

Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

### Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging van het plangebied
- 1.3 De bij het plan behorende stukken
- 1.4 Geldende bestemmingsplannen
- 1.5 Leeswijzer

### Hoofdstuk 2 Huidige situatie

- 2.1 Historische ontwikkeling Ootmarsum
- 2.2 Huidige situatie plangebied

### Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### Hoofdstuk 4 Beleidskader

- 4.1 Rijksbeleid
- 4.2 Provinciaal beleid
- 4.3 Gemeentelijk beleid

### Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

- 5.1 Geluid
- 5.2 Bodem
- 5.3 Luchtkwaliteit
- 5.4 Externe veiligheid
- 5.5 Milieuzonering
- 5.6 Geur
- 5.7 Ecologie
- 5.8 Archeologie en Cultuurhistorie
- 5.9 Besluit milieueffectrapportage
- 5.10 Verkeer en parkeren

### Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

- 6.1 Inleiding
- 6.2 Opzet van de regels
- 6.3 Verantwoording van de regels

### Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

## Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

### 8.1 Vooroverleg

### 8.2 Inspraak

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan Tichelwerk 1 te Ootmarsum in de gemeente Dinkelland bevindt zich een horecabestemming met een hotelrestaurant. Het hotel-restaurant is in 2013 uitgebreid met een tweede gebouw. Planologisch zijn hier middels het bestemmingsplan 'Almelosestraat 68, hotelappartementen' zijn 8 hotelappartementen toegelaten. Verder volgt uit de planregels dat er sprake moet zijn van een receptie, keuken en eetruimten waar afzonderlijk maaltijden, kleine etenswaren en dranken worden verstrekt aan gasten aan wie logies wordt verstrekt en passanten. De in het bestemmingsplan 'Almelosestraat 68, hotelappartementen' gerealiseerde verzelfstandiging van de hotelappartementen van het naastgelegen hotel Wyllandrie wordt middels voorliggend plan ongedaan gemaakt.

Het hotel-restaurant en het gebouw met hotelappartementen waren van twee verschillende eigenaren. Initiatiefnemer is nu eigenaar van alle gebouwen en is voornemens deze als één zelfstandig horecabedrijf mogelijk te maken. Daarnaast wordt er een bedrijfswoning toegelaten.

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', en bestemmingsplan 'Almelosestraat 68, hotelappartementen' aangezien er twee zelfstandige horecabedrijven mogelijk zijn.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om voorliggend voornemen mogelijk te maken. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijk ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de dorpsrandzone van Ootmarsum, ten westen van het centrum. De locatie is kadastraal bekend als Gemeente Ootmarsum, sectie A 4060 en A 4061. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ootmarsum en in de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is door middel van de rode ster en de rode belijning aangeduid.



*Afbeelding 1.1 Plangebied ten opzichte van Ootmarsum*



*Afbeelding 1.2 Globaal plangebied*

### **1.3 De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Hotel Wyllandrie" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1774.BUIBPWYLLANDRIE-VG01) en een renvooi;
- regels (en bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### **1.4 Geldende bestemmingsplannen**

#### **1.4.1 Buitengebied 2010**

Het plangebied ligt deels binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en is vastgesteld op 18 februari 2010 door de gemeenteraad van Dinkelland. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de volgende (dubbel)bestemmingen:

- Horeca (met bouwvlak);

- Waarde - Ecologie;
- Waarde - Landschap.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is in de afbeelding het gebied met de oranje kleur.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Horeca*

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van horecabedrijven, in de vorm van cafés, restaurants (geen afhaalrestaurants), hotels en/of pensions, dan wel een combinatie daarvan in voorliggend geval. Ook zijn onder meer wegen, paden, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt dat per bestemmingsvlak uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde horecabedrijf mogen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, mag ten hoogste de 1.625 m<sup>2</sup> bedragen. De maatvoering van een gebouw of een overkapping moet voldoen aan de eisen die zijn gesteld, zo geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt onder meer in ieder geval het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning en het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan voor de toegestane logiesverstrekkende bedrijven gerekend.

#### *Waarde - Ecologie*

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van het Natuurnetwerk Nederland.

#### *Waarde - Landschap*

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van waardevolle

landschapselementen. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behalve voor zover bestaand, worden gebouwd.

#### 1.4.2 Almelosestraat 68, hotelappartementen

Het plangebied ligt deels binnen het bestemmingsplan 'Almelosestraat 68, hotelappartementen' van de gemeente Dinkelland. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en is vastgesteld op 30 november 2021 door de gemeenteraad van Dinkelland. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de volgende (dubbel)bestemmingen:

- Horeca (met bouwvlak);
- Waarde - Landschap.

In afbeelding 1.4 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is in de afbeelding het gebied met de oranje kleur.



Afbeelding 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Almelosestraat 68, hotelappartementen' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor een aparthotel met maximaal acht hotelappartementen. Ook zijn onder meer wegen, paden, water, tuinen, erven en terreinen toegestaan. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels: per bestemmingsvlak mag uitsluitend één hoofdgebouw in de vorm van een aparthotel worden gebouwd; de gezamenlijke oppervlakte en de maatvoering van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de huidige bestaande oppervlakte en maatvoering. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt onder meer in ieder geval het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning en het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan voor de toegestane logiesverstrekkende bedrijven gerekend.

#### Waarde - Ecologie

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van het Natuurnetwerk Nederland.

#### *Waarde - Landschap*

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van waardevolle landschapselementen. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behalve voor zover bestaand, worden gebouwd.

#### *1.5 Leeswijzer*

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Dinkelland beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg en inspraak.



## **Hoofdstuk 2 Huidige situatie**

### ***2.1 Historische ontwikkeling Ootmarsum***

Ootmarsum is één van de oudste stadjes in Twente, gelegen aan de voet van de Kuiperberg. De oorsprong van Ootmarsum ligt reeds voor onze jaartelling, toen een nomadenstam een Berghfrede stichtte; het huidige Bergplein met directe omgeving. De nederzetting die hieruit ontstond (in het jaar 126 na Christus) kreeg de naam van de legendarische koning en veldheer Othmar. In de loop der jaren is de naam van de toenmalige nederzetting “Othmarsheem” veranderd in Ootmarsum.

Ootmarsum lag op een kruising van wegen. Hierdoor ontstond een intensief handelsverkeer en ontwikkelde zich een bloeiend gildeleven. Rond 770 werd in Ootmarsum een van de eerste kerkjes in Twente gebouwd. Ootmarsum was rond het jaar 1000 een van de grootste parochies in Twente, westwaarts strekte het zich oorspronkelijk tot en met Almelo uit. In de Middeleeuwen floreerde de handel in Ootmarsum, vanwege de gunstige ligging: zowel aan een belangrijke noord-zuid-route als aan de route West-Nederland - Noord-Duitsland. Rond 1300 werden aan Ootmarsum stadsrechten verleend. Vervolgens werd Ootmarsum, met de aanleg van een dubbele rij grachten en aarden wallen, een vestingstad. In het kader van de Tachtigjarige oorlog vestigden Spanjaarden zich in Ootmarsum. Zij werden in 1597 door legers van Prins Maurits uit Ootmarsum verdreven, waarna de vesting ontmanteld werd. Een kogel in de kerk herinnert nog aan dit beleg.

Vanuit het stadscentrum lopen enkele linten naar het buitengebied en de omliggende kernen. Deze linten maakten deel uit van de oude handelsroutes en vormden de basis voor de eerste uitbreidingen buiten de omwalling. De eerste planmatige uitbreiding van Ootmarsum vond plaats in de jaren '30 en '40 aan de oostzijde van de kern. Het woongebied bestaat hier voornamelijk uit een stroken en blokverkaveling. In de jaren '70 en '80 werd de kern uitgebreid met diverse woongebieden (o.a. Stobbenkamp, Villapark, Wildehof, Vinke) en de meest recente nieuwbouwwijk betreft plan Brookhuis.

### ***2.2 Huidige situatie plangebied***

Het plangebied betreft een perceel met enkele bestaande gebouwen aan Tichelwerk 1 te Ootmarsum. De locatie bevindt zich in het lint van de Almelsestraat (ten zuiden van het plangebied). Hier bevindt zich een verscheidenheid aan functies, zoals horeca, recreatie, agrarische bedrijvigheid en wonen.

Het vermelde bestaande hotel-restaurant aan de Tichelwerk 1 is genaamd de ‘Wyllandrie’. Dit hotel-restaurant is in 2013 uitgebreid met een gebouw met acht luxe hotelappartementen. Het hotel-restaurant en het gebouw met hotelappartementen waren in eigendom van twee verschillende eigenaren. Nu is de totale bebouwing weer in eigendom van 1 partij.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de locatie met de bestaande bebouwing weergegeven.



*Afbeelding 2.1 Luchtfoto locatie*

### **Hoofdstuk 3 Planbeschrijving**

Deze eigenaar wil het complex als één hotel met een bedrijfswoning gaan gebruiken. Om dit mogelijk te maken worden de beide horeca functies samen gevoegd. Zo kan er een gezond hotel geëxploiteerd worden op deze locatie aan de rand van Ootmarsum.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze die zich op het onderwerp hotelappartementen richt, omdat initiatiefnemer daar een concrete omgevingsvergunningaanvraag voor heeft ingediend en deze graag opgenomen wil zien in het bestemmingsplan.

De ruimtelijke onderbouwing in bijlage 3 toont aan dat voor het gehele perceel hotelappartementen ruimtelijk aanvaardbaar zijn, daarom wordt binnen de gehele bestemming horeca hotelappartementen mogelijk gemaakt.

## Hoofdstuk 4 Beleidskader

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor dit plan is mogelijk het nationaal belang Duurzame verstedelijking aan de orde. In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### *Planologische wijziging gebruiksmogelijkheden*

In het bestemmingsplan 'Almlosestraat 68, hotelappartementen' is het westelijke deel van het plangebied bestemd als horeca waarin een aparthotel met maximaal 8 hotelappartementen zijn toegelaten. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is het oostelijke deel van het plangebied bestemd als horeca waar een horecabedrijf in de vorm een hotel/restaurant is toegelaten. In voorliggend bestemmingsplan is er sprake van één horecabedrijf. Gelet op de planologische vergelijking is geen sprake van dat er nieuwe functies worden toegevoegd. Er zal sprake zijn van één horecabedrijf i.p.v. twee zelfstandige horecabedrijven.

#### *Planologische wijziging bouwmogelijkheden*

In het bestemmingsplan 'Almlosestraat 68, hotelappartementen' is de bestaande bebouwing positief bestemd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' zijn de bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, gemaximaliseerd op 1625 m<sup>2</sup>. Een bedrijfswoning was niet toegelaten. In voorliggend bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden uit de voorgaande bestemmingsplannen overgenomen en vindt er een uitbreiding plaats met 325 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er een bedrijfswoning met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> met daarbij behorende bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup> toegelaten.

### *Conclusie planologische vergelijking*

De ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze herziening.

## **4.2 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

### *4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)*

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief); versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit; investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan; beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten; ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### *4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)*

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

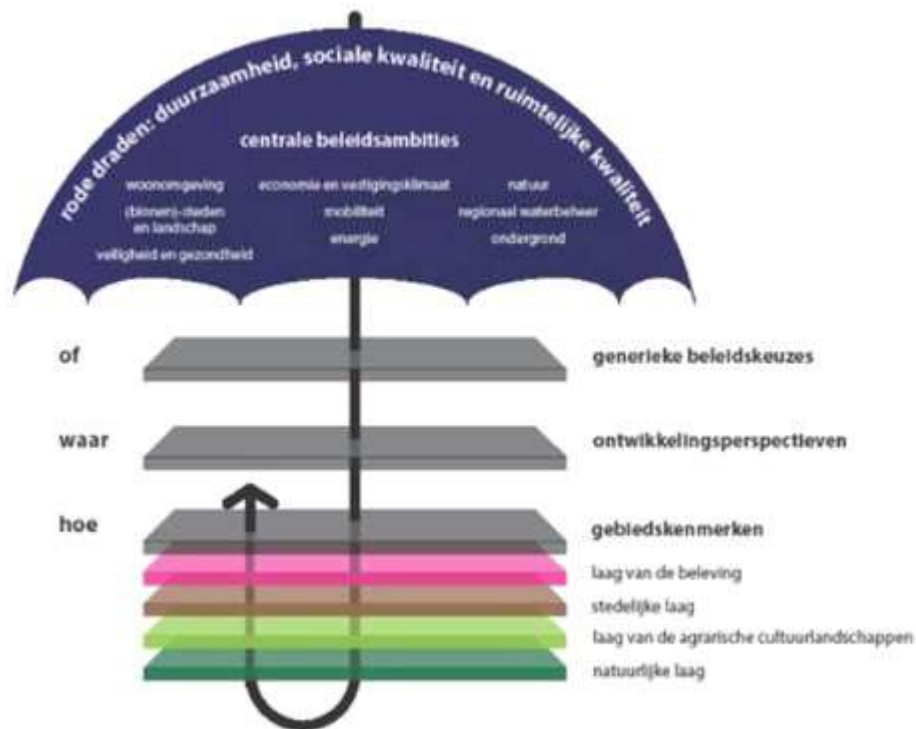
### *4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

#### *4.2.3.1 Algemeen*

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes

ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

#### *4.2.3.2 Toetsing initiatief aan uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

Toetsing van dit bestemmingsplan aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld:

##### *4.2.3.2.1 Of- Generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name artikelen 2.1.2 Principe van concentratie, 2.1.3. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, 2.6.3 Kernkwaliteiten lid 2, 2.6.4. Nieuwe ontwikkelingen, 2.7.3 Beschermingsregime (NNN) en 2.12 Verblijfsrecreatie.

##### *Artikel 2.1.2 Principe van concentratie*

###### lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In voorliggend geval is er geen sprake van nieuwe mogelijkheden, maar van het samenvoegen van bestaande mogelijkheden.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

#### *Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie; dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' nader gedefinieerd als: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het initiatief voorziet wel in extra bouwmogelijkheden, maar als het bestemmingsvlak horeca niet wijzigt, is er geen sprake van een ruimtebeslag door bouwen en verhardens op de Groene Omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

#### *Artikel 2.6.4 Nieuwe ontwikkelingen*

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3 en zoals nader uitgewerkt in bijlage 7 van deze verordening.

#### *Artikel 2.6.3 Kernkwaliteiten lid 2*

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn: het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen; de grote mate van kleinschaligheid; het groene karakter.

Deze kernkwaliteiten zijn nader uitgewerkt in bijlage 7B van deze verordening.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.6.4 en 2.6.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Binnen het geldende bestemmingsplan is ter waarborging van de kernkwaliteiten een dubbelbestemming van kracht ('Waarde - Landschap'). Zoals reeds vermeld wordt binnen het voornemen enkel bestaande bebouwing benut. Het voornemen heeft daarmee geen (negatieve) invloed op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. De geldende dubbelbestemming wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen, zodat de eventueel aanwezige kernkwaliteiten ook hierin blijven gewaarborgd.



Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 2.6.4 en 2.6.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

#### *Artikel 2.7.3 Beschermingsregime (NNN)*

##### lid 1

Het beschermingsregime voor gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 Werkingsgebied zijn aangeduid als gebiedscategorie 'Bestaand' wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of in beheersverordening. Voor de overige gebieden binnen het NNN (voorheen EHS) geldt dat het beschermingsregime uitsluitend vastgelegd kan worden in een bestemmingsplan.

##### lid 2

Gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als 'Bestaand' moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.

##### lid 4

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als NNN (voorheen EHS) wijzen geen bestemmingen aan of stellen geen regels die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.

##### lid 5

De verplichtingen die voortvloeien uit lid 2 tot en met 4 houden in ieder geval in: behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Een deel van het plangebied is aangeduid als gebiedscategorie 'Bestaand' NNN, hetgeen is vastgelegd met een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' in het geldende bestemmingsplan. Binnen het plangebied zelf is echter geen natuur of waardevol groen aanwezig, er is enkel sprake van een erf met bebouwing. Het van toepassing zijn van dit beschermingsregime komt ter plaatse van het plangebied dan ook niet overeen met de feitelijke situatie.

Zoals reeds vermeld wordt enkel bestaande bebouwing benut, er worden geen fysieke ingrepen verricht met significante aantasting van eventuele wezenlijke kenmerken en waarden, of een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden tot gevolg. Vanwege het ontbreken van de kenmerken en waarden ter plaatse heeft de ontwikkeling geen negatief effect op het areaal, de kwaliteit en de samenhang van de betrokken gebieden als gevolg van het voornemen. Het voornemen heeft geen negatieve invloed op het Natuurnetwerk Nederland.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in is overeenstemming met artikel 2.7.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

#### *Artikel 2.12 Verblijfsrecreatie*

##### lid 2

Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:

de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt; de locaties voor verblijfsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie waarbij geldt dat op locaties aangeduid met 'alleen kleinschalige complexen' zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.

lid 3

De regels van bestemmingsplannen sluiten permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven uit.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In lid 2 wordt aangegeven in welke gevallen de bouw van nieuwe recreatiewoningen mogelijk is. In de Omgevingsverordening Overijssel wordt onder een recreatiewoning verstaan:

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor toeristisch of recreatief gebruik. Onder recreatiewoningen worden niet verstaan groepsaccommodaties zoals kampeerboerderijen en jeugdherbergen;

Gelet op bovenstaande definitie wordt geconstateerd dat geen sprake is van nieuwbouw of het toevoegen van extra hotelkamers. Het betreft uitsluitend het samenvoegen van bestaande mogelijkheden. Lid 2 vormt dan ook geen belemmering.

Lid 3 schrijft voor dat de regels van bestemmingsplannen de permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven moet uitsluiten. Binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan is expliciet vastgelegd dat permanente bewoning binnen de bebouwing niet is toegestaan. Hiermee wordt eveneens voldaan aan het bepaalde in lid 3.

In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.12 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

#### *4.2.3.2.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied ligt op basis van deze kaart binnen de ontwikkelingsperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', 'Natuurnetwerk Nederland' en 'Zone

## Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk



Afbeelding 4.2: Uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities: zichtbaar en beleefbaar mooi landschap; sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel; continu en beleefbaar watersysteem.

### 'Natuurnetwerk Nederland (NNN)'

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'- principe). Daarbij hanteert de provincie zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

### 'Zone ondernemen met natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland'

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

### Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is ruimte voor de gewenste (verblijfs)recreatieve functie. Als gevolg van het gebruik blijven de eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke elementen behouden, er is geen sprake van fysieke ontwikkelingen die hierop van invloed zijn en de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' ter waarborging van deze elementen blijft behouden. Het voornemen draagt daarmee bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Het plangebied is deels aangemerkt als "Natuurnetwerk Nederland". Dit perspectief wordt toegekend aan bestaande groenstructuren die van belang zijn in het kader van het natuurbeleid. In dit geval is binnen het plangebied zelf, zoals reeds vermeld, geen natuur of waardevol groen aanwezig. Het betreft enkel een erf met bebouwing. Binnen voorliggend voornemen is daarmee, en met het feit dat geen fysieke ingrepen plaatsvinden met invloed op de omgeving, geen sprake van enige aantasting van de natuurkwaliteit.

Voor het gebied binnen de 'Zone ONW buiten het natuurnetwerk' wordt geconcludeerd dat het perspectief zich niet verzet tegen de gewenste functie. Daarnaast vormt deze functie geen belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

#### 4.2.3.2.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt ingegaan op de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' en de 'Laag van de beleving'. De 'Stedelijke laag' is buiten beschouwing gelaten, omdat geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

De 'Natuurlijke laag'

In afbeelding 4.3 is weergegeven dat het plangebied zich bevindt ter plaatse van een gebied dat is aangemerkt als 'Stuwwallen'.



*Afbeelding 4.3: Uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)*

### 'Stuwwallen'

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inziggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

### *Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'*

Binnen voorliggend voornemen wordt enkel bestaande bebouwing benut. Dit leidt niet tot eventuele negatieve effecten op de nog aanwezige gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

### De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In afbeelding 4.4 is weergegeven dat het plangebied zich bevindt ter plaatse van een gebied dat is aangemerkt als 'Essenlandschap'.



*Afbeelding 4.4: Uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de laag van het agrarische cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)*

## 'Essenlandschap'

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inziggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'*

Binnen voorliggend voornemen wordt, zoals eerder vermeld, bestaande bebouwing benut. Dit leidt niet tot eventuele negatieve effecten op de nog aanwezige gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.

### De 'Laag van beleving'

In afbeelding 4.5 is weergegeven dat zich binnen het plangebied een locatie die is aangemerkt als 'Balkons en belvédères' bevindt.



Afbeelding 4.5: Uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Balkons en belvédères'

Balkons en belvederes zijn formeel bepaalde plekken waar vanaf of waar vandaan het landschap kan worden waargenomen. Uitzichttorens, (stedelijke) balkons, belvédères, maar ook infrastructuurpassages in autosnelwegen en regionale wegen, die de gelegenheid bieden om van het Overijssels landschaps- en stadsschoon te genieten. Het gaat hier om de bewust gecreëerde ervaringen, niet om de terloopse en individuele gelegenheden te over voor waarneming en ervaring van ruimtelijke kwaliteit. Een aantal bijzondere vergezichten, uitzichten en zichtlijnen vallen onder dit type gebieden; denk bij voorbeeld aan het uitzicht vanaf de Sallandse Heuvelrug en de Twentse Stuwwal, maar ook een aantal uitzichten vanaf de A1 (waaronder het nationale snelwegpanorama bij Deventer), en balkons aan de IJssel en de Vecht. Omdat het recreatief gebruik van het landschap en de belangstelling voor een betekenisvolle leefomgeving met een sterke identiteit toeneemt, neemt het besef en de noodzaak van deze plekken toe.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'*

Binnen voorliggend voornemen wordt, zoals reeds vermeld, bestaande bebouwing benut. De bestaande kenmerken blijven daarmee behouden, waardoor het voornemen niet leidt tot eventuele negatieve effecten op aanwezige gebiedskenmerken van de 'Laag van beleving'.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Laag van beleving'.

#### *4.2.3.4 Conclusies*

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid, zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### *4.3.1 MijnOmgevingsvisie Dinkelland*

##### *4.3.1.1 Algemeen*

De gemeente Dinkelland beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Dinkelland gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen. Door inbreng van de samenleving is MijnOmgevingsvisie van ons allemaal!

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

- a) de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
- b) hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
- c) hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
- d) welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen;
- We geven het goed voorbeeld;

- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.
- We wentelen niet af op volgende generaties.

#### 4.3.1.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. Het gaat om 11 speerpunten die zijn onderverdeeld in drie thema's en elk thema vertelt het verhaal achter de speerpunten.

Thema buitengebied in balans:

- toekomstbestendige agrarische sector waarbij duurzamere landbouw wordt gestimuleerd;
- goede staat van landschap en biodiversiteit waarbij de samenwerking wordt gezocht met de landbouw;
- kwalitatief toerisme waarbij groei mogelijk is met respect voor landschap en natuur.

Thema leefbare kernen:

- voldoende voorzieningen;
- aantrekkelijk wonen;
- ruimte voor ondernemen;
- leefbare openbare ruimte.

Thema leefomgeving van de toekomst:

- energieneutraal in 2050;
- duurzaam beheer van de leefomgeving;
- gezonde leefomgeving;
- veilige leefomgeving.

Voor onderhavig plan is het speerpunt kwalitatief toerisme van belang.

#### *Kwalitatief toerisme*

De gemeente wil werken aan kwalitatief toerisme door middel van toerismespreiding en het behouden van een vitaal verblijfsaanbod. Dit doet de gemeente door:

- een goede balans te bewaken tussen de landschapskwaliteiten van ons gebied, de leef- en werkomgeving voor inwoners en de groeimogelijkheden van de toeristische sector;
- mogelijkheden te bieden voor marktconforme en gebiedspassende bedrijvigheid;
- projecten en ideeën te verwelkomen gericht op toerisme of dagrecreatie als ze een aanvulling zijn op het bestaande aanbod, gericht zijn op interessante doelgroepen of zorgen voor seizoensverlenging;
- toeristisch interessante locaties in te richten in zowel de kernen als in het buitengebied.

Toerisme betekent het elders overnachten met een recreatief of zakelijk doel. Denk hierbij aan een weekendje weg, een vakantie of het bezoek aan een beurs of conferentie. Toerisme zorgt voor bezoekers aan een dorp, stad, gemeente of regio. De toestroom van deze bezoekers heeft gevolgen voor de economie, de leefomgeving van inwoners en het landschap. Wanneer het toerisme bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving voor inwoners en ondernemers, en tevens het landschap niet teveel belast, dan spreken wij over kwalitatief toerisme. Kwalitatief toerisme waarbij groei mogelijk is met respect voor de leefomgeving van inwoners, landschap en natuur wordt ook wel duurzaam toerisme genoemd.



De gemeente Dinkelland kent ruim 26.000 inwoners die allemaal hun vrije tijd op een andere manier invullen. Daarnaast komen er jaarlijks veel dagrecreanten en toeristen die genieten van een vakantie of een dagje weg. Veel inwoners van Dinkelland vinden hierdoor hun werk in deze sector. De verwachting is dat het toerisme de komende jaren nog flink zal groeien in onze gemeente. Dit is goed voor de economie en onze bedrijven, maar brengt tegelijkertijd uitdagingen met zich mee voor de leefomgeving en het landschap. De gemeente wil werken aan het behoudt van een goede balans tussen de hoeveelheid toeristen en dagbezoekers, de economische voordelen, de druk op het landschap en het woonplezier voor inwoners.

#### 4.3.1.3 Waardenkaart

De waardenkaart in de Omgevingsvisie heeft voor het buitengebied als basis de combinatie van landschapstype en landschapsdynamiek. In afbeelding 4.6 is een uitsnede van waardenkaart opgenomen.



Afbeelding 4.6 Uitsnede waardenkaart MijnOmgevingsvisie (gem. Dinkelland)

Het plangebied is gelegen in het volgende gebied;

MIDDELGROEN – Gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek

In dit gebied gelden de volgende waarden:

- afwisseling van openheid en beslotenheid;
- landschap met historisch herkenbare vormen van percelen, wegen en paden en een verspreid bebouwingspatroon;
- veel variatie in beplanting en grondgebruik;
- recreatieve belevingswaarde.

Ingespeeld dient te worden op:

- de schaal van het landschap en het afwisselende karakter;
- behoud van natuurwaarden en cultuurhistorie;
- versterken van de biodiversiteit;
- vasthouden van water;
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- belevingswaarde gericht op recreatie.

De gemeente Dinkelland ziet in dit gebied graag:

- Goed toegankelijke fiets- en wandelpaden;
- Kwalitatief toerisme;
- Duurzame opwekking van energie;
- Mogelijkheden om buiten te sporten en te bewegen;
- Variatie beplanting en grondgebruik.

#### *4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan MijnOmgevingsvisie Dinkelland*

Het voornemen sluit goed aan bij het speerpunt Kwalitatief Toerisme, aangezien het plan onder meer bijdraagt aan het behouden van een vitaal verblijfsaanbod.

Het gemiddelde hotel- en pensionaanbod binnen de gemeente is deels verouderd of onvoldoende ontwikkeld. Met de beoogde samenvoegingfunctie wordt het bestaande aanbod versterkt, onder meer op het gebied van kwaliteit, product en differentiatie. Dit sluit aan bij de doelstelling voor de verblijfsrecreatie in de gemeente Dinkelland voor de komende jaren. Het voornemen biedt economisch gezien kansen voor de gemeente, als gevolg van een toenemend aandeel in de totale werkgelegenheid binnen de gemeente en een toename van bestedingen van toeristen. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van een belangrijke positie van de gemeente Dinkelland binnen het Twente toeristisch product.

Aangezien Ootmarsum het uithangbord en het toeristische visitekaartje van Dinkelland vormt is de beoogde ontwikkeling, in het buitengebied en aan de rand van Ootmarsum, een zeer geschikte locatie. Bezoekers worden op deze locatie rechtstreeks gewezen op de pure combinatie van natuur (buitengebied, binnen het plangebied en aan de westelijke zijde) en cultuur (aan de oostelijke zijde). Hiermee sluit het beoogde plan ook goed aan op het wensbeeld dat de gemeente Dinkelland voor ogen heeft voor dit specifieke gebied (zie waardenkaart), namelijk kwalitatief toerisme.

Als gevolg van het voornemen wordt tevens bijgedragen aan het behoud van de leefbaarheid van het platteland, waarbij de gewenste functie zeer goed aansluit bij op de speerpunten van het gemeentelijk beleid (recreatie en toerisme). Ook wordt bijgedragen aan het waarborgen van de basiskwaliteiten voor recreatie en toerisme en het behoud van het landschap, aangezien een functie waaraan behoefte is mogelijk wordt binnen bestaande bebouwing.

Tot slot is het voornemen in overeenstemming met een aantal uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van verblijfsrecreatie. Het voornemen versterkt, zoals reeds vermeld, de hotelsector, er wordt gestreefd naar een grotere mate van toeristisch gebruik en er is geen sprake van permanente bewoning binnen de bebouwing. De inkomsten afkomstig van de toeristenbelasting als gevolg van het voornemen kunnen tot slot worden ingezet voor de sector recreatie en toerisme.

Gelet op hetgeen hiervoor beschreven wordt geconcludeerd dat het plan passend is binnen de beleidsuitgangspunten zoals genoemd in MijnOmgevingsvisie, dit vanwege het feit dat het voornemen in balans is met overige voorkomende functies, bestaande landschappelijke kwaliteiten in het gebied worden behouden, het een marktconforme en gebiedspassende vorm van bedrijvigheid

betreft, het een aanvulling is op het bestaande aanbod en het bijdraagt aan het tot stand brengen van toeristisch interessante locaties.

#### *4.3.2 Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018*

##### *4.3.2.1 Algemeen*

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben in 2014 een gezamenlijke beleidsnota “Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente” opgesteld. Met deze gezamenlijke nota zijn de ruimtelijke kaders in heel Noordoost Twente grotendeels gelijk getrokken en is het beleid in de vier gemeenten op elkaar afgestemd. Om adequaat te kunnen inspelen op trends in ontwikkelingen in de sector is het van belang om te beschikken over actuele beleidskaders. Dit om in beeld te brengen hoe de verblijfsrecreatieve sector zich ontwikkelt en waar kansen liggen om de vitaliteit van de sector te versterken. Met voorliggende beleidsnota uit 2018 beschikken de vier NOTgemeenten weer over een actueel beleidskader, waarmee duidelijke kaders naar ondernemers worden geboden op welke wijze de verblijfsrecreatieve sector zich kan ontwikkelen.

Het doel van de nota is om kaders te weergeven waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen. De beleidsnota beperkt zich tot de kaders voor toekomstige (met name fysieke) ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatieve sector in Noordoost Twente.

##### *4.3.2.2 Analyse verblijfsrecreatieve sector Noordoost Twente*

De verblijfsrecreatieve sector in Noordoost Twente is geanalyseerd. De analyse is vanuit verschillende invalshoeken benaderd, om de visie zo concreet mogelijk in beeld te brengen. Noordoost Twente maakt deel uit van de regio Twente en heeft de toerist landschappelijk veel te bieden. Het unieke landschap is een grote trekpleister voor recreanten. Niet alleen de verblijfssector en de horeca profiteren van bezoekers aan de regio, maar ook een breed scala aan andere sectoren profiteren mee. Van detailhandel tot bouwondernemingen en van maakindustrie tot musea. De vrijetijdsector zorgt onder andere voor nieuwe investeringen, culturele uitwisselingen en een betere infrastructuur. Een gezond, divers en onderscheidend, toekomst- en vraaggericht (verblijfs)recreatief product is dan ook van groot belang voor de regio. Goede en kansrijke initiatieven die van toegevoegde waarde zijn voor het huidige verblijfsrecreatieve product worden daar waar mogelijk aangemoedigd.

Uit de voorgaande analyse zijn de volgende conclusies getrokken die van belang zijn geweest voor de visievorming:

De vrijetijdsector – in dit geval specifiek verblijfsrecreatie – is van groot economisch belang voor de regio Noordoost Twente. Een breed scala aan functies profiteert mee van een gezond, divers en onderscheidend, toekomst- en vraaggericht (verblijfs)recreatief product. In Noordoost Twente is sprake van de ‘verblijfsrecreatieparadox’. Er is een overaanbodsituatie ontstaan, waardoor de markt verzadigd is. Dit is met name het geval in de kampeersector. Het aanbod is in het laatste decennium sterker gegroeid dan de vraag. Met als resultaat teruglopende bezettingen, marges die onder druk staan en wisselend toekomstperspectief. Om de sector vitaal te houden is vernieuwing en innovatie nodig binnen de sector. In een relatief verzadigde markt is het daarom van belang om te kijken naar de toegevoegde waarde van een initiatief; het moet niet ‘meer van hetzelfde’ zijn, bijdragen aan diversificatie van het aanbod en/of beter inspelen op de wensen vanuit de markt. De markt vraagt om vernieuwend en luxe aanbod, waarbij beleving en authenticiteit centraal staan.

##### *4.3.2.3 Visie verblijfsrecreatie in Noordoost Twente*

De verblijfssector is over het algemeen kleinschalig en traditioneel van karakter te noemen. Er is sprake van een verzadigde markt. Om de sector vitaal te houden is vernieuwing, differentiatie en innovatie nodig binnen de sector, waarbij vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Het doel is een vitale en eigentijdse vrijetijdseconomie met een gezond, vraaggericht, onderscheidend en toekomstbestendig aanbod. Resumerend is de volgende visie geformuleerd:

"Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod".

#### *4.3.2.4 Beleid per vorm verblijfsrecreatie: Hotels*

Per verblijfsvorm zijn binnen de nota kort de definities en uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen beschreven. In voorliggend geval wordt enkel op de in voorliggend geval relevante vorm van verblijf ingegaan, namelijk hotels. Definitie: Een hotel is een accommodatie waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden en/of dranken worden verstrekt aan gasten en mogelijk ook aan passanten. Uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen: Hotels zijn zodanig specifiek dat het maatwerk betreft.

#### *4.3.2.5 Toetsingscriteria (nieuwe) ontwikkelingen verblijfsrecreatie*

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:

- Aantoonbare meerwaarde;
- Brandveiligheid;
- Ruimtelijke ordening;
  - Bestemmingsplan;
  - Omgevingsvisie;
  - Ecologie / flora en fauna;
  - Archeologie;
  - Landschappelijke inpassing;
  - Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- Milieu;
- Infrastructuur en parkeren.

#### *4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente*

Een gezond, divers en onderscheidend, toekomst- en vraaggericht (verblijfs)recreatief product is van groot (economische) belang voor de regio. Het doel is dan ook om het verblijfstoerisme in Noordoost Twente te versterken door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod. Goede en kansrijke initiatieven die van toegevoegde waarde zijn voor het huidige verblijfsrecreatieve product worden daar waar mogelijk dan ook aangemoedigd.

In voorliggend geval is sprake van samenvoegen van twee hotelfuncties. Het voornemen is dan ook van toegevoegde waarde voor het huidige verblijfsrecreatieve product en heeft daarmee een positief effect op de economie binnen de regio.

Tot slot wordt opgemerkt dat er geen specifieke meerwaarde uit deze planologische wijziging volgt, omdat er reeds een hotel met kamers en appartementen is gevestigd. Er is slechts sprake van het samenvoegen van twee aparte hotels. De meerwaarde die wordt genoemd in het beleid is bedoeld

voor het toevoegen van nieuwe initiatieven op het terrein van recreatie. Zoals hiervoor is aangegeven, is daar in onderhavige situatie geen sprake van. Voor de overige aspecten, zoals ruimtelijke ordening, e.a., wordt opgemerkt dat deze reeds in onderhavige plantoelichting zijn getoetst en is gebleken dat zich geen belemmeringen voordoen, waardoor het plan in ruimtelijke zin niet aanvaardbaar zou zijn. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente.

#### 4.3.3 Casco-benadering in Noordoost-Twente

##### 4.3.3.1 Algemeen

In het Ontwikkelingsperspectief voor het Nationale Landschap Noordoost-Twente hebben de hierbij betrokken partijen de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Zowel gemeenten als provincie hadden behoefte aan een praktisch concept om in de dagelijkse praktijk invulling te geven aan deze ambitie. Voor het bereiken van deze ambitie is het, het meest wenselijk om de belangen van initiatiefnemers die elementen willen verwijderen te koppelen aan grondeigenaren die bereid zijn nieuwe elementen te plaatsen om zo het landschap te versterken. Alle individuele aanvragen zullen dan uiteindelijk moeten leiden tot een beter functionerend en herkenbaar landschap. Om dit te bereiken is de casco-benadering ontwikkeld.

Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de deelnemende gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de cascobenadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

##### 4.3.3.2 Casco-benadering in de praktijk

###### Algemeen

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap.

Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het 'kleinschalige groene karakter' van het landschap in totaliteit.

De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de navolgende tabel.

Landschapstype	Opmerking
Elementen die tot het casco behoren	Mogen in principe niet verplaatst worden
Elementen die niet tot het casco behoren	Mogen verplaatst worden, als aan de regels van de casco-benadering wordt voldaan
Te compenseren elementen	Locaties waar de initiatiefnemer de elementen heen kan verplaatsen

Aan de hand van de casco-kaart wordt beoordeeld of het landschapselement tot het casco behoort of niet. Uit de beoordeling hiervan volgen drie mogelijke opties:

- a. Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
- b. Afwijking van de compensatie: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de casco-kaart.
- c. Afwijking van het casco: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de casco-kaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

De landschappen in Noordoost-Twente hebben de laatste decennia elk een eigen ontwikkeling doorgemaakt. De verschillende ontwikkelingen zijn in de casco-benadering meegenomen, omdat deze bepalend zijn voor de toekomstige ontwikkelingsrichtingen van de landschappen. Deze worden gevat onder het begrip 'landschapsdynamiek'.

Om zicht te krijgen op de landschapsdynamiek is een kaart gemaakt waarop Noordoost-Twente is ingedeeld in drie klassen van dynamiek:

- a. Laag: hoofdstructuur gaaf, secundaire structuur weinig veranderd tot onveranderd.
- b. Matig: hoofdstructuur weinig veranderd, secundaire structuur sterk veranderd.
- c. Hoog: hoofdstructuur en secundaire structuur matig tot sterk veranderd.

#### *Kuiperberg (ten westen van de kern van Ootmarsum)*

Eén van de drie kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente bestaat uit het samenhangende complex van essen, kampen en beekdalen en jonge ontginningen. Het stuwwallandschap ten westen van de kern van Ootmarsum, omvat deze kernkwaliteit en is één van de 'toppers' van het Nationaal landschap Noordoost-Twente. Er liggen grote aaneengesloten escomplexen omzoomd door beekdalen met beeklopen die door bronnen worden gevoed, tegen een decor van heideontginningsbossen.

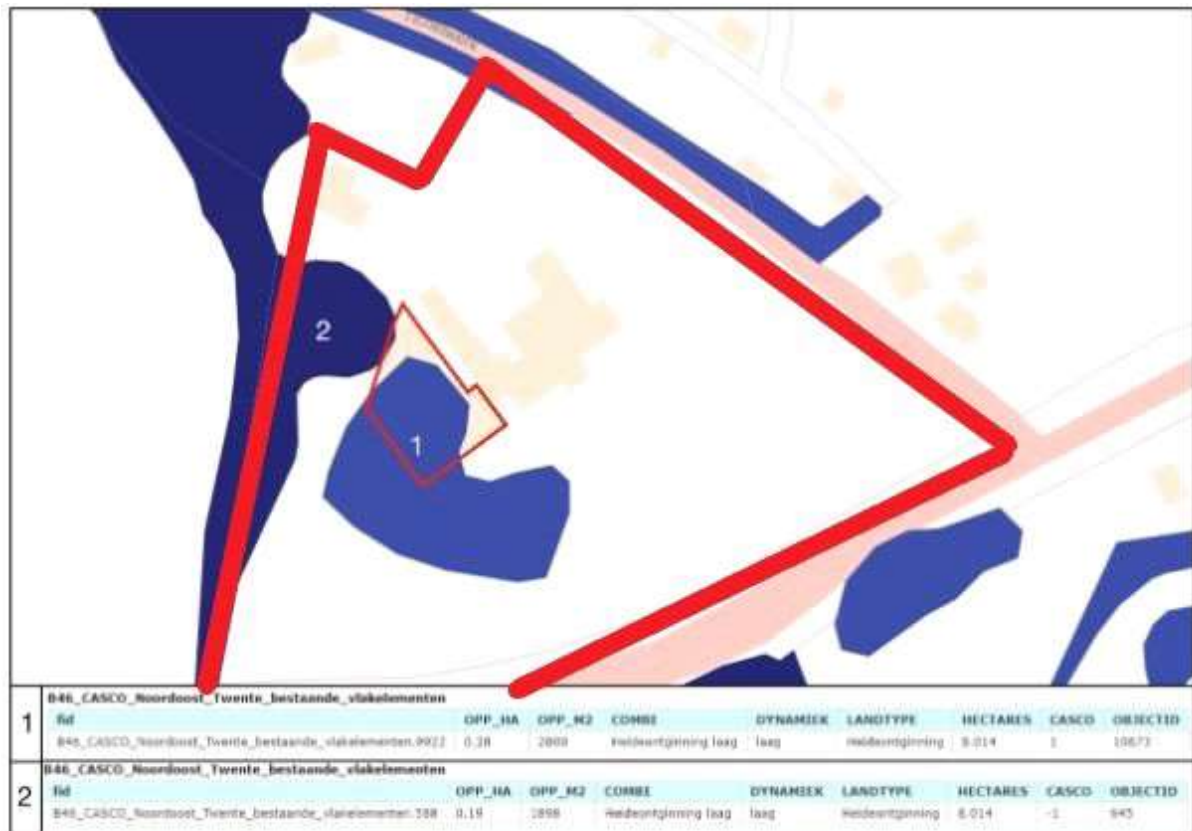
Het stuwwal-reliëf met hoogteverschillen tot 50 meter accentueert de verschillende landschappen en leidt tot prachtige vergezichten. In dit gebied worden langs diverse sporen plannen gemaakt en maatregelen voorbereid en al uitgevoerd om de kernkwaliteiten van het landschap te versterken en te ontwikkelen.

In de pilot Kuiperberg is met een landschapsanalyse een onderlegger gemaakt die de oorspronkelijke landschappelijke samenhang tussen de essen (en kampen) én de beekdalen én de jonge heideontginningen beschrijft en richting geeft aan maatregelen die deze samenhang in de huidige context beoogt te versterken. Hiertoe zijn richtlijnen en bouwstenen geformuleerd, die opgenomen zijn in de casco-benadering voor geheel Noordoost-Twente.

Samenvattend zijn de volgende algemene richtlijnen opgesteld voor de versterking van het samenhangende complex van essen, beekdalen en jonge ontginningen: vergroten van de diversiteit tussen de verschillende onderdelen van het samenhangende essenlandschapcomplex; aansluiten op de geomorfologische en bodemkundige opbouw van het landschap; aansluiten op de actuele functionaliteiten van het landschap; versterken van en aansluiten bij de ecohydrologische werking

van het systeem; versterken van de grenzen tussen de verschillende onderdelen van het samenhangende essenlandschapcomplex; ontwikkelen van een adequaat beheer (bv. cyclisch hakhoutbeheer) om de diversiteit in het halfopen essenlandschap te behouden.

In afbeelding 4.7 is te zien dat het plangebied (rode omlijning) twee bestaande vlakelementen (heideontginningsgebied) met een lage dynamiek raakt.



Afbeelding 4.7: Uitsnede casco-kaart (Bron: Provincie Overijssel)

Het heideontginningslandschap op de stuwwal van Ootmarsum en is in zekere zin een multifunctioneel landschap. De heideontginningen op de betere gronden op de flanken van de stuwwal zijn qua schaal en bodemgesteldheid geschikt voor de landbouw. Voor de heidebebouwingen kan omvorming van bos naar heide de infiltratie van water in de stuwwal laten toenemen en dit komt ten goede aan de bronnen. Dit geldt ook voor landbouwgronden bovenop het stuwwalplateau.

Kenmerken van het heideontginningslandschap zijn:

- halfopen tot open landschap;
- rationele regelmatige blokverkaveling;
- zandige, vochtige tot droge terreincondities;
- beplanting in singels op perceelranden en in lanen langs wegen; daarnaast enkele bos- en heide-restanten;
- genormaliseerde beken en waterlopen;
- moderne erven langs wegen gesitueerd.

Tevens zijn bouwstenen en richtlijnen per landschapstype en dynamiekklassen opgesteld. Voor jonge heideontginningen met een lage dynamiek zijn dit:

- halfopen blokverkaveling;
- alle opgaande groene lijnvormige elementen en kleine bosheiderestanten vormen het casco van het agrarisch cultuurlandschap landschap;
- hoofdstructuur en kleinschalige secundaire structuur van singels, houtwallen en hagen worden versterkt;
- gewenste kavelgrootte nieuwe kavels: < 5 ha.

#### *4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Casco-benadering in Noordoost Twente*

Zoals ook blijkt uit de in afbeelding 4.7 opgenomen uitsnede van de casco-kaart raakt het plangebied twee delen van het Casco. Het gaat hierbij om heideontginningen met een lage dynamiek. In voorliggend geval wordt, zoals eerder vermeld, bestaande bebouwing benut. Het gewenste gebruik van deze bebouwing heeft ten opzichte van het bestaande gebruik geen negatieve gevolgen voor de bestaande casco-onderdelen.

Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft ten aanzien van de Casco-benadering.



## **Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten**

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

### **5.1 Geluid**

#### *5.1.1 Wettelijk kader*

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### *5.1.2 Situatie plangebied*

De gewenste hotelfunctie wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Toetsing met betrekking tot de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

#### *5.1.3 Conclusie*

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **5.2 Bodem**

#### *5.2.1 Algemeen*

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

- a) als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- b) als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;

- c) als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

### *5.2.2 Situatie plangebied*

Binnen het voornemen wordt bestaande bebouwing benut. De bestaande functie van de bebouwing komt overeen met de gewenste functie, waardoor het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd. In voorliggend geval geldt een uitzondering van de bodemonderzoekplicht, op basis van punt 1.

### *5.2.3 Conclusie*

Het aspect 'bodem' vormt, met inachtneming van vorenstaande, geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### *5.3.1 Beoordelingskader*

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

#### *Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### *5.3.2 Situatie plangebied*

In paragraaf 5.3.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de functie 'hotel' niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### *5.3.3 Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **5.4 Externe veiligheid**

### *5.4.1 Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

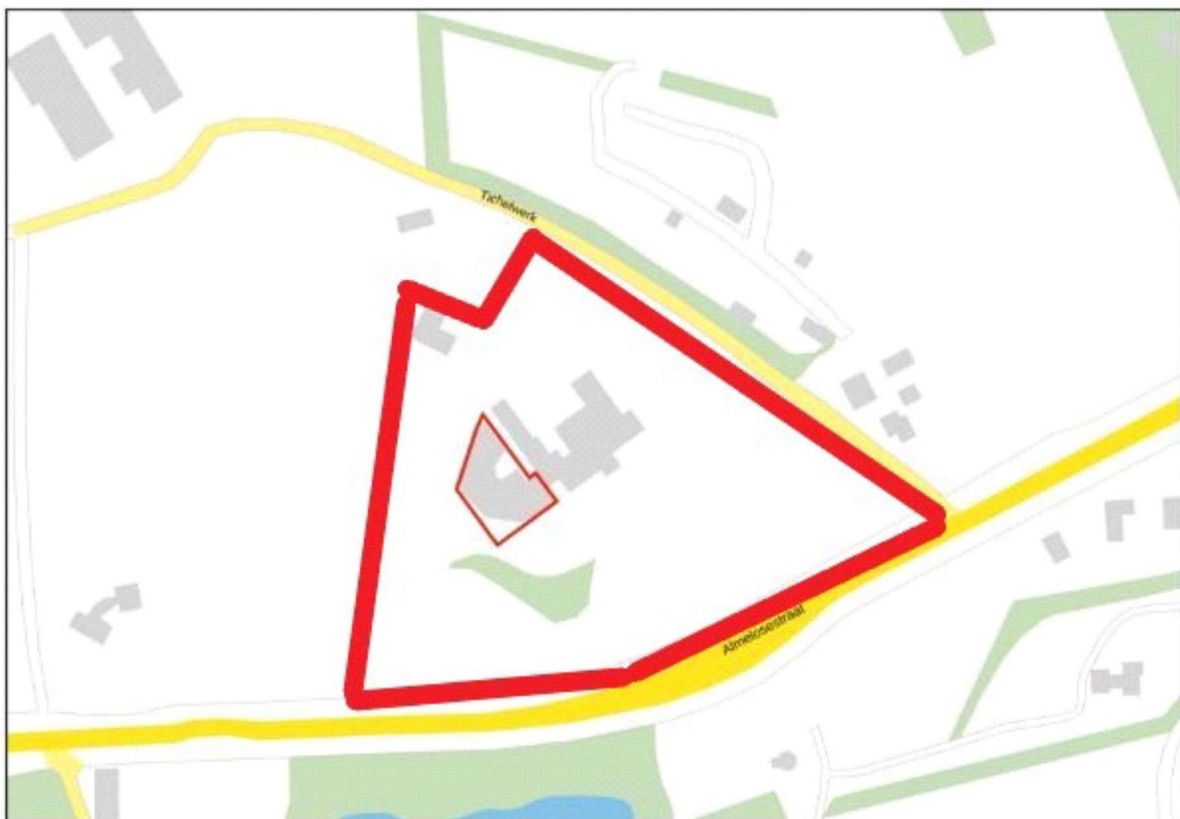
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;

- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede van de risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

Het plangebied ligt in de dorpsrandzone van Ootmarsum. In de directe omgeving komen horeca-, recreatie-, agrarische- en woonfuncties voor, waardoor gesproken kan worden van een gebied met een matige tot een sterke functiemenging. Daarnaast ligt het plangebied nabij een relatief drukke weg (Almlosestraat), waardoor sprake is van een (licht) verhoogde milieubelasting. In voorliggend geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Omdat hier geen sprake is van een nieuwe functie maar het samenvoegen van bestaande rechten, is er geen externe werking.

#### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

Omdat hier geen sprake is van een nieuwe functie maar het samenvoegen van bestaande rechten, is er geen interne werking.

#### *5.5.4 Conclusie*

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### **5.6 Geur**

#### *5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

#### *5.6.2 Situatie plangebied*

De definitie van een 'geurgevoelig object' luidt: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Een hotel wordt dan ook aangemerkt als een geurgevoelig object.

Vanwege de ligging buiten de bebouwde kom moet een afstand van minimaal 50 meter worden aangehouden van het hotel tot een agrarisch bedrijf. In omgeving van het plangebied bevindt zich, zoals reeds vermeld, op meer dan 100 meter afstand een grondgebonden agrarische bedrijf (rundveebedrijf).

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de vereiste afstand in het kader van het aspect geur.

#### *5.6.3 Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

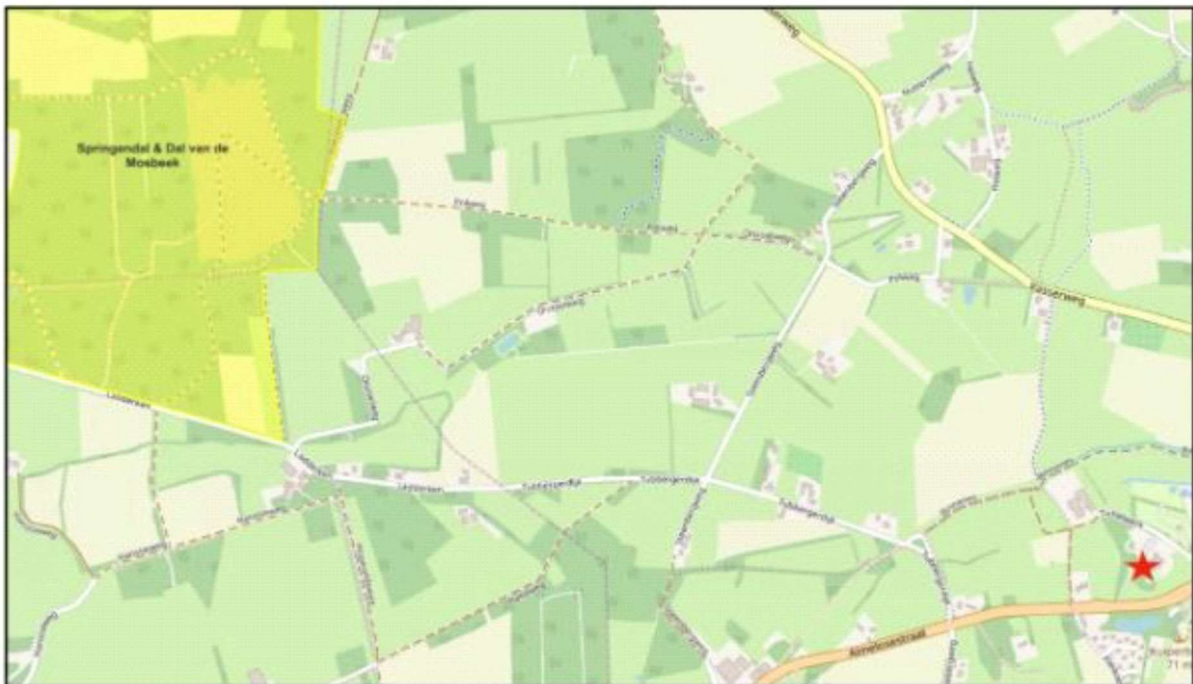
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

#### 5.7.2.1 Natura 2000 gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreft "Springendal & Dal van de Mosbeek". Dit gebied ligt op een afstand van circa 2,1 kilometer. In Afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van het Natura 2000-gebied (gele gebied) weergegeven.



*Afbeelding 5.2: De ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Springendal en dal van de Mosbeek' (Bron: Rijksoverheid)*

Omdat het hier gaat om de samenvoeging van bestaande rechten is er bijna geen sprake van extra belasting van Natura 2000 gebieden. In de AERIUS-berekening (zie bijlage 1 Aerijs berekening) wordt in de aanlegfase inzicht gegeven in de te verwachten NOx en NH3 emissie. Om dit te bepalen zijn alle



mogelijke emitterende bronnen geanalyseerd. In voorliggend geval zijn de onderstaande bronnen in de AERIUS-Calculator ingevoerd. Aanlegfase:

- Verkeersgeneratie bouwverkeer van en naar het projectgebied;
- Laden en lossen van vrachtwagens;
- Te benutten werktuigen binnen het projectgebied.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er in de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 5.7.2.2 Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied (rode omlijning) ligt binnen de begrenzing van het NNN, zie afbeelding 5.3).



Afbeelding 5.3: De ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Zoals reeds vermeld komt de opname van het NNN binnen het plangebied niet overeen met de feitelijke situatie (zie paragraaf 4.2.3.2 van deze toelichting). Binnen het plangebied is enkel sprake van een bestaand verhard erf met bebouwing. Van aanwezige wezenlijke kernkwaliteiten van het NNN is ter plaatse dan ook geen sprake. Vermeld wordt daarnaast dat het voornemen niet voorziet niet in (uitpandige) fysieke ingrepen.

Gezien vorenstaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van het voornemen geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN gebied.

#### 5.7.3 Soortenbescherming

##### 5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

#### *5.7.3.2 Situatie plangebied*

In voorliggend geval is geen sprake van het slopen van bebouwing, rooien van beplanting en/of het dempen van een watergang. Er vinden daarmee geen fysieke ingrepen plaats die mogelijk effect kunnen hebben op beschermende flora en fauna. Een (nader) (veld)onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

#### *5.7.4 Conclusie*

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.8 Archeologie en Cultuurhistorie**

#### *5.8.1 Archeologie*

##### *5.8.1.1 Algemeen*

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

##### *5.8.1.2 Situatie plangebied*

De gemeente Dinkelland beschikt over een eigen archeologische waarden en verwachtingskaart. Op basis van deze kaart valt het plangebied binnen het gebied 'Stuwwalhellingen met een plaggendek' (zie afbeelding 5.4).



*Afbeelding 5.4: De ligging van het plangebied gemeentelijke archeologische waarden en verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)*

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting en moet bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek uit worden gevoerd.

Aangezien uitsluitend bestaande bebouwing wordt benut voor een nieuwe functie is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied een gemeentelijk monument Wyllandrie (voormalig vakantieoord voor medewerkers van de P.T.T. en momenteel hotel-restaurant). Gelet op het feit dat het voornemen uitsluitend betrekking heeft op het benutten van bestaande bebouwing, is van negatieve effecten op omliggende monumenten geen sprake.

## 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## **5.9 Besluit milieueffectrapportage**

### *5.9.1 Kader*

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### *5.9.2 Situatie plangebied*

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in het onderdeel C van het Besluit m.e.r., zodat er geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D11.2 en de jurisprudentie is de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, omdat er sprake is van beperkte uitbreiding van de bebouwing en de functiewijziging slechts ziet op het samenvoegen van twee bestaande hotelfuncties (ECLI:NL:RVS:2018:1297; ECLI:NL:RVS:2018:2414; ECLI:NL:RVS:2019:1253; ECLI:NL:RVS:2019:1432; ECLI:NL:RVS:2019:2355).

### *5.9.3 Conclusie*

Voorliggend plan is geen plan als bedoeld in de onderdelen C en D van het Besluit m.e.r.

## **5.10 Verkeer en parkeren**

### *5.10.1 Algemeen*

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Dinkelland hanteert hiervoor de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'. In deze notitie zijn geen kencijfers opgenomen ten aanzien verkeersgeneratie en het buitengebied. Hiervoor wordt naar 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW verwezen.

### *5.10.2 Verkeer*

Er is geen toename van de verkeersbewegingen te verwachten door het samenvoegen van deze twee hotelfuncties. Er komt geen extra bebouwing.

### *5.10.3 Parkeren*

Er is geen toename van de parkeerbehoefte te verwachten door het samenvoegen van deze twee hotelfuncties. Er komt geen extra bebouwing.

### *5.10.4 Conclusie*

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording**

### **6.1 Inleiding**

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### **6.2 Opzet van de regels**

#### *6.2.1 Algemeen*

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- a) Inleidende regels;
- b) Bestemmingsregels;
- c) Algemene regels;
- d) Overgangs- en slotregels.

#### *6.2.2 Inleidende regels*

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### *6.2.3 Bestemmingsregels*

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. In enkele regels wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding;
- Specifieke gebruiksregels: eisen die gesteld zijn aan de wijze waarop bebouwing en gronden worden gebruikt;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Wijzigingsbevoegdheden: (indien van toepassing): onder welke voorwaarden mag de bestemming worden gewijzigd.

In paragraaf 6.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per (dubbel)bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

### *6.2.4 Algemene regels*

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

#### Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

#### Algemene bouwregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen van bebouwing beschreven.

#### Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moeten zijn.

#### Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

#### Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)

In dit artikel worden aan Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid gegeven om het bestemmingsplan op ondergeschikte punten te wijzigen.

#### Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel worden aan Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid gegeven om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Ook zien hierin de parkeerregels opgenomen.

#### 6.2.5 Overgangs- en slotregel

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### **6.3 Verantwoording van de regels**

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

#### Horeca (Artikel 3)

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor één hotel met een bedrijfswoning met daaraan ondergeschikt wegen, paden en water. Ook zijn de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Voor het bouwen van de genoemde gebouwen geldt dat per bestemmingsvlak uitsluitend één hoofdgebouw in de vorm van een hotel mag worden gebouwd en dat de gezamenlijke oppervlakte en de maatvoering van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 2250 m<sup>2</sup> mogen bedragen.

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m mag bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 10,00 m bedragen.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt onder meer in ieder geval gerekend het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning.

#### Waarde - Ecologie (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van het Natuurnetwerk Nederland.



## Waarde - Landschap (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van waardevolle landschapselementen.

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behalve voor zover bestaand, worden gebouwd.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval het verwijderen, vernielen en/of aantasten van waardevolle landschapselementen anders dan ten behoeve van het normale onderhoud gerekend.

## **Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

## **Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen**

### **8.1 Vooroverleg**

#### *Het Rijk*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### *Provincie Overijssel*

Het voornemen betreft een plan voor horeca. Dergelijke plannen zijn opgenomen in de Provinciale 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' (A. Bestaand bebouwd gebied (2), onder 4). Vooroverleg wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### *Waterschap Vechtstromen*

Er vindt geen extra verharding plaats, een vooroverleg met het waterschap is dan ook niet aan de orde.

### **8.2 Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd.

### **8.3 Zienswijzen**

Na voorafgaande publicatie op 7 december 2023<sup>nis</sup> in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 8 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Hotel Wyllandrie' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Voor een volledige reactie op de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 2.

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

Bijlage 1 Stikstofberekening

Bijlage 2 Zienswijzennota

Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Tichelwerk 1 (Wyllandrie)