gemeente Dinkelland

Bestemmingsplan
Almelosestraat 68, Hotelappartementen

Status: vastgesteld

Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.1774.OOTBPALMELOSEST68-VG01

Auteur(s):

Almelosestraat 68, hotelappartementen

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging van het plangebied 7
1.3 De bij het plan behorende stukken 7
1.4 Geldend bestemmingsplan 7
1.5 Strijdig gebruik 9
1.6 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Huidige situatie 11
2.1 Historische ontwikkeling Ootmarsum 11
2.2 Huidige situatie plangebied 11

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving 15
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling 15
3.2 Verkeer en parkeren 15

Hoofdstuk 4 Beleidskader 19
4.1 Rijksbeleid 19
4.2 Provinciaal beleid 21
4.3 Gemeentelijk beleid 29

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten 39
5.1 Geluid 39
5.2 Bodemkwaliteit 39
5.3 Luchtkwaliteit 40
5.4 Externe veiligheid 41
5.5 Milieuzonering 42
5.6 Geur 45
5.7 Ecologie 45
5.8 Archeologie en Cultuurhistorie 48
5.9 Besluit milieueffectrapportage 49

Hoofdstuk 6 Wateraspecten 51
6.1 Vigerend beleid 51
6.2 Waterparagraaf 51

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording 53
7.1 Inleiding 53
7.2 Opzet van de regels 53
7.3 Verantwoording van de regels 54

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 57

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen 59
9.1 Vooroverleg 59
9.2 Inspraak 59
9.3 Zienswijzen 59

Bijlagen bij toelichting 61

Bijlage 1 **Laddertoets aparthotel** **62**

Bijlage 2 **Marktbehoefte onderzoek** **77**

Bijlage 3 **AERIUS-berekening 2020** **99**

Bijlage 4 **Watertoetsresultaat** **117**

Bijlage 5 **Informele mer-beoordeling** **119**

Bijlage 6 **Mer-beoordelingsbesluit** **134**

Bijlage 7 **Reactienota zienswijzen** **145**

Regels 169

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **171**
Artikel 1 Begrippen 171
Artikel 2 Wijze van meten 176

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **177**
Artikel 3 Horeca 177
Artikel 4 Waarde - Landschap 178

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **179**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 179
Artikel 6 Algemene bouwregels 180
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 181
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 182
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 183
Artikel 10 Overige regels 184

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **185**
Artikel 11 Overgangsrecht 185

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Tichelwerk 1 te Ootmarsum in de gemeente Dinkelland bevindt zich een horecabestemming met een hotel-restaurant. Het hotel-restaurant is in 2013 uitgebreid met een tweede gebouw. In dit gebouw bevinden zich negen luxe hotelappartementen (Almelosestraat 68 A t/m I).

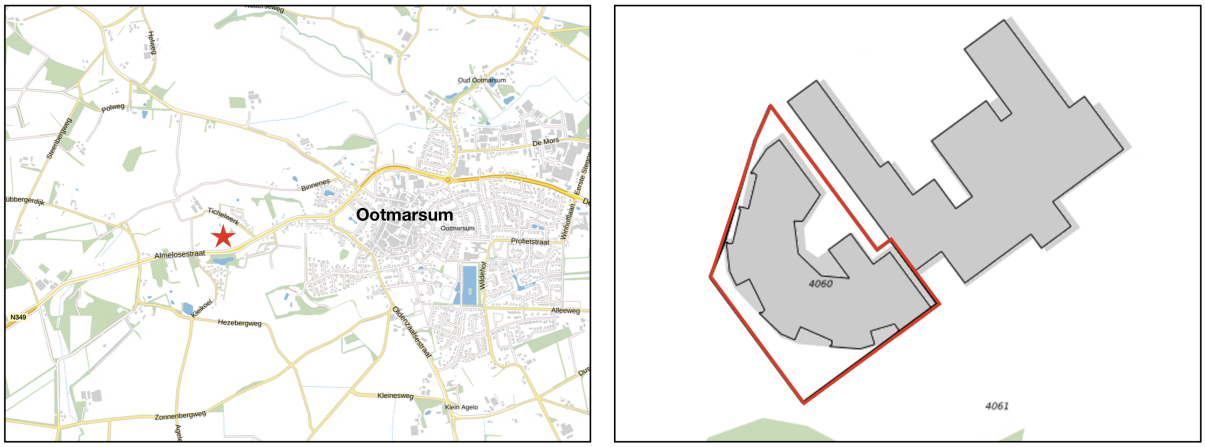
Het hotel-restaurant en het gebouw met hotelappartementen zijn bij twee verschillende eigenaren in eigendom. Initiatiefnemer is eigenaar van het gebouw met hotelappartementen en is voornemens deze als een zelfstandig horecabedrijf, in de vorm van een aparthotel met 8 hotelappartementen, mogelijk te maken.

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', aangezien binnen de horecabestemming enkel de bebouwing van het ter plaatse gevestigde horecabedrijf is toegestaan. In de huidige situatie is binnen de bestemming, zoals reeds vermeld, een horecabedrijf in de vorm van een hotel-restaurant aanwezig.

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. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ootmarsum en in de directe omgeving, ten opzichte van het naastgelegen hotel/restaurant (Tichelwerk 1), weergegeven. Het plangebied is door middel van de rode ster en de rode belijning aangeduid.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ootmarsum en in de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Almelosestraat 68, hotelappartementen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1774.OOTBPALMELOSEST68-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.

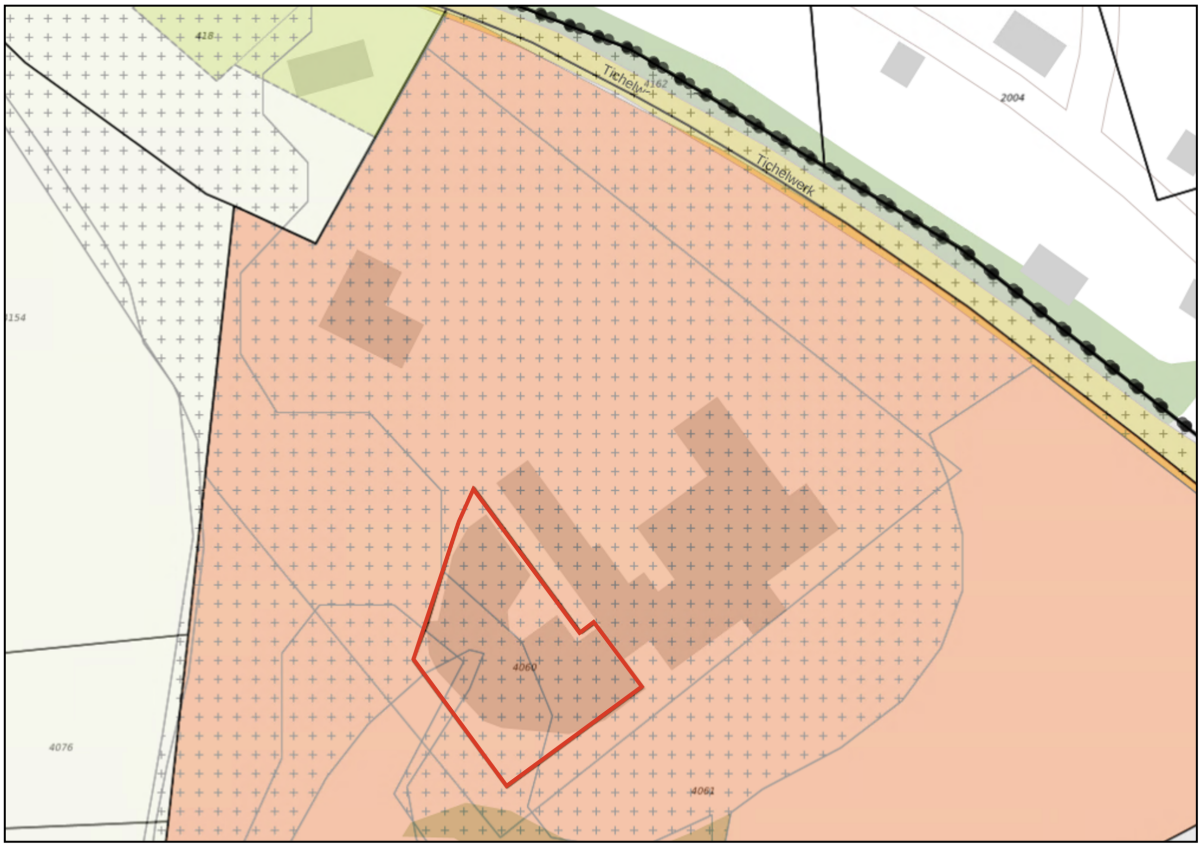
1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt 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 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is in de afbeelding met de rode omlijning indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2: 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 m² 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.

*Het bouwvlak van de verbeelding komt binnen de ter plaatse geldende regels niet terug.

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 Strijdig gebruik

1.5.1 Verleende omgevingsvergunningen

Vermeld moet worden dat in het verleden voor de locatie meerdere omgevingsvergunningen zijn verleend, namelijk:

- op 28 februari 2013 voor de uitbreiding van het bestaande hotel Wyllandrie met de negen luxe hotelappartementen;
- op 10 februari 2015 voor het tijdelijk wijzigen van een functie;
- op 17 maart 2015 voor het veranderen van een bouwwerk;
- op 12 augustus 2015 voor brandveilig gebruik.

1.5.2 Strijdig gebruik voorliggend voornemen

Het gewenste voornemen voor het realiseren van een aparthotel met daarin acht hotelappartementen komt niet overeen met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', aangezien binnen de horecabestemming enkel bebouwing van het ter plaatse gevestigde horecabedrijf is toegestaan. Een extra zelfstandig horecabedrijf, zonder binding met het reeds aanwezige horecabedrijf, behoort niet tot de mogelijkheden.

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een aanpassing van het geldende bestemmingsplan en schept daarmee het gewenste juridisch-planologische kader om het voornemen mogelijk te maken.

1.6 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.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 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 het bestaande gebouw met de hotelappartementen, het perceel ligt ten westen van het bestaande hotel-restaurant aan Tichelwerk 1 te Ootmarsum. De locatie bevindt zich in een dorpsrandzone in het lint van de Almelosestraat (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 negen luxe hotelappartementen. Het hotel-restaurant en het gebouw met hotelappartementen zijn in eigendom van twee verschillende eigenaren.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de locatie met de bestaande bebouwing weergegeven, het perceel van het gebouw met hotelappartementen (plangebied) is hierin met rood omlijnd.

Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel, 2016)

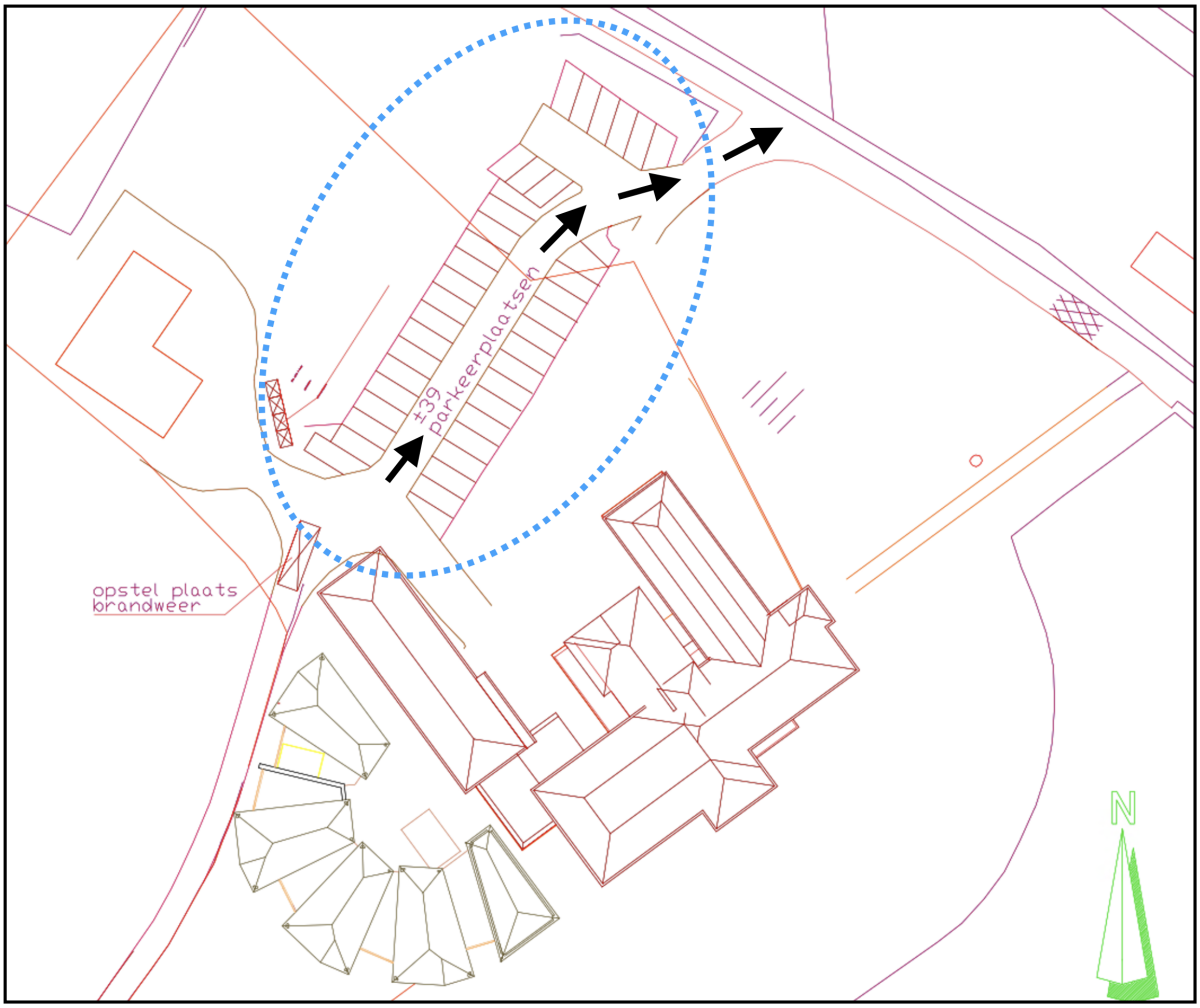
Het gebouw met hotelappartementen wordt gekenmerkt door de vorm van een halve cirkel. De direct naastgelegen bebouwing ten oosten hiervan betreft het hotel-restaurant. In onderstaande afbeeldingen (2.2 en 2.3) wordt het gebouw waar voorliggend voornemen betrekking op heeft vanuit verschillende hoeken weergegeven.

Afbeelding 2.2: Gebouw met hotelappartementen (Bron: Initiatiefnemer)

Afbeelding 2.3: Gebouw met hotelappartementen (Bron: Initiatiefnemer)

Het desbetreffende gebouw bestaat uit twee bouwlagen. Op de begane grond zijn 5 hotelappartementen aanwezig en op de verdieping 4 hotelappartementen. Elk hotelappartement beschikt over drie kamers, namelijk één multifunctionele ruimte en twee slaapkamers met eigen luxe badkamers. Daarnaast is bij ieder hotelappartement een terras of balkon aanwezig en beschikt het gebouw over een lift.

In afbeelding 2.4 is een overzichtstekening opgenomen waarin het half cirkelvormige gebouw met hotelappartementen, het naastgelegen hotel-restaurant, de nabij gelegen bestaande parkeerplaatsen (ter plaatse van de blauwe onderbroken omlijning) en bestaande ontsluitingsroute (zwarte pijlen) op de Tichelwerk zijn opgenomen.



Afbeelding 2.4: Overzichtstekening plangebied en directe omgeving (ten noordoosten) (Bron: Initiatiefnemer)

Op basis van een gevestigde erfdienstbaarheid mag voor het aparthotel met acht hotelappartementen gebruik

worden gemaakt van deze bestaande nabij gelegen verkeers- en parkeervoorzieningen. Opgemerkt wordt dat sprake is van een veilige en overzichtelijke ontsluiting op de Tichelwerk en voldoende parkeergelegenheid, zowel voor het aparthotel als voor het naastgelegen hotel-restaurant.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Het voornemen is om het gebouw te gebruiken als een zelfstandig horecabedrijf, namelijk als een aparthotel met acht hotelappartementen zonder binding met het naastgelegen hotel-restaurant.

Om dit mogelijk te maken wordt het gebouw inpandig verbouwd, waardoor het geschikt is voor de gewenste functie. Door één of meerdere ruimten opnieuw in te delen kunnen de voor de gewenste functie noodzakelijke algemene voorzieningen (zoals een receptie en een eetruimte) binnen het bestaande gebouw worden gerealiseerd. Verwacht wordt dat na een inpandige bebouwing nog voldoende ruimte is voor maximaal acht hotelappartementen.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 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.

3.2.2 Verkeer

Voor het plangebied geldt op basis van de CROW-publicatie de volgende uitgangspunten:

- stedelijkheidsgraad: 'niet stedelijk';
- zone: 'buitengebied'.

3.2.2.1 Uitgangspunten

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW is de verkeersgeneratie die voorliggende ontwikkeling oplevert berekend.

Opgemerkt wordt nog dat inmiddels sprake is van een nieuwe publicatie van het CROW, genaamd 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'. De kencijfers voor de relevante functie zijn overigens in beide publicaties gelijk.

In voorliggend geval is het toekomstige gebruik met de functie 'drie sterrenhotel', zoals opgenomen in de CROW publicaties, vergeleken. Hiermee is aangesloten bij het gebruik van het naastgelegen hotel-restaurant waartoe de bebouwing momenteel planologisch gezien behoort. In de publicaties van CROW staat de verkeersgeneratie per 10 kamers (gemiddeld 19,45 verkeersbewegingen per weekdagetmaal) aangeduid. Dit aantal sluit niet geheel aan bij het voornemen, aangezien in voorliggend geval zoals reeds vermeld wordt uitgegaan van een aparthotel met maximaal acht hotelappartementen.

Op basis van de CROW publicaties kan worden opgemaakt dat per kamer/hotelappartement gemiddeld sprake is van een (19,45 verkeersbewegingen / 10 kamers =) 1,945 verkeersbewegingen. In voorliggend geval gaat het om acht hotelappartementen, dit levert gemiddeld de volgende verkeersgeneratie op:

3* hotel met 8 kamers = 8 x 1,945 = 15,56 verkeersbewegingen (afgerond 16 per weekdagetmaal

<u>Conclusie</u>

Verwacht wordt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het voornemen op zichzelf nauwelijks toeneemt, namelijk met afgerond 16 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Opgemerkt wordt dat de toename van het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van het voornemen per saldo nul zal zijn. Het bestaande gebouw met negen hotelappartementen maakt momenteel planologisch gezien reeds deel uit van het naastgelegen 3 sterren hotel, waardoor in de bestaande situatie reeds sprake is van de bij de hotelappartementen behorende 18 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Deze bestaande 18 verkeersbewegingen komen als gevolg van het voornemen definitief te vervallen en worden vervangen door de te verwachten 16 verkeersbewegingen in de gewenste situatie.

Per saldo neemt de verkeersgeneratie dan ook niet toe, maar in beperkte mate af.

3.2.2.2 Ontsluiting

Zoals vermeld in paragraaf 2.2 mag onder meer gebruik worden gemaakt van de bestaande verkeersvoorzieningen ter plaatse van Tichelwerk 1, op basis van een gevestigde erfdienstbaarheid.

Het realiseren van een nieuwe en extra ontsluitingsweg ten behoeve van het voornemen is, onder meer gezien het feit dat per saldo geen sprake is van een toename van de verkeersbewegingen per weekdagetmaal, niet noodzakelijk, niet logisch en vanuit verkeersveiligheid wellicht zelfs ongewenst.

Het aparthotel wordt dan ook overeenkomstig de bestaande situatie, via het bestaande parkeerterrein ten noordoosten van de bebouwing, veilig en overzichtelijk ontsloten op de weg Tichelwerk. Vervolgens zal het verkeer via een overzichtelijke t-splitsing opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Almelosestraat. De betrokken wegen zijn op voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen als gevolg van het voornemen veilig en overzichtelijk te kunnen verwerken.

3.2.3 Parkeren

3.2.3.1 Uitgangspunten

Voor het plangebied geldt op basis van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' de volgende uitgangspunten:

- stedelijkheidsgraad: 'niet stedelijk';
- zone: 'rest bebouwde kom'.

3.2.3.2 Bestaande en toekomstige situatie

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de parkeerbehoefte van zowel de bestaande als toekomstige situatie berekend.

Bestaand

In de bestaande situatie gold voor de hotelappartementen het "Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland" met dynamische verwijzing naar de beleidsregels 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.

Op basis van de beleidsregels geldt voor een 'drie sterrenhotel' een parkeernorm van 5,2 parkeerplaatsen per 10 kamers. Dit aantal sluit niet geheel aan bij het voornemen, aangezien in voorliggend geval zoals reeds vermeld wordt uitgegaan van een aparthotel met maximaal acht hotelappartementen.

Op basis van de beleidsregels kan worden opgemaakt dat per kamer/hotelappartement gemiddeld sprake is van een parkeerbehoefte aan (5,2 parkeerplaatsen / 10 kamers =) 0,52 parkeerplaats. In de bestaande situatie gaat het om negen hotelappartementen met een parkeerbehoefte van 9 x 0,52 = 4,68 (afgerond 5) parkeerplaatsen.

Volgens de beleidsregels (h. 4 Berekening van de parkeerbehoefte) moet bij wijziging van een bestaand bouwwerk de parkeerbehoefte van de bestaande (oude) situatie in mindering worden gebracht. Maar bij leegstand gedurende langere tijd is de bestaande parkeervraag 0. De hotelappartementen staan bijna vier jaar leeg, sinds 2 mei 2017, toen is de opvang van vluchtelingen beëindigd (omgevingsvergunning 10 februari 2015, nr. U15.002346). Hiermee is sprake van langdurige leegstand. In dit geval wordt dan ook uitgegaan van een bestaande parkeerbehoefte van 0.

Toekomstig

In de toekomstige situatie (wijziging gebruik van het aparthotel) gelden de parkeerregels zoals opgenomen in artikel 10.2 van voorliggend bestemmingsplan. In dit artikel zit een dynamische verwijzing naar de beleidsregels 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.

Bij 8 appartementen is de parkeerbehoefte 8 x 0,52 = 4,16 parkeerplaatsen. Conform de beleidsregels moet altijd naar boven worden afgerond, in dit geval 5 parkeerplaatsen.

Er zijn 40 parkeerplaatsen aanwezig (op het terrein van hotel Wyllandrie waarop erfdienstbaarheid t.b.v. gebruikers aparthotel is gevestigd). Een toezichthouder van de gemeente heeft het aantal parkeerplaatsen geteld en de afmetingen opgenomen. De afmetingen van de parkeerplaatsen bedragen 3,30 x 5,60 m.

Gelet op het vorenstaande kan er een omgevingsvergunning worden verleend, omdat voldaan wordt aan artikel 10.2.5 van de regels.

3.2.4 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor dit plan is 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 vereenvoudigt 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).

4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het voornemen raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI. Hierna wordt ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Zoals reeds vermeld geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Voor stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij een uitbreiding van 400 m^2 tot 500 m^2 bvo. Ook accommodaties voor leisure en recreatie zijn in de jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (zie ook nieuwe handreiking Ladder). Voorliggend bestemmingsplan maakt bij recht een nieuwe ontwikkeling (namelijk: een aparthotel met maximaal acht hotelappartementen) ten opzichte van het oude bestemmingsplan mogelijk. Een hotel is een stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1 lid 1 onder i Bro). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische functiewijziging van thans nog negen hotelappartementen die deel uitmaken van een bestaand hotel in een zelfstandig functionerend aparthotel met maximaal acht appartementen. De vraag is of de met het nieuwe plan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Hiervoor geldt voor een voorziening als hier aan de orde het volgende uitgangspunt: Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke voorziening in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS, 27 januari 2021:161, r.o. 11.2, zie ook ABRvS, 28 juni 2017:1724, r.o. 6.3 en 6.4). Bij een gebouw groter dan 500 m² is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 7 oktober 2020:2376, r.o. 11.1). Er wordt nieuw ruimtebeslag (van 614 m²) mogelijk gemaakt en is daarmee aan te merken als stedelijke ontwikkeling. De hotelontwikkeling aan de Almelosestraat is bovendien naar verwachting aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het vorenstaande is door STEC een laddertoets uitgevoerd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies uit de toets opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

- Het plan betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied;
- Marktregio omvat Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser;
- Resterende behoefte bedraagt 209 tot 371 kamers in verzorgingsgebied tot en met 2030;
- Onaanvaardbare ruimtelijke effecten (zoals leegstand) als gevolg van de ontwikkeling zullen zich niet voordoen.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er behoefte is aan het plan, het gaat om een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (geen alternatievenonderzoek) en dat er geen sprake is van onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzamelijke verstedelijking.

4.1.5 Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in het rijksbeleid.

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 hoofdambitie 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.

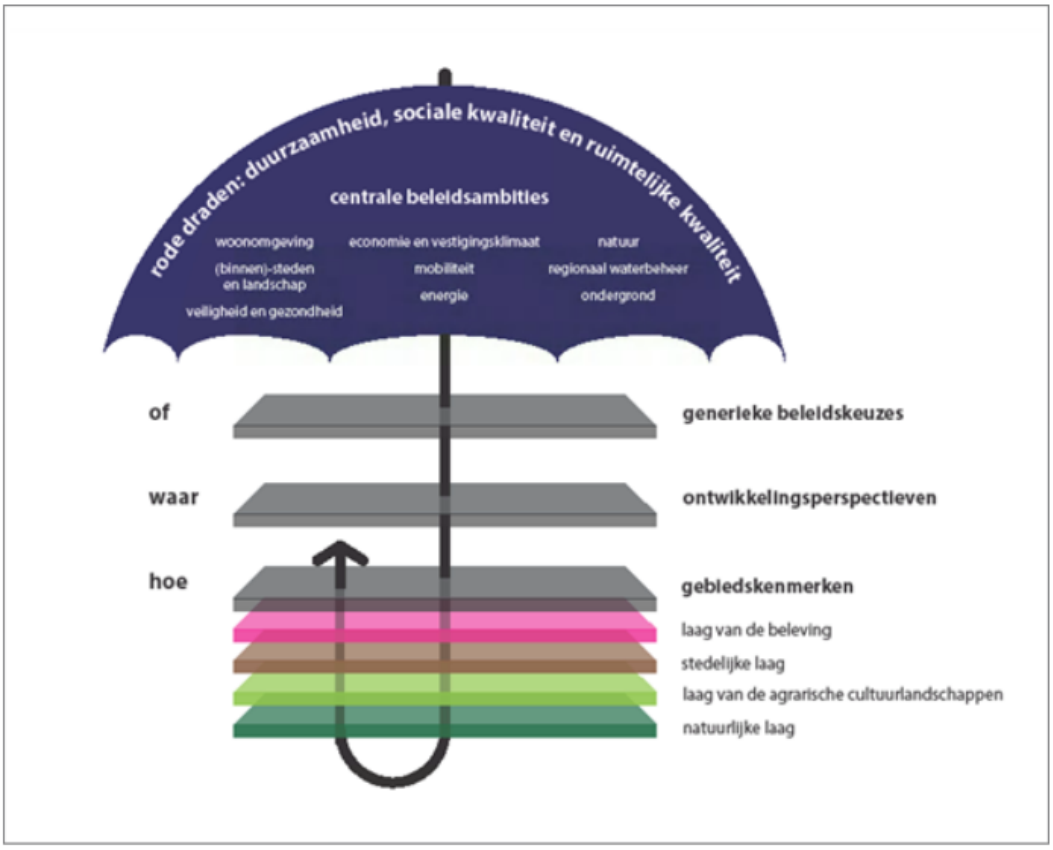
4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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, et cetera 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 onderscheid 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 sprake van een voornemen ten behoeve van de lokale behoefte. Hiervoor wordt doorverwezen naar paragraaf 4.1.4, paragraaf 4.3.1.5 en paragraaf 4.3.2.6 van deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken in bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting.

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 verharden 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 in het benutten van bestaande bebouwing. Er is dan ook geen sprake van extra ruimtebeslag door het bouwen en verharden op de Groene Omgeving als gevolg van de gewenste ontwikkeling.

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 en Artikel 2.6.3 Kernkwaliteiten lid 2

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:

a. 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;

b. 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;

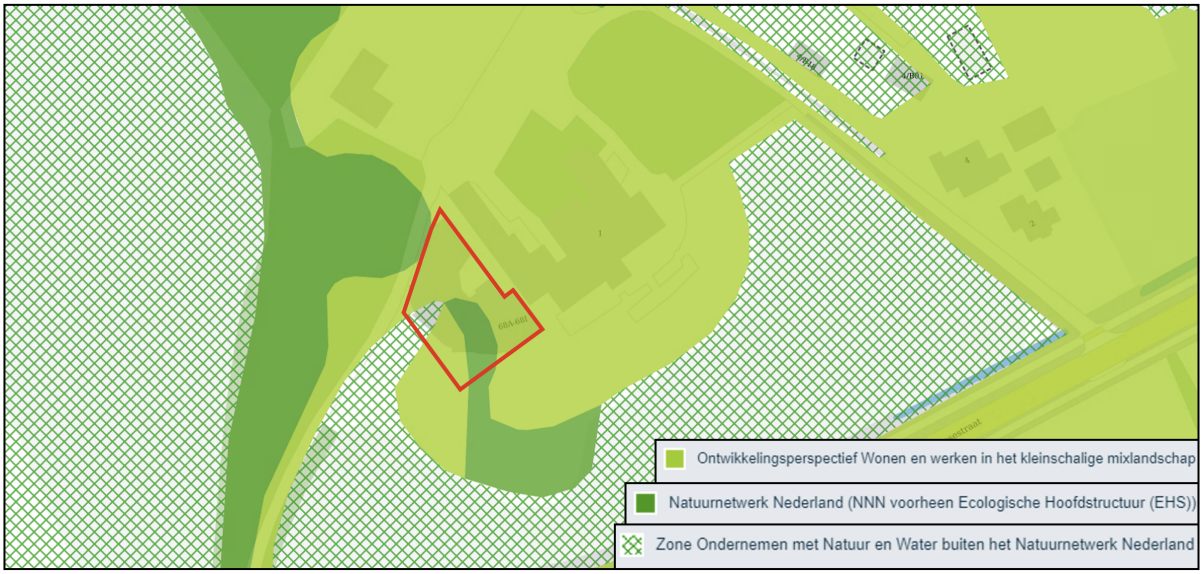
Gelet op bovenstaande definitie wordt geconstateerd dat geen sprake is van nieuwbouw of het toevoegen van nieuwe hotelappartementen. Het betreft uitsluitend de verzelfstandiging van de bestaande voorziening als zijnde een aparthotel. Lid 2 vormt dan ook geen belemmering.

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 Nederland'.



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. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

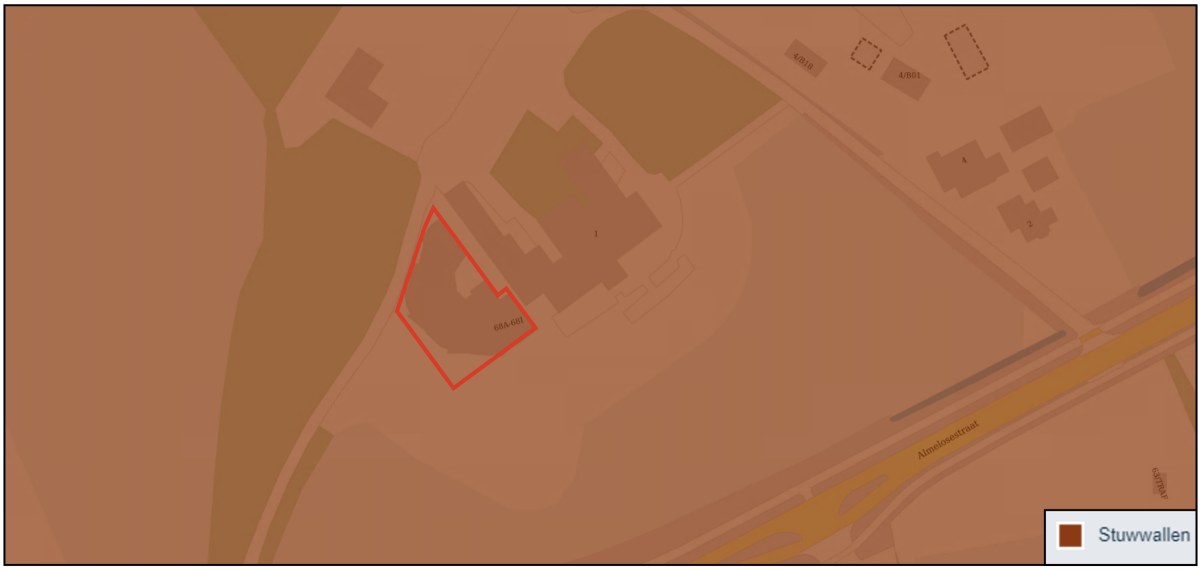
Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

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.

<u>De 'Natuurlijke laag'</u>

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 stuwwalen hebben als regionale inzijggebieden 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 stuwallen 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.

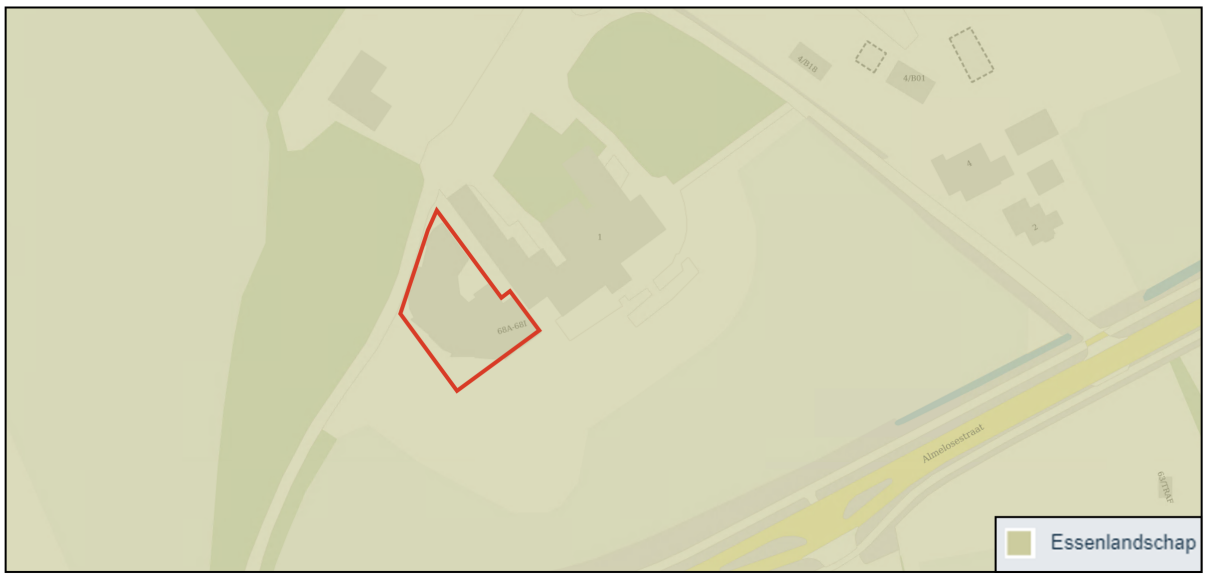
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

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'.

<u>De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'</u>

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



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 stuwwalen hebben als regionale inzijggebieden 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 stuwallen 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.

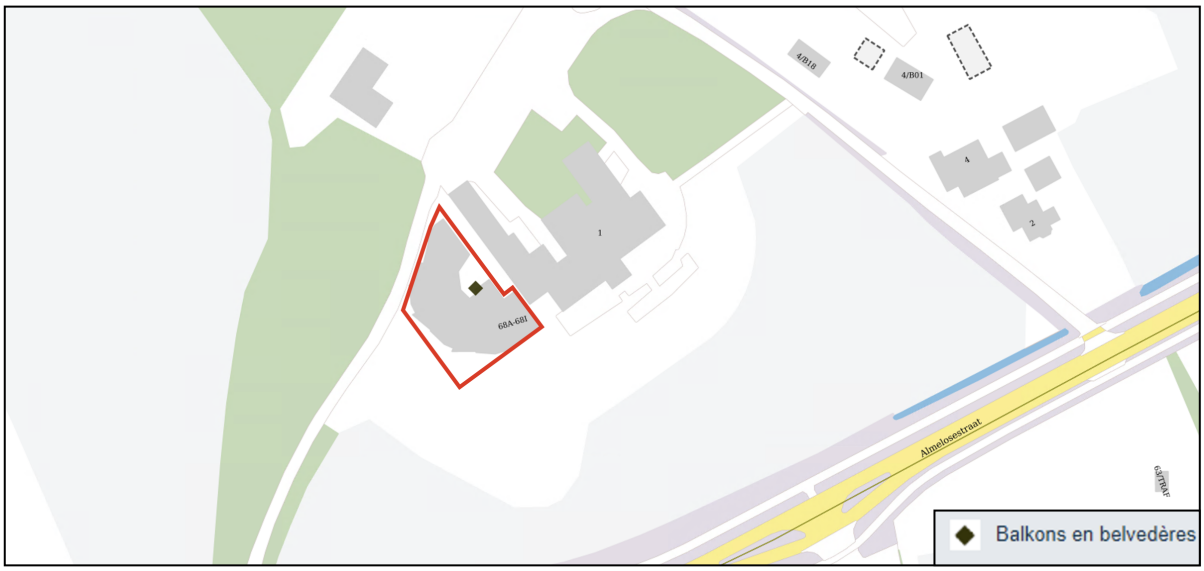
Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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'.

<u>De 'Laag van beleving'</u>

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



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

'Balkons en belvedères'

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'.

4.2.4 Conclusie

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 Structuurvisie Dinkelland

4.3.1.1 Inleiding

De Structuurvisie Dinkelland is op 10 september 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Dinkelland. De Structuurvisie Dinkelland bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

4.3.1.2 Hoofdambitie

Hoofdambitie van Structuurvisie is:

"Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie".

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

1. de gemeente zet in op 10 vitale woonkernen, met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
2. het versterken van het economisch profiel door het realiseren van compenserende werkgelegenheid in de agrarische sector en het bevorderen van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector;
3. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
4. het bevorderen en versterken van recreatie en toerisme;
5. het bevorderen van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

4.3.1.3 Visie op hoofdlijnen

In de structuurvisie is onderscheidt gemaakt in deelvisies voor de verschillende kernen, verschillende delen van het buitengebied en enkele bijzondere gebieden zoals de A1 zone en het beekdalsysteem. Daarnaast is onderscheid gemaakt in de visie voor thema's.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Ootmarsum, in de structuurvisie is dit gebied aangemerkt als 'Deelgebied 1 Midden'. Hier is het volgende van toepassing:

- Accent op natuur en landschap in verband met ligging EHS (tegenwoordig NNN), Natura 2000 gebieden, de stuwwallen en natuurlijke bronnen;
- Ontplooiingsmogelijkheden agrarische sector in kleinschalig landschap;
- Herstel beekdalenstructuur;
- Aanwijzing Natura 2000 gebieden in procedure 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' (324 hectare), Springendal&Dal van de Mosbeek,
- Ontwikkeling van aaneengesloten natuurgebieden in de brongebieden op de stuwwallen van Oldenzaal en Ootmarsum met een afwisseling van bossen, half natuurlijke graslanden, heide en half natuurlijke beekdalen;
- Versterken recreatieve trekker Ootmarsum;
- Versterken toeristische trekker natuur en cultuur (Tilligte en Denekamp).

Voor voorliggend voornemen is daarnaast het thema 'Recreatie en toerisme' van belang.

Recreatie en toerisme zijn speerpunten van gemeentelijk beleid, aangezien zij economische kansen voor de gemeente bieden. Dit is des te meer van belang nu de oorspronkelijke functie van de landbouw voor werkgelegenheid en grondgebruik van het landelijk gebied meer en meer gaat verdwijnen. Nieuwe functies zijn dringend nodig om de leefbaarheid van het platteland te behouden, vooral recreatie en toerisme kunnen hiervoor geschikt zijn.

Dinkelland wordt ontwikkeld naar een gebied waar kunst en cultuur, ontspanning, wellness en natuur de belangrijkste thema's zijn. Hierbij is oog voor de kenmerkende kleinschaligheid van het gebied, waardoor de basiskwaliteiten voor recratie en toerisme (rust, ruimte, authenticiteit, kleine en karakteristieke kernen, hoogwaardige (verblijfs)accommodaties en een goede routestructuur) gewaarborgd zijn. Behoud en ontwikkeling van het landschap blijft daarbij een speerpunt.

Daarop voortbordurend wordt Dinkelland als toeristisch product sterker geprofileerd onder de noemer "Ootmarsum-Dinkelland: PUUR.NATUUR.CULTUUR! Ootmarsum vormt het uithangbord en het toeristische visitekaartje van Dinkelland. Bezoekers worden gewezen op de pure combinatie van natuur en cultuur in een compact gebied.

De recreatief-toeristische sector in de gemeente Dinkelland heeft een toenemend aandeel in de totale werkgelegenheid. Ruim 1200 mensen zijn werkzaam in de recreatief-toeristische sector. Eén op de zeven banen binnen Dinkelland hangt samen met de recreatie, toerisme en horeca. Jaarlijks worden circa 300.000 toeristische overnachtingen geregistreerd (met name in hotels en op campings met tezamen 226.000 overnachtingen). Op basis van een gemiddelde besteding per verblijfstoerist per dag bedraagt de economische spin-off van de verblijfsrecreatie circa 10 miljoen euro per jaar (bestedingen van dagrecreanten niet meegerekend). Daarmee neemt Dinkelland een belangrijke positie in binnen het Twente toeristisch product en bedraagt het marktaandeel circa 13%.

Ten opzichte van het verblijfstoeristisch aanbod in Twente valt op dat de gemeente Dinkelland relatief weinig aanbod heeft van groepsaccommodaties en vakantiebungalows. Het hotel- en pensionaanbod is gemiddeld terwijl het aantal slaapplekken op kampeerterreinen relatief hoog is.

In tabel 1 is de verblijfsrecreatie per aanbod uitgesplitst.

Verblijfsrecreatie	Aantal	Beoordeling
* hotels	13 (841 bedden)	Deels verouderd
* pensions, bed & break-fast en boerderijkamers	9 (71 bedden)	Onvoldoende ontwikkeld
* reguliere vakantie-parken (kampeer- en bungalowterreinen)	10 (1080 toeristische standplaatsen, 700 vaste standplaatsen en 175 vakantiebungalows)	Beperkt aanbod bungalows. Relatief hoog percentage vaste standplaatsen t.o.v. toeristische plaatsen.
* kleinschalige kampeer-terreinen, waarvan 2 landschapscampings	14 (210 toeristische standplaatsen)	Kwaliteit van groot belang
* groepsaccommodaties	3 (189 bedden)	Tekort
* vakantiebungalows bui-ten vakantieparken	78	Voldoende

Tabel 1: Aanbod verblijfsrecreatie Dinkelland (Bron: Gemeente Dinkelland)

Uit de tabel blijkt onder meer dat de hotels deels verouderd zijn en dat de pensions, bed & breakfast en boerderijkamers onvoldoende ontwikkeld zijn.

In deze beleidsnota (september 2009) zet de gemeente voor de toekomst de lijnen uit waarbinnen de verblijfsrecreatie zich binnen de gemeente Dinkelland kan ontwikkelen. Voor de verblijfsrecreatie in de gemeente Dinkelland is voor de komende jaren de volgende doelstelling geformuleerd:

Versterking van het verblijfstoerisme in de gemeente Dinkelland door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod, waardoor het aantal overnachtingen alsmede de toeristische bestedingen in de gemeente Dinkelland toenemen, wat een positief effect heeft op de (toeristische) werkgelegenheid.

Concreet wordt daarbij voor de komende jaren gestreefd naar:

- een stijging van het aantal overnachtingen van 300.00 naar 450.00 in 2015;
- een stijging van de economische spin-off van het verblijfstoerisme van 10 naar 15 miljoen euro per jaar in 2015.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen verblijfsrecreatie zijn onder meer:

- versterken hotelsector (ruimte bieden aan bestaande hotels voor uitbreiding);
- bij nieuwe initiatieven of herinrichting van kampeerterreinen streven naar een grotere mate van toeristisch gebruik;
- geen permanente bewoning recreatiewoningen;
- inkomsten uit toeristenbelasting inzetten voor de sector recreatie en toerisme.

4.3.1.4 MijnOmgevingsvisie

De gemeenteraden van Tubbergen en Dinkelland hebben elk hun eigen omgevingsvisie in ontwikkeling welke in het voorjaar van 2021 worden vastgesteld. Beide visies gaan over de toekomst van onze leefomgeving; de visie van samenleving en gemeente. Hierin bouwen we verder op de basis die al in proces van MijnDorp/MijnDinkelland gelegd is.

De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen en over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe wij, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat willen we behouden, versterken en ontwikkelen. De visie beschrijft de bestaande waarden en heeft 11 speerpunten. Bij nieuwe ontwikkelingen sluiten we aan bij de bestaande waarden en zoveel mogelijk bij de speerpunten. Door het respecteren van bestaande waarden, het ontwikkelen van deze waarden en de focus op de 11 speerpunten is er sprake van een goed evenwicht tussen verschillende functies. De visies geven per gebied aan of er veel of weinig ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.

De 11 speerpunten 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.

Bij elk thema worden de uitdagingen waar de gemeenten voor staan toegelicht en wordt aan de hand van speerpunten de visie voor de fysieke leefomgeving gegeven.

Kwalitatief toerisme

Voor onderhavig plan is het speerpunt kwalitatief toerisme van belang. 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.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Dinkelland en Mijnomgevingsvisie

Het voornemen sluit aan bij de hoofdambitie van de Structuurvisie Dinkelland en MijnOmgevingsvisie, aangezien de ontwikkeling onder meer bijdraagt aan het duurzaam borgen en ontwikkelen van het landschap en een gezonde en weerbare economie.

Dit komt terug in het bijdragen aan drie van de vijf hoofdkeuzes zoals genoemd in de structuurvisie, namelijk:

1. versterken van het economisch profiel door het realiseren van compenserende werkgelegenheid in de agrarische sector en het bevorderen van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector (door het ontwikkelen van een aparthotel waaraan behoefte is, zie ook bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting);
2. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (door het benutten van bestaande bebouwing en het behoud van de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' met betrekking tot de waarborging van eventuele landschappelijke waarden);
3. het bevorderen en versterken van recreatie en toerisme (door het ontwikkelen van een aparthotel waaraan behoefte is, zie ook bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting).

Vermeld wordt dat de ontwikkeling voor de overige twee hoofdkeuzes geen negatieve gevolgen heeft.

De ontwikkeling is daarnaast passend bij een tweetal punten dat van toepassing is voor het 'Deelgebied 1 Midden', vanwege:

- Het behoud van de natuur en het landschap in verband met ligging EHS (tegenwoordig NNN), Natura 2000 gebieden, de stuwwallen en natuurlijke bronnen (door het benutten van bestaande bebouwing en het behoud van de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' met betrekking tot de waarborging van eventuele landschappelijke waarden);
- Versterken recreatieve trekker Ootmarsum (door het ontwikkelen van een aparthotel waaraan behoefte is, zie ook bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting).

De ontwikkeling heeft ook in dit geval op de overige punten geen negatieve effect.

Het gemiddelde hotel- en pensionaanbod binnen de gemeente is deels verouderd of onvoldoende ontwikkeld. Met de beoogde functie binnen voorliggend voornemen 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 (zie ook paragraaf 4.3.2.6 en bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting). 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 locatie van het voornemen, 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).

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.

Daarnaast 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.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen het plangebied in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Dinkelland'.

Gelet op hetgeen hiervoor beschreven wordt gesteld dat hiermee tevens wordt aangesloten bij de ambities 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 NOT-gemeenten 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 vrijetijdssector 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 vrijetijdssector – 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 inspringen 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.

<u>Definitie:</u>

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;
    1. Bestemmingsplan;
    2. Omgevingsvisie;
    3. Ecologie / flora en fauna;
    4. Archeologie;
    5. Landschappelijke inpassing;
    6. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- Milieu;
- Infrastructuur en parkeren.

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente

Ten behoeve van voorliggend voornemen is onderzoek uitgevoerd door zowel Stec als Van der Reest Advies (zie bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting). De conclusies uit het onderzoek dat Stec heeft uitgevoerd zijn reeds samengevat in paragraaf 4.1.4. Hierna worden de resultaten van het behoefteonderzoek, uitgevoerd door Van der Reest, kort beschreven. Vervolgens wordt het voornemen getoetst aan het beleid.

Marktbehoefte onderzoek

Algemeen

Wanneer de vraag en het aanbod van hotels in kaart wordt gebracht blijkt dat het aanbod en de vraag de afgelopen jaren zijn gestegen, waarbij de vraag meer is gestegen dan het aanbod. Dit resulteert in stijgende bezetting. Zowel het aantal gasten als het aantal overnachtingen neemt toe, aan de verblijfsduur is nauwelijks iets veranderd. Opvallend is dat hotels een steeds grotere capaciteit (meer bedden) krijgen.

Het zijn toptijden voor de Nederlandse hotels, zowel voor wat betreft bezettingsgraden als voor de gemiddelde kamerprijs, de omzet en de winst. De vooruitzichten zijn voor de komende jaren positief.

In Noordoost Twente is de afgelopen jaren sprake geweest van een licht stijgende lijn, vooral in de hotelsector was sprake van een daling van het aantal toeristische overnachtingen. Dit komt doordat een aantal hotels in deze periode zijn gestopt. Vastgesteld wordt dat de laatste jaren nauwelijks mutaties zijn opgetreden in het hotelaanbod in de regio. De hotelmarkt in Overijssel is sinds 2014 weer aan het groeien, waarvan nog steeds sprake is. De bezetting in de regio ligt hoger dan in de provincie en groeit eveneens. Er is dus kortom sprake van groei in de vraag naar hotelbedden in Twente en Overijssel.

In het onderzoek is daarnaast onderscheid gemaakt tussen doelgroepen. Op basis van een berekening wordt geconcludeerd dat herschikking van het bestaande aanbod het beste richting de doelgroep Gezellig Lime (o.a. informele groepen en familie, meerpersoonskamers) kan plaatsvinden, vanwege de grote mismatch tussen vraag en aanbod en de bovengemiddelde belangstelling voor hotels bij deze doelgroep. Ook de doelgroepen Uitbunding Geel (o.a. comfortabele, ruim en trendy kamers, luxe badkamers) en Cultureel & Inspirerend Rood (o.a. niet standaard, gericht op de omgeving van het hotel) bieden potentie, het bestaande aanbod is niet toereikend voor deze doelgroepen.

Vanwege de groeiende vraag naar hotelbedden in de provincie en regio en de kansen voor doelgroepen, is vooral sprake van zowel het benutten van kansen voor het beter afstemmen (van het aanbod op de vraag) als van het inspelen op autonome groei (toename van de vraag). Er is dan ook ruimte voor nieuw aanbod in de hotelsector.

Conclusie onderzoek

Groeikansen:

- Zowel het aanbod als de vraag zijn toegenomen, waarbij de vraag sneller groeide. De vooruitzichten blijven voor de toekomst positief;

- In de branche zijn schaalvergroting (grote ketens), kwaliteitsverbetering en een toename van zelfstandige (familie)hotels waarneembaar;
- Er is sprake van een groeiende hotelmarkt;
- De belevingswaarde van de accommodatie wordt, naast de locatie, steeds belangrijker;
- Er zit een flinke scheefgroei tussen aanbod en vraag in de hotels in de regio Noordoost Twente. Een deel van het gastenbestand verblijft in een hotel dat niet goed bij hun past. Toename van het aanbod voor deze gasten zal de groei van de hotelsector in de regio stimuleren. Er is een marktruimte van circa 300 bedden.

Een deel (18%) van de logiesector in de regio is niet vitaal (onvoldoende kwaliteit, laag toekomstperspectief). Voor nieuw aanbod is volop ruimte. Dit verhoogt de vitaliteit en concurrentiepositie van de hotelsector in de regio. Ook elders in Nederland en daarbuiten wordt een strijd gevoerd om de gunst van de recreant. Dit maakt het eveneens van belang de kansen vanuit de markt te benutten door ruimte te bieden aan nieuw onderscheidend aanbod. De regio heeft de recreanten immers veel te bieden.

Het aanbod dient primair gericht te worden op de toeristische marktsegmenten (in plaats van op de zakelijker markt). De consument zoekt daarnaast naar kleinschaligheid. De multifunctionaliteit (geschiktheid voor zowel individuele doelgroepen als voor groepen) is in voorliggend geval een pluspunt. Op de locatie is daarnaast ruimte voor een logies-ontbijtfunctie en een multifunctionele ontmoetingsruimte met ondersteunende horecafaciliteiten.

Het onderzoek oordeelt positief over de kans van slagen van voorliggend voornemen.

Toetsing 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 de verblijfsvorm aparthotel, waarbij het gaat om maatwerk. Uit het reeds beschreven onderzoek in bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting en paragraaf 4.3.1.5 van deze toelichting blijkt dat het voornemen voorziet in aanbod dat past bij de vraag. 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 een verzelfstandiging. 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:

1. Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
2. 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.
3. 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:

1. Laag: hoofdstructuur gaaf, secundaire structuur weinig veranderd tot onveranderd.
2. Matig: hoofdstructuur weinig veranderd, secundaire structuur sterk veranderd.
3. 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 4.6 is te zien dat het plangebied (rode omlijning) twee bestaande vlakelementen (heideontginningsgebied) met een lage dynamiek raakt.

1

B46_CASCO_Noordoost_Twente_bestaande_vlakelementen

fid	OPP_HA	OPP_M2	COMBI	DYNAMIEK	LANDTYPE	HECTARES	CASCO	OBJECTID
B46_CASCO_Noordoost_Twente_bestaande_vlakelementen.9922	0.28	2800	Heideontginning laag	laag	Heideontginning	8.014	1	10673

2

B46_CASCO_Noordoost_Twente_bestaande_vlakelementen

fid	OPP_HA	OPP_M2	COMBI	DYNAMIEK	LANDTYPE	HECTARES	CASCO	OBJECTID
B46_CASCO_Noordoost_Twente_bestaande_vlakelementen.588	0.19	1898	Heideontginning laag	laag	Heideontginning	8.014	-1	645

Afbeelding 4.6: 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 heidebebossingen kan omvorming van bos naar heide de infiltratie van water in de stuwwal laten toenemen en dit komt ten goede aan de bronnen. Dit geld 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 dynamiekklasse 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 4.6 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 Bodemkwaliteit

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:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. 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;
3. 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);

5.3.1.1 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_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}). 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^2 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_2, $PM_{2,5}$ en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 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 5.3.1.1 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:

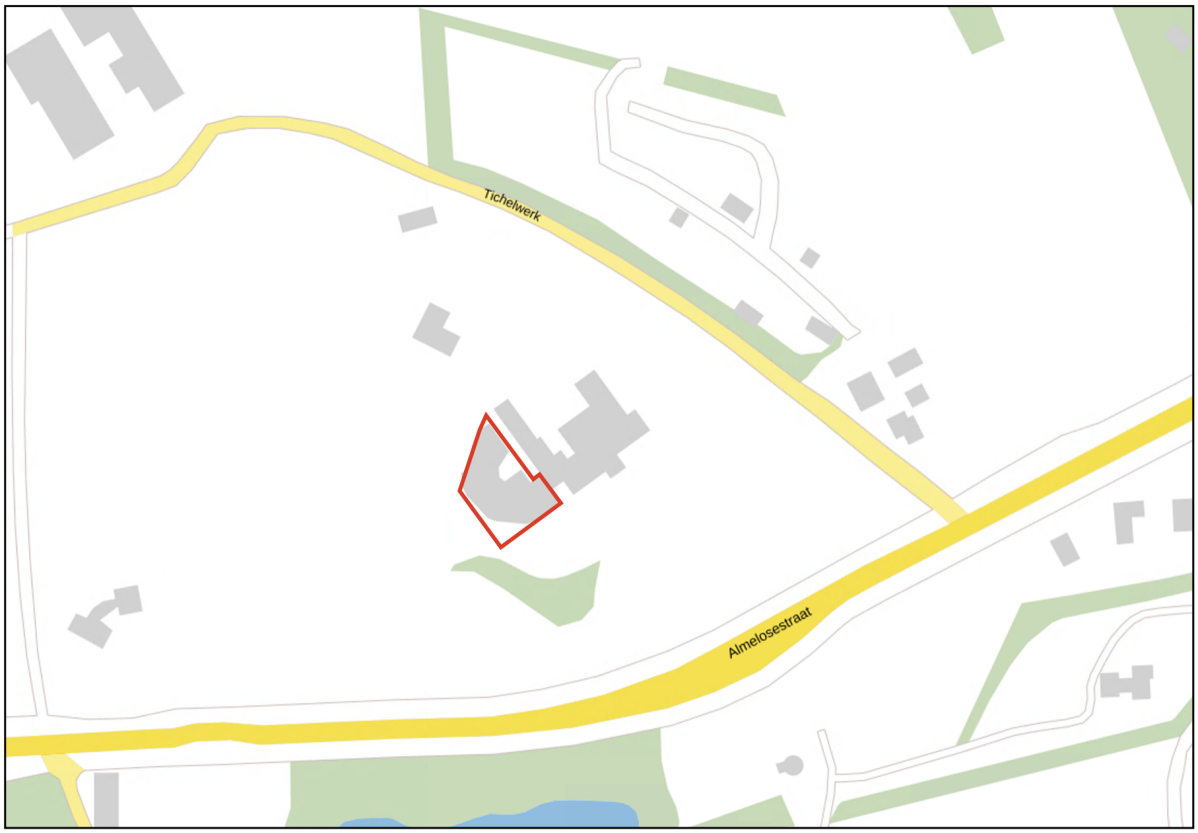
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 (Almelosestraat), 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

5.5.3.1 Algemeen

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:

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

5.5.3.2 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.

De gewenste functie wordt gelijk gesteld met de functie 'hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra'. Op basis van de VNG-uitgave wordt deze functie aangemerkt als een categorie 1 inrichting. Voor

een dergelijke inrichting geldt, uitgaande van omgevingstype 'gemengd gebied', een richtafstand van 0 meter.

De dichtsbijzijnde woonfunctie bevindt zich op ruim 100 meter afstand, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is geenszins sprake.

5.5.3.3 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.

Gewenste functie plangebied

De gewenste functie wordt, zoals reeds vermeld, gelijk gesteld met 'hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra'. Op basis van de VNG-uitgave wordt deze functie aangemerkt als een categorie 1 inrichting. Voor een dergelijke inrichting geldt, uitgaande van omgevingstype 'gemengd gebied', een richtafstand van 0 meter.

Opgemerkt wordt dat de VNG-uitgave uitgaat van een modern middelgrote inrichting. In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige voorziening, zonder mogelijk overlastveroorzakende voorzieningen (zoals o.a. zwembad).

Hotel-Restaurant

In de directe omgeving bevindt zich op zeer korte afstand het naastgelegen hotel-restaurant (Tichelwerk 1), hiervoor is een afstand van 0 meter aangehouden. Voor het naastgelegen hotel-restaurant geldt eveneens dat deze gelijk wordt gesteld met 'hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' (categorie 1, 0 meter) (zie reeds vermeld onder 'gewenste functie plangebied'). In voorliggend geval wordt met de bestaande afstand voor beide functies voldaan aan de richtafstanden.

Recreatiewoningen

In de directe omgeving bevinden zich op circa 65 meter (mogelijkheden voor) recreatiewoningen (Tichelwerk 5). Deze worden gelijk gesteld met 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (categorie 3.1, 30 meter). In voorliggend geval wordt met een afstand van 65 meter vanuit beide functies ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Kampeerterrein met ondergeschikte functies

Op circa 90 meter afstand bevindt zich een kampeerterrein met ondergeschikte functies (Tichelwerk 4). Hiervoor geldt op basis van de VNG-uitgave een uiterste richtafstand voor de functie kampeerterrein ('Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)', categorie 3.1), namelijk 30 meter. In voorliggend geval wordt vanuit zowel de gewenste functie als de functie van het kampeerterrein voldaan aan de richtafstanden.

Rundveehouderij met mini camping

Op circa 169 meter afstand bevindt zich een locatie voor een grondgebonden agrarisch bedrijf (rundveebedrijf) met een mini camping (Tichelwerk 6). Voor het bedrijf geldt op basis van de VNG-uitgave milieucategorie 3.2 met een uiterste richtafstand voor het aspect geur. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een daarop volgende grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect stof en het aspect geluid. In voorliggend geval wordt vanuit zowel de gewenste functie als de functie van het rundveebedrijf (voor de aspecten stof en geluid) voldaan aan de richtafstanden.

Geconcludeerd wordt dat de nieuwe functie binnen het plangebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en dat de nieuwe functie andersom de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet aantast.

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 circa 169 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.

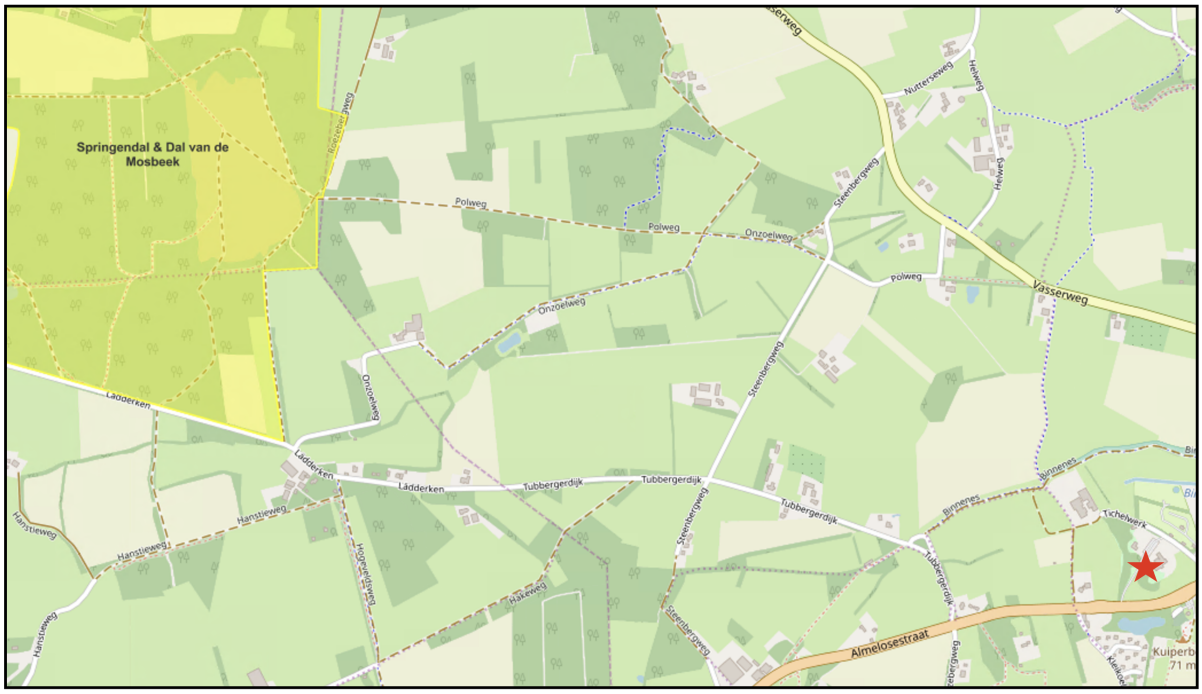
5.7.2 Gebiedsbescherming

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)

Ten aanzien van stikstofdepositie zijn de aanlegfase en gebruiksfase van belang. Ten behoeve van voorliggend voornemen is een onderzoek ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase echter niet noodzakelijk, aangezien het bestaande gebruik en daarmee de bestaande stikstofdepositie niet wijzigt. De verwarmde oppervlakte blijft gelijk aan het bestaande en het aantal verkeersbewegingen neemt in zeer beperkte af (i.v.m. verlaging van 9 naar 8 hotelappartementen).

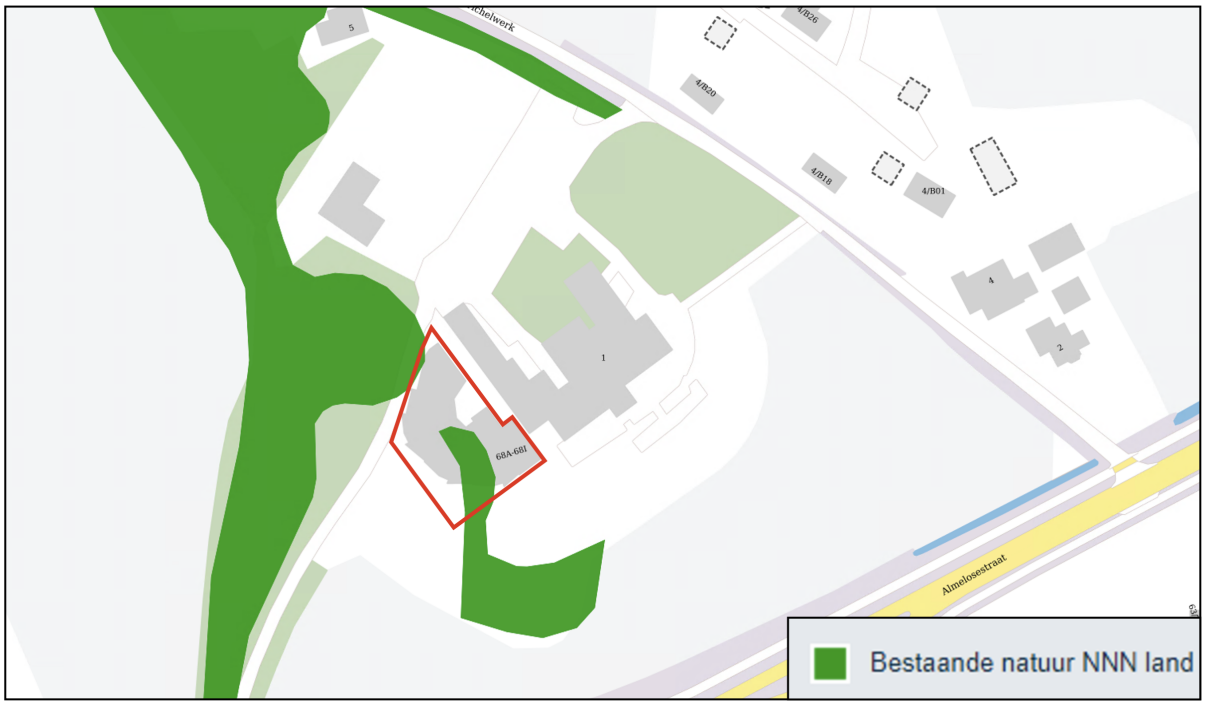
Met betrekking tot de aanlegfase van het voornemen is een onderzoek ten aanzien van de stikstofdepositie noodzakelijk. Voor deze fase is dan ook een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 3 bij deze toelichting). Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

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

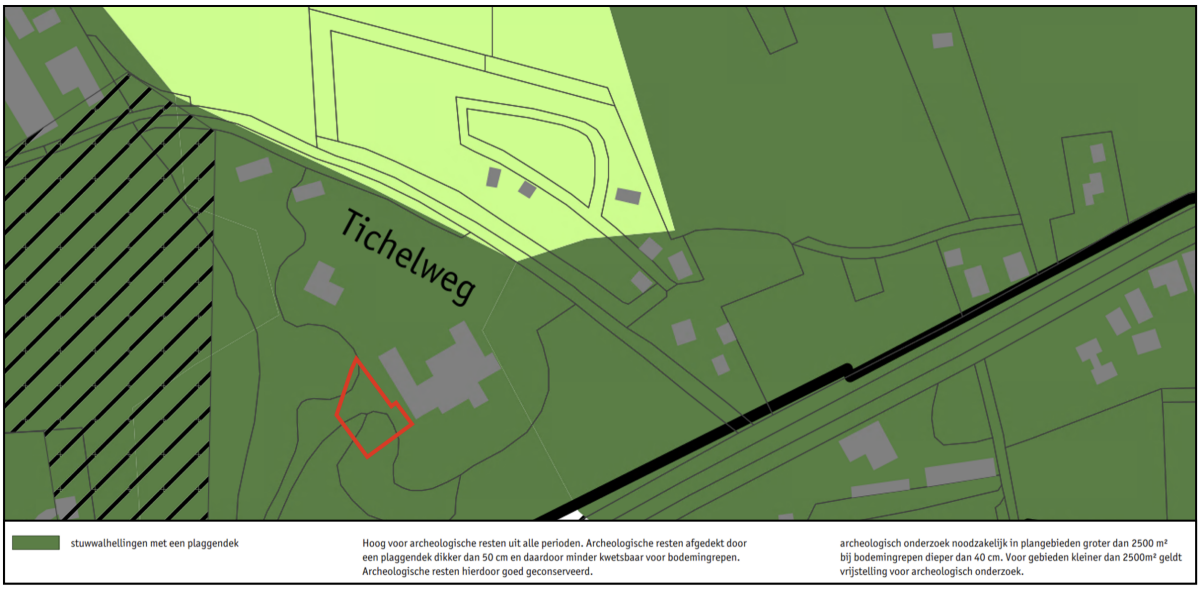
5.8.1 Archeologie

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 m² 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, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In de omgeving komen daarentegen diverse rijks- en gemeentelijke monumenten voor, waaronder het gemeentelijk monumentale 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 gevalsdefinities (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 geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing en de functiewijziging slechts ziet op een verzelfstandiging van de hotelappartementen in een aparthotel ten opzichte van het bestaande hotel (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).

Zekerheidshalve is een zogenoemde informele mer-beoordeling uitgevoerd op basis van onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. (bijlage 5) dat heeft geresulteerd in een mer-beoordelingsbesluit (bijlage 6). Uit deze notitie en het m.e.r.-beoordelingsbesluit blijkt dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.9.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 6 Wateraspecten

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de

waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (http://www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot 'geen waterschapsbelang'. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Het plan betreft een planologische wijziging van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

7.1 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.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 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:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 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.

7.2.3 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 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per (dubbel)bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

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 6)

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

- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

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 8)

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 9)

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

- Overige regels (Artikel 10)

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.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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.

7.3 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 aparthotel met maximaal acht hotelappartementen en 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 aparthotel mag worden gebouwd en dat de gezamenlijke oppervlakte en de maatvoering van de bedrijfsgebouwen ten hoogste de huidige bestaande oppervlakte en maatvoering 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, (recreatie)woningen en het

gebruiken en laten gebruiken van het aparthotel zonder een bedrijfsmatige exploitatie

Waarde - Landschap (Artikel 4)

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 8 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. Hoofdregel 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 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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.

9.1.2 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.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van voorliggend voornemen heeft een watertoets plaatsgevonden, met het resultaat 'geen waterschapsbelang'. Het resultaat is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

9.2 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.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 29 mei 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend en nadien aangevuld. Voor de samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Laddertoets aparthotel

stec
groep

Laddertoets aparthotel Almelosestraat Ootmarsum

Stec Groep aan BJZ.nu en gemeente Dinkelland

Lukas Meuleman en Beer Janssens
15 maart 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Opzet Laddertoets ... 3

2 Uitgangspunten 4

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen ... 4
2.2 Beoogd bestemmingsplan hotelontwikkeling Almelosestraat maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk ... 4
2.3 Hotelontwikkeling Almelosestraat is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied ... 5
2.4 Projectprofiel: Plan voorziet in maximaal 8 hotelappartementen ... 6

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied 7

3.1 Marktregio hotelontwikkeling Almeloseweg omvat Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser als marktregio ... 7

4 Behoeftebepaling 8

4.1 Nederlandse markt voor toerisme groeide stevig door, corona zorgt voor dip ... 8
4.2 Ook in Overijssel en regio Twente groeide de markt voor toerisme pré-corona fors ... 9
4.3 Toeristisch aantrekkelijke regio: verzorgingsgebied beschikt over bovengemiddeld aantal bedden per 10.000 inwoners ... 10
4.4 Vraagraming: behoefte van 209 tot 371 kamers in verzorgingsgebied ... 10
4.5 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht ... 12

Bijlage: aanbod in verzorgingsgebied 13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel kadastraal bekend als gemeente Ootmarsum, sectie A, nr. 4060, met daarop negen hotelappartementen, hebben verzocht het bestemmingsplan te herzien opdat de bestemming van deze hotelappartementen kan worden gewijzigd in een zelfstandig hotel met maximaal acht appartementen. Het perceel Almelosestraat 68 en het bestaande gebouw met de hotelappartementen, ligt ten westen van het bestaande hotel-restaurant aan Tichelwerk 1 te Ootmarsum. De locatie bevindt zich in een dorpsrandzone in het lint van de Almelosestraat (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 Tichelwerk 1 is genaamd 'Wyllandrie'. Dit hotel-restaurant is in 2013 uitgebreid met een gebouw met negen luxe hotelappartementen. Het hotel-restaurant en het gebouw met hotelappartementen zijn in eigendom van twee verschillende eigenaren. De hotel-appartementen worden planologisch verzelfstandigd. Op basis van juridisch advies gaat gemeente Dinkelland er van uit dat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder') noodzakelijk is: 'de hotelappartementen maken op dit moment in planologische zin deel uit van het naastgelegen hotel Wyllandrie. Omdat het niet mogelijk is de hotelappartementen als onderdeel van hotel Wyllandrie te exploiteren, is gezocht naar een zinnige bestemming binnen de randvoorwaarden van de gemeente Dinkelland. Dat wordt thans vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. De ladder is noodzakelijk voor een functiewijziging van onzelfstandige hotelappartementen (als deel van het bestaande hotel Wyllandrie) in een zelfstandig aparthotel.' In deze rapportage toetsen we het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Opzet Laddertoets

We doorlopen de Ladder zoals vereist in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluite ruimtelijke ordening:

- We zetten in hoofdstuk 2 de uitgangspunten vanuit de Ladder en het project hotelontwikkeling op de Almelosestraat op een rijtje. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en het projectprofiel van de hotelontwikkeling op de Almelosestraat.
- In hoofdstuk 3 bepalen we het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen.
- In hoofdstuk 4 bepalen we vervolgens de behoefte aan het plan (kwantitatief dan wel kwalitatief) en confronteren deze met het beschikbare (plan)aanbod. We baseren ons hierbij op bestaande landelijke onderzoeken en ramingen aangevuld met specifieke marktonderzoeken.
- Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de markt voor verblijfsrecreatie binnen het relevante verzorgingsgebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

> ‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogd bestemmingsplan hotelontwikkeling Almelosestraat maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

> ‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Voor stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij een uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Ook accommodaties voor leisure en recreatie zijn in de jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (zie ook nieuwe handreiking Ladder). Het nieuwe bestemmingsplan maakt bij recht een nieuwe ontwikkeling (namelijk: een aparthotel met maximaal acht hotelappartementen) ten opzichte van het oude bestemmingsplan mogelijk.
Een hotel is een stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1 lid 1 onder i Bro). Het bestemmingsplan voorziet in een planologische functiewijziging van thans nog negen hotelappartementen die deel uitmaken van een bestaand hotel in een zelfstandig functionerend aparthotel met maximaal acht appartementen.
De vraag is of de met het nieuwe plan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Hiervoor geldt voor een voorziening als hier aan de orde het volgende uitgangspunt: Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke voorziening in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS, 27 januari 2021:161, r.o. 11.2, zie ook ABRvS, 28 juni 2017:1724, r.o. 6.3 en 6.4). Bij een gebouw groter dan 500 m² is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 7 oktober 2020:2376, r.o. 11.1). Er wordt nieuw ruimtebeslag (van 614 m²) mogelijk gemaakt en is daarmee aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

De hotelontwikkeling aan de Almelosestraat is bovendien naar verwachting aan te merken als een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling.

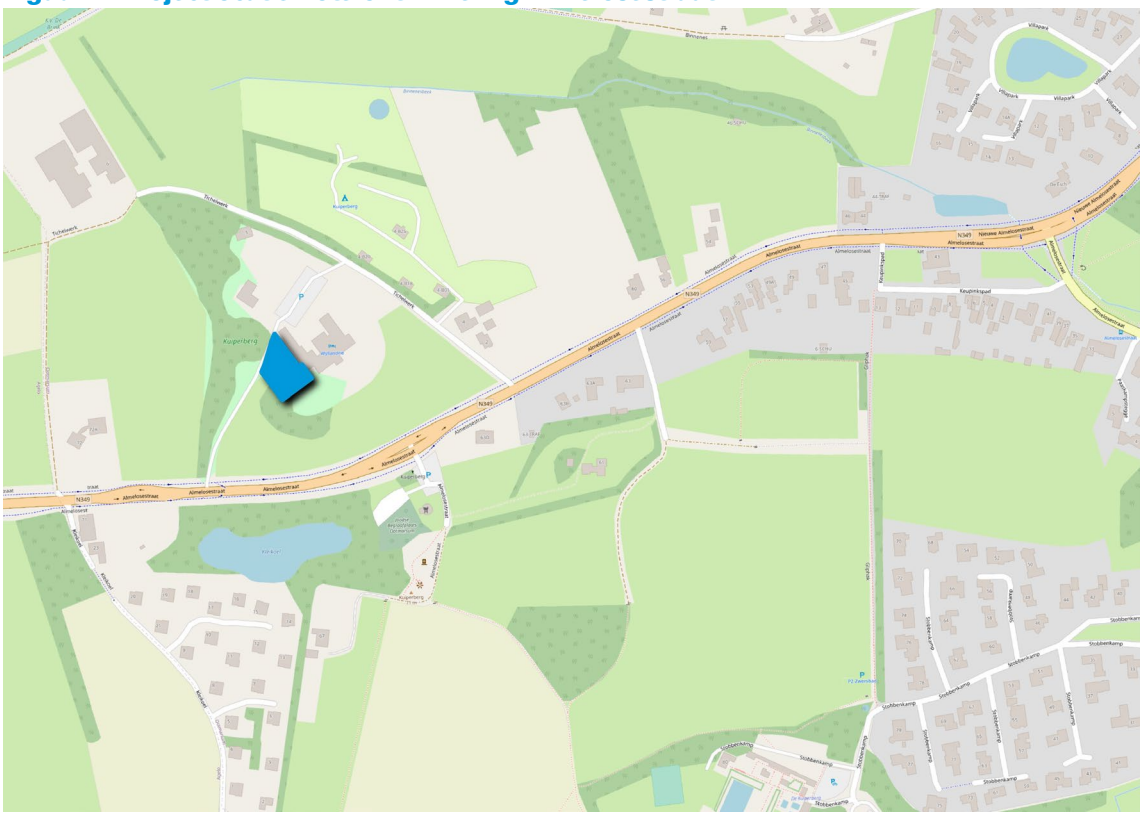
2.3 Hotelontwikkeling Almelosestraat is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is een extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor hotelontwikkeling aan de Almelosestraat een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1,eerste lid, onder h, Bro definieert BSG als volgt:

> ‘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’.

Het plangebied heeft momenteel de bestemming ‘horeca’ en valt binnen bestaand stedelijk gebied. De functie ‘horeca’ betreft een stedelijke functie. Aangezien binnen het plangebied momenteel al een stedelijke bestemming vigeert en de planlocatie bovendien ondereel is van het bestaand stedelijk weefsel, spreken we van bestaand stedelijk gebied. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarmee niet noodzakelijk.

Figuur 1: Projectlocatie hotelontwikkeling Almelosestraat

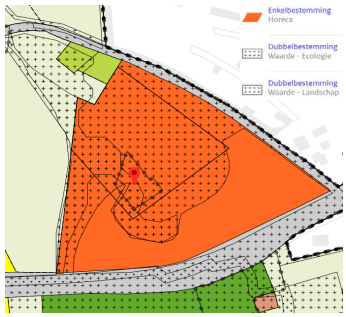


Bron: OpenStreetMap, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

2.4 Projectprofiel: Plan voorziet in maximaal 8 hotelappartementen

De beoogde ontwikkeling aan de Almelosestraat bestaat uit de omzetting van negen hotelappartementen naar een zelfstandige hotelfunctie (aparthotel) met acht appartementen.

Tabel 1: Projectprofiel hotelontwikkeling Almelosestraat

Aspect	
Ligging en omvang	• De planlocatie van de hotelontwikkeling aan de Almelosestraat ligt in de gemeente Dinkelland. De locatie ligt ten westen van de kern Ootmarsum. • De beoogde ontwikkeling aan de Almelosestraat bestaat uit de omzetting van hotelappartementen, die deel uitmaken van het naastgelegen hotel Wyllandrie, naar een zelfstandige hotelfunctie. • Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de functie van onzelfstandig hotelappartementen naar een zelfstandig aparthotel van 614 m2 en met maximaal acht appartementen. • Planologische afkoppeling van de hotelappartementen van het bestaande hotel heeft als gevolg dat er planologische ruimte ontstaat om het bestaande hotel Wyllandrie (van 1.094 m²) op het naastgelegen perceel met 531 m² uit te breiden tot 1625 m².
Bereikbaarheid	• De planlocatie wordt ontsloten via de N349, welke aansluit op de A35 (Almelo – Hengelo). Vanuit de A35 is de A1 (Amsterdam – Duitse grens) te bereiken. Hierdoor is de bereikbaarheid van de planlocatie goed. • De meest dichtbijzijnde bushalte ligt op 8 minuten loopafstand van de locatie.
Bestemmingsplan	Het meest recente onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' voor Almelosestraat 68 maakt de volgende functies mogelijk: • 'Horeca' – de hotelappartementen zijn uitsluitend binnen de bestemming 'horeca' en het bijbehorende bouwvlak toegestaan en enkel ten behoeve van het bestaande hotel Wyllandrie. Maximale goot- en bouwhoogten bedragen respectievelijk 6 en 12 meter. 

Figuur 2: Impressie hotelappartementen Almelosestraat

Bron: Ontwerp bestemmingsplan Tichelwerk 1, gemeente Dinkelland (2020).

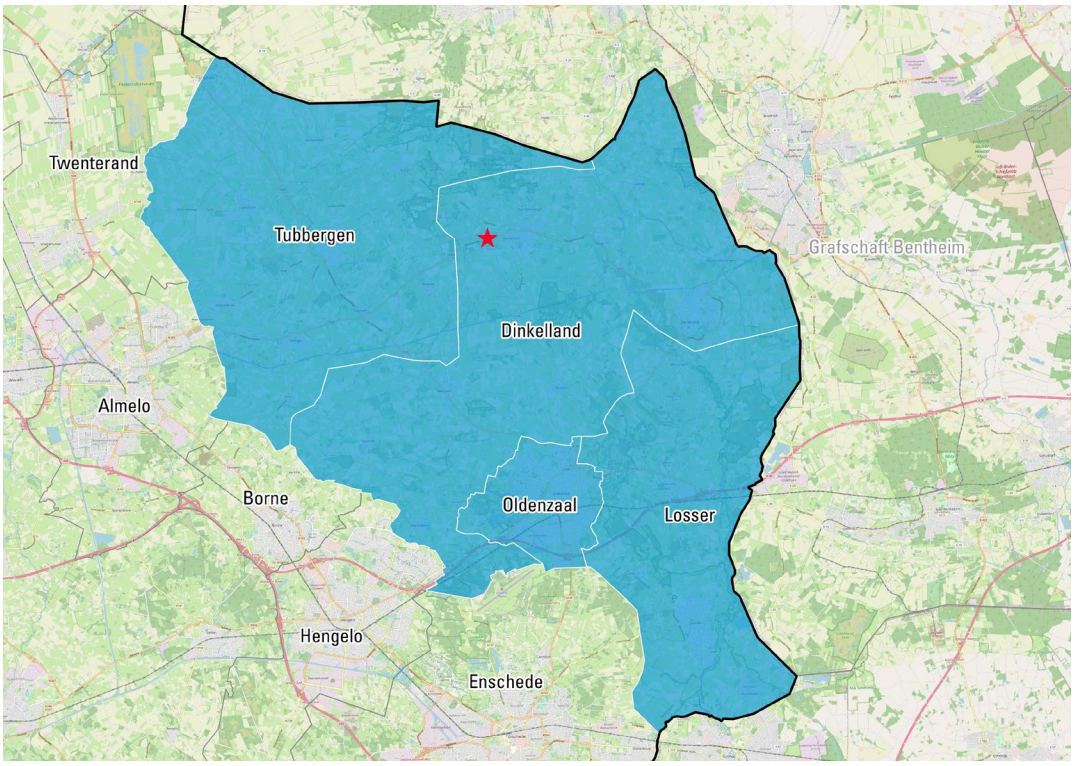
3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Marktregio hotelontwikkeling Almeloseweg omvat Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser als marktregio

Om de behoefte aan de hotelappartementen te kunnen bepalen is het allereerst van belang het verzorgingsgebied van de functie zorgvuldig af te bakenen. Het bepalen van het verzorgingsgebied voor een hotel is veelal ingewikkeld: gasten komen niet uit een bepaalde straal rondom de locatie, maar juist veelal van verder. Voor een recreatief/leisure programma is de aantrekkingskracht van de ontwikkeling bepalend voor de herkomst van bezoekers en daarmee voor het verzorgingsgebied. Hierbij geldt veelal: des te unieker het concept, des te groter de reikwijdte van een plan. De herkomst van gasten zal heel Nederland en grote delen van Duitsland zijn, maar we verwachten dat het gebied waarbinnen het toevoegen van een hotel een mogelijk effect zal hebben op de bestaande voorraad, beter in te kaderen is. Naar verwachting valt het gebied waarbinnen een gast een afweging tussen het beoogde hotel en een andere verblijfsmogelijkheid maakt, binnen een straal van zo'n 15 kilometer (circa 20 autominuten).

We stellen de marktregio (het gebied waar effecten mogelijk te verwachten zijn) daarom op de gemeenten: **Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser** (zie figuur 3). De gemeenten bevinden zich in de provincie Overijssel, in de regio Twente. Deze vier gemeenten zijn één toeristische regio. In dit gebied zijn gezamenlijk afspraken gemaakt over de ontwikkeling van verschillende vormen van verblijfsrecreatie. Deze afspraken zijn gebundeld in de Nota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018. Mochten effecten zich op de bestaande verblijfsrecreatiemarkt voordoen, dan zullen deze zich naar verwachting dan ook voornamelijk in dit gebied voordoen.

Figuur 3: Marktregio hotelontwikkeling Almeloseweg



Bron: Stec Groep, 2021

4 Behoeftebepaling

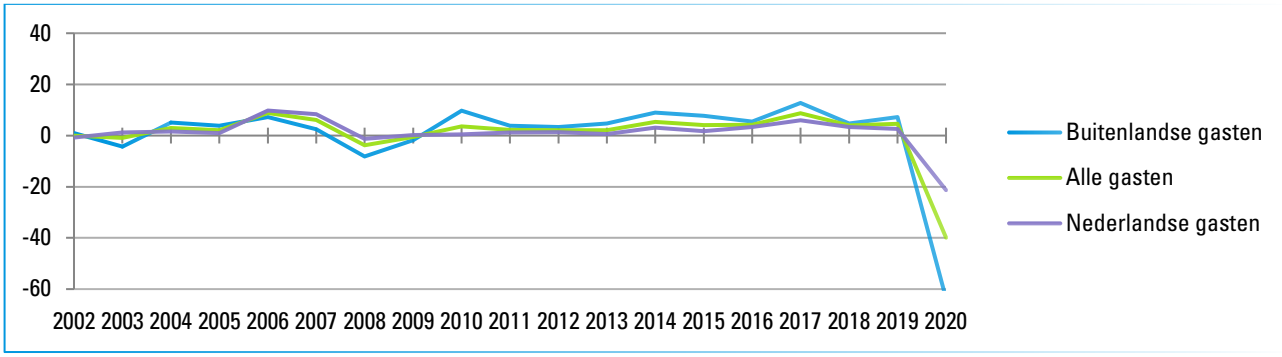
De beoogde ontwikkeling aan de Almelosestraat betreft een aparthotel. De behoefte aan deze hoteluitbreiding zal volgens de systematiek van de Ladder moeten worden aangetoond. We gaan hieronder kort in op de verschillende functies en hoe we deze functies in het licht van de Ladder beschouwen.

4.1 Nederlandse markt voor toerisme groeide stevig door, corona zorgt voor dip

De hotel- en recreatiemarkt in Nederland trekt aan, zo blijkt uit cijfers van het CBS (2018, 2019, 2020), ING (2019) en ABN AMRO (2017, 2019). Het aanbod stijgt landelijk minder hard mee waardoor bezettingsgraden stijgen. Door de groei van de afgelopen jaren is het toerisme een substantiële sector van de Nederlandse economie geworden. De totale toeristische bestedingen zijn in 2019 uitgekomen op ruim € 91,2 miljard en vormen 4,4% van het Bruto Binnenlands Product, zo blijkt uit de analyse van het CBS (september 2020). Het toerisme is bovendien goed voor 813.000 banen in Nederland in 2019, een toename van circa 16% in de afgelopen vijf jaar.

In 2019 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef, gestegen naar 46 miljoen, een groei van bijna 5% ten opzichte van een jaar eerder. Dat blijkt uit de laatste toerismecijfers van het CBS (februari, 2021). De groei van het toerisme t/m 2019 wordt vooral gedragen door buitenlandse gasten, met een constante toename van aantal gasten vergeleken met een jaar eerder. De 17,8 miljoen buitenlandse gasten verbleven samen 44 miljoen nachten in Nederlandse logiesaccommodaties, met een pijk van de stijgingen in 2017 van 11%. Deze aantrekkende markt is in eerste instantie voornamelijk in de grote (toeristische) steden te merken. In de landelijke regio's doet deze groei zich iets minder hard voor, hier doen vooral Noord-Holland en Zeeland het goed.

Figuur 4: Ontwikkeling aantal gasten in Nederlandse logiesaccommodaties (% verandering ten opzichte van voorgaande jaar)



Bron: CBS, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

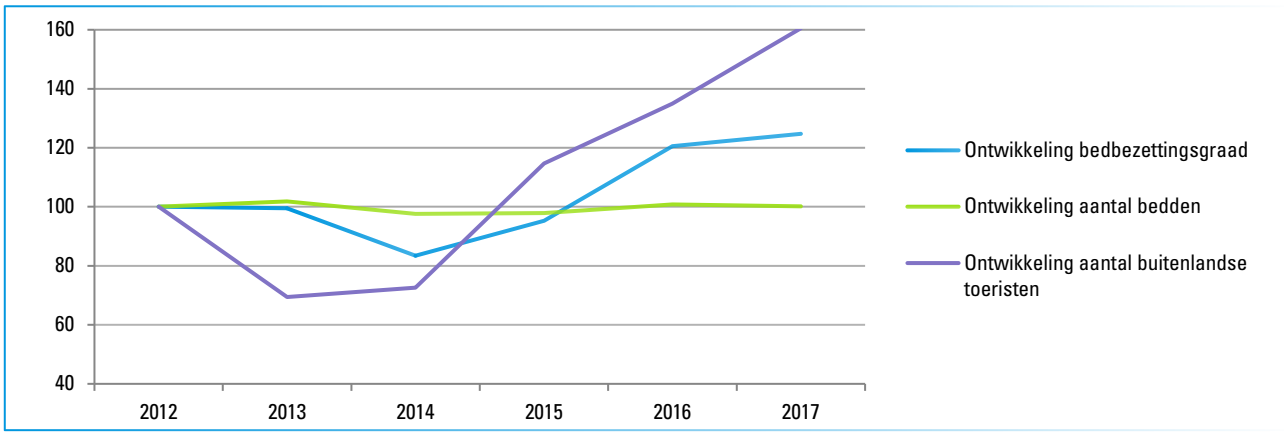
CORONACRISIS VAN INVLOED OP VERBLIJFSRECREATIEMARKT

De coronacrisis heeft een direct en aanhoudend effect op de vraag naar hotelkamers. Sinds begin 2020 is er een forse afname van het aantal hotelovernachtingen zichtbaar. Door de strikte beperkingen in reizen (zowel toeristisch als zakelijk) is de vraag naar hotelovernachtingen sterk gedaald. Het totaal aantal overnachtingen in logiesaccommodaties daalde met 40 tot 50% in 2020 ten opzichte van 2019. Het aantal overnachtingen door buitenlandse gasten daalde zelfs met circa 60% in 2020. Kamerprijzen liggen 15 tot 30% onder het niveau van 2019. Omdat de crisis op de hotelmarkt wordt veroorzaakt door een externe medische oorzaak, verwachten we dat, wanneer de pandemie beslecht wordt, de hotelbranche weer zal herstellen. Hoteliers beamen dit. Zij verwachten dat de bezettingsgraden en kamerprijzen eind 2022 weer op het niveau van (begin) 2019 liggen (Horwath - Hotelmarkt Update Nederland Corona-editie, 2020).

4.2 Ook in Overijssel en regio Twente groeide de markt voor toerisme pré-corona fors

In onderstaande figuur is de ontwikkeling van drie indicatoren geïndexeerd weergegeven. Het jaar 2012 is gebruikt als basisjaar. De eerste indicator betreft de bezettingsgraad van het aantal bedden in de provincie. De tweede indicator betreft het aantal bedden in absolute aantallen en de laatste betreft het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen. Wat opvalt is dat het aantal bedden in deze periode relatief gelijk is gebleven, terwijl de bezettingsgraad is toegenomen. Dit is deels te verklaren door de toename van het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen. Over het algemeen ontwikkelt de hotelsector in de provincie Overijssel zich – t/m het jaar 2017 – positief[1].

Figuur 5: Ontwikkeling bedbezetting, aantal bedden en aantal overnachtingen buitenlandse toeristen in de provincie Overijssel (2012=100)

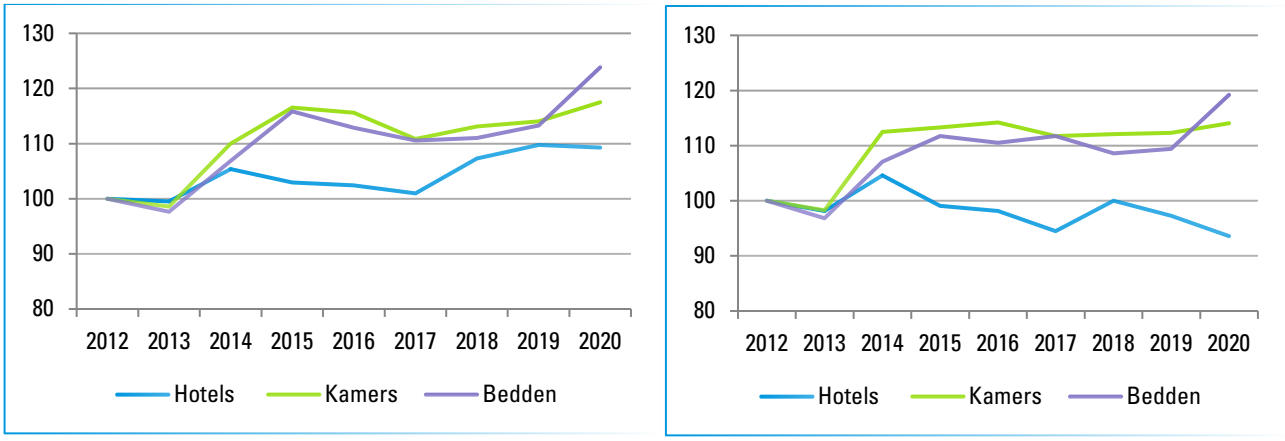


Bron: HorecaDNA, 2019.

Overijssel heeft in 2020 ruim 5.300 kamers met 12.100 bedden, circa 24% meer bedden dan in 2012

Uit de meest recente cijfers van het CBS (2020) blijkt dat Overijssel per 1 januari 2020 in totaal ruim 220 hotels en pensions telt. In totaal voorzien deze hotels en pensions in circa 5.330 kamers met circa 12.100 bedden. Vanaf 2012 heeft de sector zich positief ontwikkeld in de provincie, waarbij het opvalt dat het aantal kamers en bedden harder zijn gegroeid dan het aantal hotels. Dit wijst op relatief grotere hotels met meer kamers en bedden. De regio Twente telt per 1 januari 2020 in totaal ruim 100 hotels en pensions. Deze verblijfsaccommodaties voorzien in ongeveer 3.300 kamers en circa 7.500 bedden. Opvallend is dat het aantal hotels in 2020 minder is dan in 2012 (102 hotels in 2020 en 109 hotels in 2012), maar dat het aantal kamers en bedden zich de afgelopen jaren positief heeft ontwikkeld.

Figuur 6: Ontwikkeling hotels, kamers en bedden in Overijssel links en regio Twente rechts (2012=100)



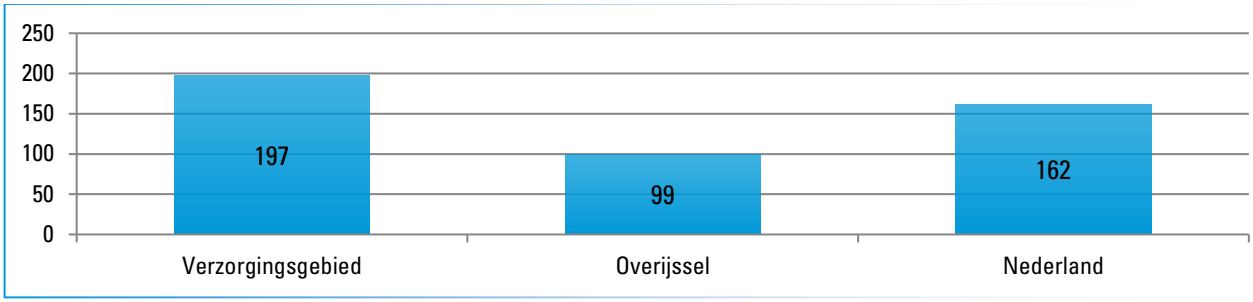
Bron: CBS, 2021, bewerking Stec Groep, 2021.

[1] HorecaDNA registreerde het aantal toeristen t/m het jaar 2017. Deze database is opgehouden te bestaan, cijfers strekken zich daarom slechts tot en met 2017.

4.3 Toeristisch aantrekkelijke regio: verzorgingsgebied beschikt over bovengemiddeld aantal bedden per 10.000 inwoners

In onderstaand figuur is te zien dat het verzorgingsgebied (gemeente Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser) relatief veel hotelbedden per 10.000 inwoners heeft. Het gemiddelde aantal bedden in het verzorgingsgebied ligt hoger dan het gemiddelde van de provincie Overijssel en Nederland.

Figuur 7: Aantal hotelbedden per 10.000 inwoners in 2018



Bron: HorecaDNA 2019; Bewerking Stec Groep, 2021

Het bovengemiddelde aantal hotelbedden per 10.000 inwoners toont een bovengemiddeld aanbod binnen het verzorgingsgebied. Dit is juist ook een belangrijke (toeristische) kwaliteit van de regio: juist de rust (weinig inwoners) en ongerepte natuur zijn belangrijke trekkers. In totaal heeft het verzorgingsgebied in 2018 een aanbod van 954 hotelkamers met 2.012 bedden (HorecaDNA, 2019). Op basis van deskresearch constateren we dat in maart 2021 het totaalaanbod aan hotelkamers in het verzorgingsgebied 946 hotelkamers bedraagt.

Belangrijke indicator voor het functioneren van de hotelmarkt in de regio is de bezettingsgraad: de verhouding van het aantal overnachtingen ten opzichte van het aantal hotelkamers. Deze bezettingsgraad ligt in de 'oosterse regio' nog boven de minimaal gewenste bezettingsgraad van 65% (bron Hosta 2019, Horwath 2019 over het jaar 2018). Dit duidt op een gezond functionerende marktregio.

4.4 Vraagraming: behoefte van 209 tot 371 kamers in verzorgingsgebied

In zowel een hoog als laag scenario bestaat nog ruimte voor extra hotelkamers

De toeristische markt heeft zich in de pré-corona jaren explosief ontwikkeld. Het aantal overnachtingsmogelijkheden nam fors toe, maar tegelijkertijd bleven de bezettingsgraden ook alsmaar stijgen. Er leek geen eind aan deze groeimogelijkheden te komen. Door de coronacrisis kwam deze groei toch abrupt tot een eind. De verwachting is dat na de coronacrisis de economie en de markt voor verblijfsaccommodaties weer zullen herstellen. De toekomst is echter onzeker, daarom hanteren we twee scenario's om de marktruimte voor hotelkamers te bepalen: een laag en hoog scenario.

De bezettingsgraad is bovendien niet voor het specifieke verzorgingsgebied te bepalen, een geschikte dataset hiervoor ontbreekt. We bepalen daarom op basis van twee verschillende bezettingsgraden (voor regio Oost-Nederland en voor de gemeenten Dinkelland en Tubbergen) de verwachte marktruimte:

1. We gaan bij het eerste scenario uit van de bezettingsgraad over het jaar 2018 zoals bepaald door Horwath (2019) in het jaarlijkse rapport Hosta. In deze rapportage wordt de bezettingsgraad voor Oost-Nederland bepaald op 67,4%. Het gebied Oost-Nederland is daarbij ruimer dan het verzorgingsgebied voor het aparthotel op de Almelosestraat en dus mogelijk niet 1-op-1 toepasbaar.
2. We kijken daarom bij het tweede scenario juist ook op een kleiner schaalniveau: de gemeenten Dinkelland en Tubbergen. Voor deze twee gemeenten zijn toeristenbelastingcijfers beschikbaar die inzicht geven in het functioneren van de hotelmarkt in deze twee gemeenten en die daarmee meer representatief zijn voor het verzorgingsgebied[2]. Op basis van de toeristenbelastingscijfers constateren we dat zich in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen in 2018 circa 242.300 overnachtingen hebben

[2] Voor de overige twee gemeenten uit het verzorgingsgebied (Oldenzaal en Losser) zijn geen toeristenbelastingcijfers bekend.

voorgedaan[3]. Het totaal aantal kamers in beide gemeenten is 573 kamers in 2018[4]. We rekenen de bedbezetting om naar kamerbezetting met een factor 1,7[5]. De bruto bezettingsgraad is daarmee circa 76,7% (= het aantal overnachtingen gedeeld door het aantal mogelijke kamerovernachtingen in een jaar / 1,7).

Door deze bandbreedte te hanteren kunnen we een betrouwbare inschatting van de marktruimte voor extra hotelkamers maken.

Om als hotel(markt) goed te kunnen functioneren is een minimale bezetting van zo'n 65% gewenst. Ook grote beleggers hanteren deze minimale bezettingsgraad van 65% als belangrijk investeringscriterium. De hotelmarkt in Oost-Nederland is met een bezettingsgraad van ruim 67% (pré-corona) daarmee een gezond functionerende markt. Dat er binnen de grotere regio Oost-Nederland ook duidelijke verschillen zijn in functioneren blijkt wel uit de bezettingsgraad in Dinkelland en Tubbergen. De bezettingsgraad in Dinkelland en Tubbergen ligt in 2018 met 76,7% rond het Nederlandse gemiddelde van circa 77%. Het is daarmee vergelijkbaar met andere toeristische regio's in Limburg en Zeeland.

Tabel 2: Indicatieve vraagraming aantal hotelkamers in het verzorgingsgebied

Indicator	Laag scenario	Hoog scenario	Bron/Toelichting
Aantal kamers in voorraad verzorgingsgebied	946	946	*Booking.com, bedandbreakfast.nl (geraadpleegd februari 2021)*
Huidige bezettingsgraad bed in regio Oost Nederland / gemeente Dinkelland en Tubbergen	67,4%	76,7%	*Hosta 2019 aangevuld met HorecaDNA (2019) en input toerismebelastingcijfers*
Minimale bezettingsgraad	65%	65%	*Gemiddeld tussen 60 en 65% (Hosta, 2018)*
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	365	*Op basis van dagelijkse bezetting*
Gemiddelde economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,78%	1,78%	*CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar*
Huidige vraag in aantal overnachtingen	232.700	264.800	*Aantal kamers + bezettingsgraad * 360*
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	277.600	316.900	*Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^10 jaar*
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit kamers	1.170	1.332	*Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365*
Huidige capaciteit in kamers	946	946	*Booking.com, bedandbreakfast.nl (geraadpleegd februari 2021)*
Huidige plancapaciteit	15	15	*Input gemeente Dinkelland, Tubbergen, Oldenzaal en Losser[6]*
Resterende behoefte in aantal kamers t/m 2030	**209**	**371**	*Toekomstige vraag – huidige capaciteit*

De bovenstaande tabel geeft de berekening weer die gebruikt is om een inschatting van de behoefte aan hotelkamers in het verzorgingsgebied te maken. Op basis van het huidige aanbod aan hotelkamers en de bezettingsgraad in de regio Oost-Nederland en in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen is er indicatief nog behoefte aan circa 209 tot 371 kamers in het verzorgingsgebied in de komende 10 jaar. Hierbij hanteren we het uitgangspunt dat de economie en de hotelbranche zich post-corona weer zal herstellen naar de pré-coronasituatie.

[3] In de gemeente Dinkelland circa 149.140 overnachtingen en in de gemeente Tubbergen circa 93.150 overnachtingen.
[4] In de gemeente Dinkelland 465 kamers en in de gemeente Tubbergen 108 kamers.
[5] Uitgangspunt: gemiddeld bezetten 1,7 personen één kamer per overnachting). De regio kenmerkt zich als een toeristische regio waar beperkt zakelijke overnachtingen plaatsvinden. Hierdoor gaan we uit van een relatief hoge bed/kamer-ratio.
[6] Op basis van input van de vier verschillende gemeenten, is er momenteel enkel (harde) plancapaciteit beschikbaar voor 15 'herbergkamers' bij de Commanderie te Ootmarsum.

4.5 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

Op dit moment staan er in het verzorgingsgebied geen hotels leeg of te koop. Wel zijn er hotels – zo ook in het verzorgingsgebied – die tijdelijk de deuren sluiten door de huidige coronacrisis. Het kunnen ontvangen van gasten vraagt te veel hygiënemaatregelen om het hotel rendabel te kunnen exploiteren. We taxeren, afgaande op de gezonde pré-corona bezettingsgraad in Oost-Nederland (en ook in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen), dat er voldoende behoefte zal bestaan aan nieuwe hotelontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Een minimaal bezettingspercentage dat gehaald dient te worden om onaanvaardbare ruimtelijke effecten te voorkomen is per situatie verschillend; er is geen eenduidig minimum aan te verbinden. Door bij de behoeftebepaling uit te gaan van een bezettingsgraad van 65%, bepalen we de behoefte binnen een gezonde marktsituatie (het kritieke bezettingspercentage waarbij onaanvaardbare leegstand zich mogelijk wél zal voordoen, ligt naar verwachting (beduidend) lager). Onaanvaardbare ruimtelijke effecten (zoals leegstand) als gevolg van deze ontwikkeling zullen zich dan ook niet voordoen.

Bijlage: aanbod in verzorgingsgebied

Naam	Type logies	Plaats	Gemeente	Aantal kamers
Hotel De Schout	Hotel	Denekamp	Dinkelland	34
Mössems	Hotel	Denekamp	Dinkelland	4
Dinkelland Verblijf	B&B	Denekamp	Dinkelland	2
De Mekkelhorst	B&B	Denekamp	Dinkelland	1
Hotel Frans op den Bult	Hotel	Deurningen	Dinkelland	66
Erve Grootenhuys	B&B	Deurningen	Dinkelland	4
Erfgoed Bossem	B&B	Lattrop	Dinkelland	10
Bed & Breakfast De Oale School	B&B	Lattrop	Dinkelland	7
Landgoed De Holtweijde	Hotel	Lattrop	Dinkelland	76
Erve Meestersplaatsje	B&B	Lattrop	Dinkelland	1
Postelhoek Eten Drinken	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	3
Hoeve Springendal	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	2
Erve Höwerboer	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	7
B&B Lomans Stie	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	3
Art B&B Ootmarsum	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	7
Odemarus	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	1
B&B Ootmarsum	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	2
De Rozenstruik	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	14
Parkhotel De Wiemsel	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	56
Stadshotel Ootmarsum	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	33
Hotel de Landmarke	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	37
Hotel Wyllandrie	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	40
Hotel van der Maas	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	20
Twents Gastenhoes	Hotel	Ootmarsum	Dinkelland	34
Sloapmuts	B&B	Ootmarsum	Dinkelland	1
De Horst	B&B	Rossum	Dinkelland	2
Erve Fakkert	B&B	Rossum	Dinkelland	7
B&B het Stift	B&B	Weerselo	Dinkelland	1
Fletcher Dinkeloord	Hotel	Beuningen	Losser	50
De Twentse Nar	Hotel	De Lutte	Losser	6
Landhuishotel De Bloemenbeek	Hotel	De Lutte	Losser	57
Hotel Het Ros van Twente	Hotel	De Lutte	Losser	29
Fletcher Hotel-Restaurant De Grote Zwaan	Hotel	De Lutte	Losser	37
Landgoed De Wilmersberg	Hotel	De Lutte	Losser	59
Hotel 't Kruisselt	Hotel	De Lutte	Losser	25
Hamshorst	B&B	De Lutte	Losser	2
Flora's op Boerskotten	B&B	De Lutte	Losser	1
Hotel Marktzicht	Hotel	Losser	Losser	15
De Bekboer	B&B	Losser	Losser	1
Erve Leusink	B&B	Losser	Losser	1
Bed & Breakfast de Hooimoat	B&B	Losser	Losser	1
Erve Iemhorst	B&B	Losser	Losser	2
Het Buitenverblijf Erve Punte	B&B	Losser	Losser	5
Bed & Breakfast Erve Naatsboer	B&B	Overdinkel	Losser	1
B&B Alie Kruse-Kolk Art & Design	B&B	Overdinkel	Losser	1
Bed & Breakfast Kroese	B&B	Oldenzaal	Oldenzaal	3
Hotel Het Landhuis	Hotel	Oldenzaal	Oldenzaal	31
Stadshotel Ter Stege	Hotel	Oldenzaal	Oldenzaal	13
Erve Hulsbeek	Hotel	Oldenzaal	Oldenzaal	33

Holsheimer	B&B	Oldenzaal	Oldenzaal	3
B&B op de Stadswal	B&B	Oldenzaal	Oldenzaal	1
De Kroon	Hotel	Oldenzaal	Oldenzaal	15
’t Elshuys	Hotel	Albergen	Tubbergen	28
Bed and Breakfast de Boerderij	B&B	Albergen	Tubbergen	3
De Boderie	B&B	Albergen	Tubbergen	5
B&B Sagenland	B&B	Harbrinkhoek	Tubbergen	5
Erve Toon’boer	B&B	Mander	Tubbergen	2
Mooi zo logeren	B&B	Reutum	Tubbergen	3
B&B bij de koeien	B&B	Tubbergen	Tubbergen	2
Droste’s Herberg	Hotel	Tubbergen	Tubbergen	20
Christian's Hotel & Restaurant	Hotel	Tubbergen	Tubbergen	10
De Achterhook	B&B	Vasse	Tubbergen	1
Totaal				**946**

Bron: booking.com & bedandbreakfast.nl (geraadpleegd februari 2021), bewerking Stec Groep (2021).

Bijlage 2 Marktbehoefte onderzoek

Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

Marktbehoefte hotelontwikkeling Almelosestraat 68 te Ootmarsum

rapport

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
2. Randvoorwaarden 2
3. Marktbehoefte 3
4. Conclusie 16
Bijlage 18

12 juli 2019
R12693 - NvdR/ap

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E: info@vanderreestadvies.nl
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van: BJZ.nu B.V.
Simone van Capelle

Opgesteld door: Van der Reest Advies
René Beukers, Nemi van der Reest

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen tot een hotelontwikkeling op het perceel Almelosestraat 68 in Ootmarsum. De gemeente Dinkelland wil onder voorwaarden medewerking verlenen aan dit verzoek. Eén van die voorwaarden is het aantonen van de marktbehoefte.
In dit rapport wordt daar nader op ingegaan.

Van der Reest Advies is specialist op het gebied van recreatie & toerisme. Al vele jaren voeren wij opdrachten uit voor recreatiebedrijven, particulieren, banken, overheden en non-profit organisaties in heel Nederland. Het accent in onze werkzaamheden ligt op de bedrijfsmatige kant van de recreatie: bedrijfsvoering, exploitatie, markt & haalbaarheid. Wij zijn erkend RECRON Top Adviseur, gecertificeerd adviesbureau op het gebied van Leisure Leefstijlen en lid van diverse recreatie-expertteams in het land.

Foto's huidige situatie projectlocatie. Bron: BJZ.nu

2. Randvoorwaarden

Nota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018
De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben in 2014 een gezamenlijke beleidsnota 'Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente' opgesteld. Hiermee 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 de ontwikkelingen in de markt en de kansen op versterking van de vitaliteit van de verblijfsrecreatiesector zo goed mogelijk te benutten is het van belang de beschikking te hebben over actuele beleidskaders. Daarom hebben de vier gemeenten samen met de sector (RECRON en Koninklijke Horeca) een verdiepingsonderzoek laten uitvoeren.[1] De resultaten van dit onderzoek hebben in 2018 geleid tot een actualisering van de beleidsnota voor de vier NOT-gemeenten.

Met deze nieuwe beleidsnota biedt de gemeente Dinkelland duidelijkheid op welke wijze de verblijfsrecreatiesector zich kan ontwikkelen. De gemeente erkent het grote belang van de verblijfsrecreatie voor de regionale economie in Noordoost Twente. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat er op een aantal punten sprake is van een disbalans tussen vraag en aanbod. Daarom is het beleid gericht op het creëren van toegevoegde waarde. Nieuwe initiatieven moeten niet 'meer van hetzelfde' brengen maar bijdragen aan diversificatie van het aanbod en/of beter inspringen op de wensen vanuit de markt: meer kwaliteit, luxe, authenticiteit en beleving. De visie is kernachtig geformuleerd (hoofdstuk 3): *'Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod'*. Specifiek voor de hotels wordt aangedrongen op maatwerk (hoofdstuk 4.9).

Tegen deze achtergrond heeft de gemeente Dinkelland in principe besloten om mee te werken aan het verzoek m.b.t. Almelosestraat 68 Ootmarsum.

Zelfstandig hotel
De gemeente wil borgen dat het beoogde hotel als zelfstandig hotel gebruikt zal worden. Daarom geldt een verbod op uitponding van losse onderdelen en de eis van bedrijfsmatige exploitatie van het geheel. Het complex dient te worden verbouwd en worden voorzien van reguliere hotelvoorzieningen waaruit blijkt dat het complex voor hoteldoeleinden geschikt zal zijn. Onder hotel wordt verstaan: een accommodatie waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden en/of dranken worden verstrekt aan gasten en mogelijk ook aan passanten (hoofdstuk 4.9 van de beleidsnota).

Projectlocatie

[1] Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente. (Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2015).

3. Marktbehoefte

3.1 Trends en ontwikkelingen algemeen

Demografie
- Toename aantal ouderen ('vergrijzing').
- Steeds meer personen met migratieachtergrond.
- Kleinere huishoudens.
- Relatief snelle bevolkingsgroei (van17,2 nu naar 18,4 in 2060)[2].

Maatschappij
- Digitalisering van de samenleving.
- Toenemende mobiliteit en globalisering.
- Aandacht voor duurzaamheid in alle facetten van het leven.
- Blijvende vraag naar luxe en comfort.
- Behoefte aan veiligheid en menselijke maat.
- Groeiende belangstelling voor beleving en unieke ervaringen.
- Waardering voor natuur, rust en ruimte als tegenhanger van de dagelijkse hectiek.
- Toenemende aandacht voor fysieke en mentale gezondheid.
- Belangstelling voor *roots* & regio.
- Verschuiving van bezit naar gebruik.

Recreatie & vrije tijd
- Groei internationaal toerisme.
- Binnenland steeds meer bestemming voor korte tussendoorvakanties.
- Regionale en lokale kwaliteiten als positieve associaties voor een bezoek (*Bourgondisch Brabant*, *Rustiek Twente*, *Zinderend Zeeland*).
- Hang naar sfeer & beleving, authenticiteit.
- Behoefte aan kleinschaligheid en persoonlijke service.
- Gezondheidstoerisme ('wellness') en actieve buitenrecreatie.
- Toename groepsactiviteiten, zowel in de familiesfeer als in informele groepen.
- Logiesverschaffing staat niet op zichzelf maar is onderdeel van het totaalpakket (eten & drinken, attracties, bezienswaardigheden, natuurlijke omgeving).
- Toenemende vraag naar unieke accommodaties & ervaringen ('*met een verhaal thuis kunnen komen'*).
- Vraag naar op maat gesneden aanbod en bijzondere logiesaccommodaties ('*beleving*').
- Kwaliteit is de norm en niet langer een criterium om je als bedrijf te onderscheiden van andere aanbieders ('gewoon goed' is vanzelfsprekend).

Succesfactoren: heldere profilering en hoge belevingswaarde
Voor een onderscheidend aanbod op goede locaties is het toekomstperspectief gunstig, mits er sprake is van een professionele bedrijfsvoering en een marktgerichte oriëntatie. Logiesverschaffers zullen hun doelgroepen steeds scherper in beeld moeten hebben en zich herkenbaar moeten profileren want 'een bedrijf voor iedereen' is al gauw 'een bedrijf voor niemand'. In het mega-aanbod op internet is onderscheidingsvermogen een must om voldoende belangstelling te genereren. 'Sfeer & belevingswaarde' zijn daarbij de aspecten waarop het verschil kan worden gemaakt. Daarop dient nieuw aanbod zich te richten. Als dat lukt is er op goede locaties voldoende toekomstperspectief.

[2] Bevolkingsprognose 2017-2060 (CBS).

3.2 Trends en ontwikkelingen in de hotelsector

- Horecazaken/hotels met een uniek persoonlijk verhaal hebben de toekomst. Alle trends zijn gericht op het creëren van een bijzonder authentieke ervaring. Het verhaal van de ondernemer, het gebouw, de geschiedenis, de buurt: dat wat dichtbij is, maakt het concept bijzonder en persoonlijk. Nep en imitatie, in welke vorm dan ook, zijn achterhaald en worden niet geaccepteerd door de gasten.
- De concepten zijn gebaseerd op de levensstijl van de gasten. De ene doelgroep is de andere niet. Een hotel voor iedereen is een hotel voor niemand.
- Luxe en comfortabel, maar ook warmte en sfeer.
- De hotellerie in Nederland heeft een divers karakter: toeristische gasten, zakelijk verblijf maar ook daggasten: cursussen en trainingen, bedrijfspresentaties, conferenties. Vaak zijn de diverse functies verweven in één en hetzelfde hotel, soms ook niet. Door te werken met grote open ruimtes vloeit de ene functie over in de andere. Zo krijgt de receptie bijvoorbeeld niet meer een afzonderlijke positie maar vormt het een geheel met andere functies.
- Duurzaamheid wordt steeds belangrijker. Dat uit zich onder andere in het gebruik van natuurlijke materialen: hout, steen, koper, marmer en ook brons en messing zorgen voor een eigen identiteit.
- Gezondheid en wellness. Gezond leven wordt steeds belangrijker. In het midden en luxe segment zijn steeds meer hotels met wellnessvoorzieningen, spa's en jacuzzi's in de hotelkamers en meestal een gezamenlijk gym of fitness ruimte.
- Het lokale aspect wordt belangrijker. Dit uit zich onder andere in het gebruik van streekproducten, maar ook het aansluiten van het hotel bij de omgeving.
- Passende klantbeleving krijgt steeds meer aandacht. Aansluiten bij de belevingswereld van de gast in productinvulling en marketing zorgt voor aantrekkingskracht. Gasten verdiepen zich online steeds intensiever in de diversiteit van het aanbod en baseren daarop hun boekingsgedrag. Het hotel moet de gewekte verwachtingen waarmaken. Als men daarin slaagt levert dit positieve online reviews op.
- Snelle en stabiele wifi is een basisvoorwaarde. Zowel in de hotelkamer als in openbare ruimten zoals de lobby.
- Voldoende oplaadpunten. De gemiddelde hotelgast neemt twee apparaten met zich mee die regelmatig opgeladen moeten worden.
- Online vindbaarheid is van wezenlijk belang. De rol van Online Travel Agency's (OTA's) hierin wordt steeds belangrijker (booking.com, trivago.nl, expedia.nl en anderen).
- Concurrentie van *Airbnb* noopt tot creativiteit en innovatie.

Boetiekhotels
Een populaire term voor een hotel dat een luxueuze, eigenzinnige maar ook intieme sfeer heeft en vaak niet behoort tot een keten. Vaak spelt men 'boutiquehotel'. Zij worden gekenmerkt door een eigen, persoonlijke stijl en accommodatie. Ze ontstonden in de jaren tachtig van de vorige eeuw in steden als Londen, New York en San Francisco. De hotels zijn vaak kleiner dan gemiddelde ketenhotels en spelen in op de vraag naar individuele logiesaccommodaties met een eigen karakter. De term 'boetiekhotel of boutiquehotel' is niet beschermd.

3.3 Ontwikkeling vraag en aanbod hotels in Nederland

Aanbod

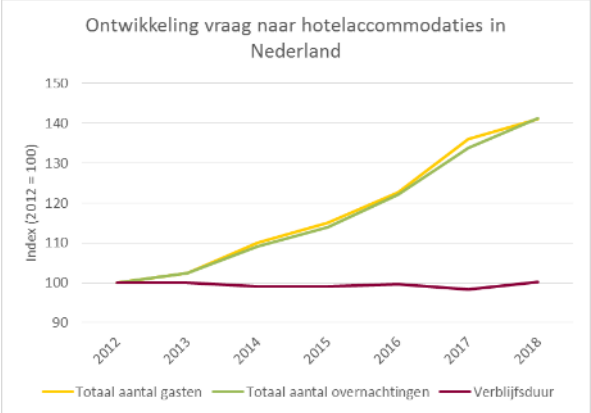
- In Nederland zijn ongeveer 3.760 hotels en dit aanbod groeit structureel.
- Zij beschikken over 131.903 kamers en bijna 290.000 bedden.
- 3-sterren hotels komen het meest voor (ruim 28,5%). Circa 11% van de hotels in Nederland heeft 2 sterren en nog eens circa 15,5% heeft 4 sterren.
- Een hotel heeft gemiddeld 35 kamers met ruim 77 bedden, maar het aantal kamers per logiesverstrekker loopt uiteen van enkele tientallen tot enkele honderden kamers.
- In Nederland zijn zeker 62 hotelketens met 72 hotelmerken actief. De ketens hebben in Nederland bijna 620 hotels en meer dan 65.000 hotelkamers.
- Driekwart van de hotels heeft een eigen restaurant. In de grote steden ligt dit lager vanwege het grote aanbod van restaurants in de nabijheid. In bijvoorbeeld Amsterdam heeft slechts 33% van de hotels een eigen restaurant.
- In totaal zijn er in Nederland naar schatting ruim 5.000 Bed & Breakfasts, met zo'n 18.000 kamers en appartementen. Dat aantal neemt structureel toe.
- De verhuursite Airbnb.nl is in 2008 opgericht als verzamelsite van particulier aanbod. Inmiddels staan er op Airbnb zo'n 15.000 Nederlandse woningen of kamers en is het aanbod niet louter particulier meer (wel kleinschalig). Dat is 147% meer dan in 2014. Het aantal overnachtingen in Nederland via Airbnb is naar schatting in een jaar tijd met 177% gestegen. Aanbod en vraag nemen nog dagelijks toe.

Bronnen: CBS, Bedrijfschap Horeca, Airbnb

Vraag

- Forse groei aantal gasten en overnachtingen.
- Gelijk blijvende gemiddelde verblijfsduur.
- Vraag groeit sneller dan het aanbod! Dus betere bezettingsgraad en hogere opbrengsten per accommodatie.

Het CBS houdt jaarlijks de ontwikkelingen op het gebied van vraag en aanbod van hotels bij. Onderstaande grafieken laten de ontwikkelingen zien.



Bron: CBS Logiesaccommodaties

Conclusie

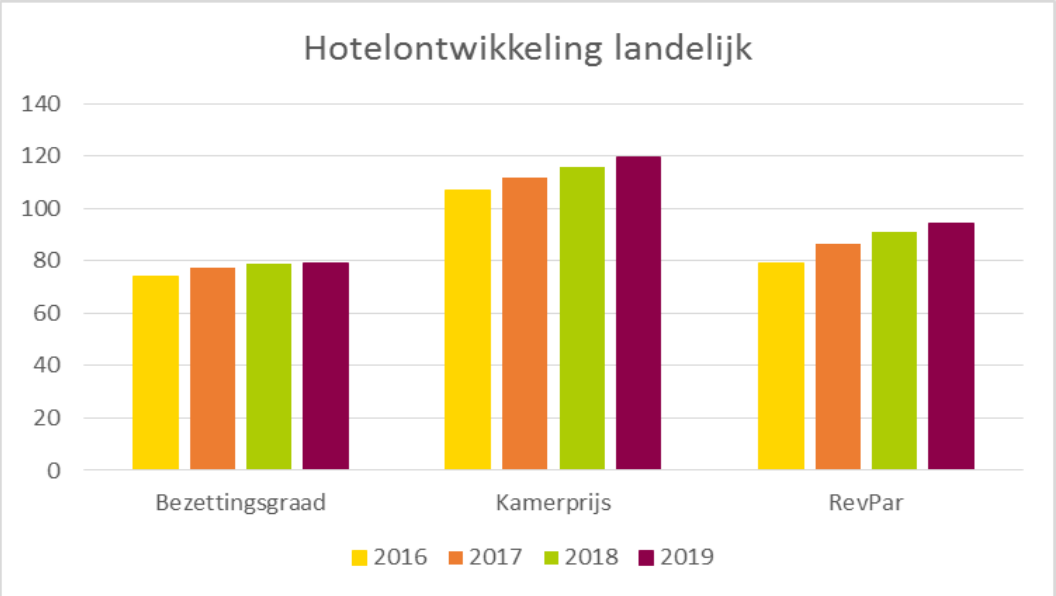
- Zowel het aanbod als de vraag is de afgelopen jaren gestegen.
- De stijging van de vraag is hoger dan van het aanbod. Dit betekent dat de bezetting de afgelopen jaren flink is gestegen. In 2018 bedroeg de gemiddelde bezetting 180 nachten.
- Zowel het aantal gasten als het aantal overnachtingen neemt toe maar de gemiddelde verblijfsduur veranderde nauwelijks.
- Opvallend is dat het aantal bedden sneller groeide dan het aantal accommodaties. Hotels krijgen dus een steeds grotere capaciteit.

Hosta 2018
Het zijn toptijden voor de Nederlandse hotels. De bezettingsgraden liggen op het hoogste niveau in 20 jaar en ook de gemiddelde kamerprijs gaat naar recordhoogte. De winst per hotelkamer is hierdoor hoger dan ooit. Dat blijkt uit Hosta 2018, het jaarlijkse rapport over de hotelmarkt.

Uit het HOSTA 2018 rapport dat in september voor de 41e keer werd uitgegeven blijkt dat de hotelmarkt betere resultaten behaalt dan ooit. Een aantal resultaten uit het onderzoek:
- in 2017 is de gemiddelde bezettingsgraad van Nederlandse hotels gestegen van 73,9% naar 77,2%. Dit is het vijfde jaar dat sprake is van een stijging;
- de gemiddelde kamerprijs is in 2017 gestegen met 5% (van € 107 tot € 112);
- de totale omzet in de Nederlandse hotels steeg in 2017 met 6% tot € 146 per hotelkamer per dag.

De exploitatiekosten voor hotels stegen eveneens, maar minder snel dan de omzet. Het winstpercentage is hierdoor gestegen van 40,0% in 2016 naar 40,5% in 2017. Uitgedrukt per hotelkamer per dag bedroeg de gemiddelde winst in 2017 € 59. Dit is de hoogste gemiddelde winst die ooit behaald is in de Nederlandse hotellerie.

Vooruitzichten gunstig
De vooruitzichten voor de komende jaren zijn positief. Onderstaande grafiek laat een inschatting zien van belangrijke kengetallen in de hotelmarkt. Zowel de bezettingsgraad als de kamerprijs, alsmede de opbrengst per beschikbare kamer (REVPAR) laten een stijgende lijn zien.

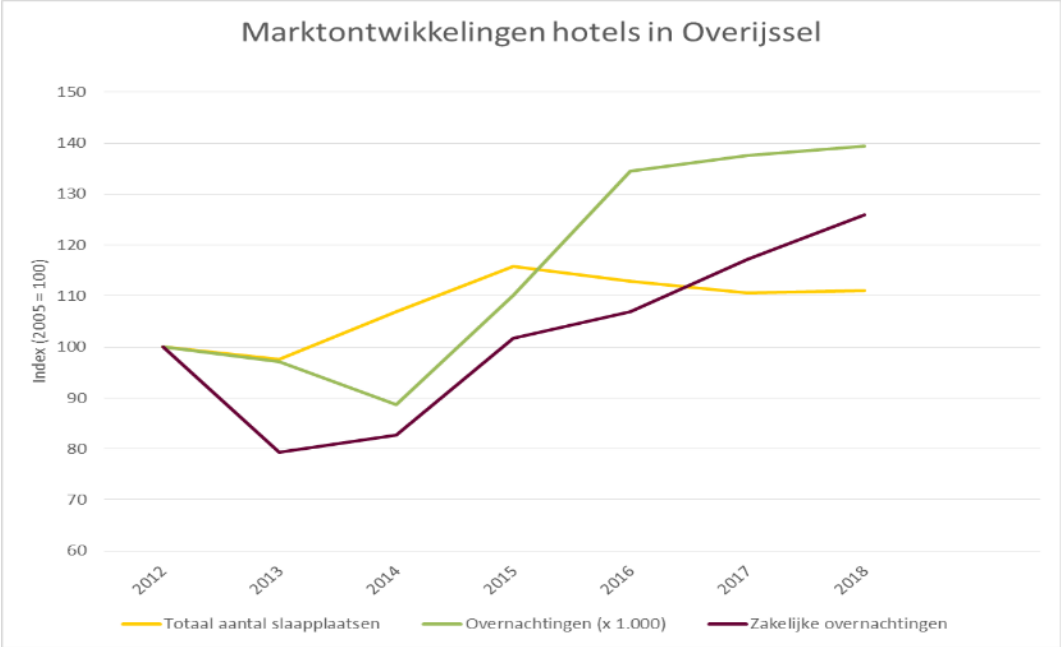


Bron: Hosta 2018, Horwarth HTL

Conclusie
De hotelmarkt laat een stijgende lijn zien. Landelijk is de capaciteit de afgelopen jaren toegenomen. Dit had vooral te maken met het uitbreiden en moderniseren van bestaande hotels. De vraag naar hotelovernachtingen nam echter sneller toe dan het aanbod, waardoor de bezetting een stijgende lijn vertoont. In combinatie met een stijgende kamerprijs levert dit een hogere opbrengst per beschikbare kamer (REVPAR) op. Doordat de exploitatiekosten minder snel groeiden dan de omzet is de winstgevendheid van de hotels verbeterd. Verwachting is dat het eind van deze ontwikkelingen nog niet in zicht is. Voor de komende jaren wordt een verdere groei verwacht. De markt zal zich positief blijven ontwikkelen.

3.4 Vraag en aanbod hotels in Overijssel en Noordoost Twente

Groeiende vraag naar hotelovernachtingen



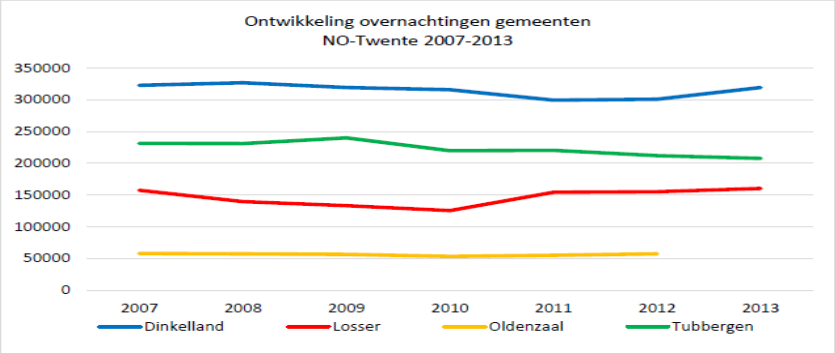
Bron: CBS Statline (2018)

De grafiek laat zien dat vanaf 2013 sprake is van een stijgende capaciteit. Na 2015 neemt de capaciteit licht af en lijkt deze te stabiliseren.

De grafiek laat zien dat het aantal overnachtingen vanaf 2014 een forse stijging laat zien. Dit heeft in belangrijke mate te maken met toeristische overnachtingen omdat het totaal aantal overnachtingen harder groeit dan de zakelijk overnachtingen. De vraag stijgt sneller dan het aanbod. Dit heeft een positief effect op de kamer/bedbezetting.

Overnachtingen Noordoost Twente

In het onderzoek dat in 2015 is uitgevoerd naar de vitaliteit van de sector[3] is een overzicht gemaakt van de overnachtingen per gemeente. De volgende grafiek is uit dit onderzoek overgenomen.



De grafiek laat in Dinkelland, Oldenzaal en Losser een licht stijgende lijn zien.
De rapportage meldt dat vooral in de hotelsector een daling was te zien van het aantal toeristische overnachtingen in alle gemeenten. Dat komt omdat een aantal hotels in die periode failliet zijn gegaan.

[3] Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente (Bureau voor Ruimte & Vrije tijd, 2015).

Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

Aanbod Noordoost Twente
In hetzelfde onderzoek is tevens gekeken naar de aanbodontwikkelingen in de diverse sectoren.

Type accommodatie	2007-2009*	2014	% Groei
Hotels/pensions	34	31	- 9%
B&B	22	42	+ 91%
Mini-campings	38	35	- 8%
Campings	19	21	+ 11%
Bungalowparken	5	7	+ 40%
Groepsaccommodaties	9	21	+ 133%
Totaal alle accommodaties	**125**	**139**	**+ 11%**

* het jaartal van de bronnen varieert per gemeente

Bron: Verblijfrecreatie in Noordoost Twente, Ruimte & Vrije tijd, 2015

Door ons bureau is een actuele aanbodinventarisatie opgemaakt aan de hand van diverse openbare bronnen. Dit leidt tot het onderstaande beeld.

					Prijs			Capaciteit	Aantal			
Accommodatie	Plaats	Soort	Sterren		2 persoonskamer Min	Max		Bedden	1 persoons-kamer	2 persoons-kamer	3/4 persoons-kamer	app/bung
Hotel / eetcafe Postelhoek	Oud Ootmarsum	HCR			80,00	120,00		10		3	1	
art B&B Ootmarsum	Ootmarsum	H			84,00	90,00		13	1	6		
Hotel pension de Rosenstruik	Ootmarsum	HR	3		84,55	99,75		24	1	11	2	
Hotel 't wapen van Ootmarsum	Ootmarsum	HR	3		80,00	89,00		43		20		
Villavelo	Ootmarsum	H			79,00	119,00		36		16		1
Hotel de Landmarke	Ootmarsum	HCR	3		109,00	109,00		76	4	28	5	
Hotel van der Maas	Ootmarsum	HCR	3			85,00		41	1	19		
Restaurant Hotel Wijlandrie	Ootmarsum	HCR	3		105,00	150,00		88	4	32	4	1
Stadshotel Ootmarsum	Ootmarsum	HR	3		77,00	93,00		65		33		
Hotel Twents Gastenhoes	Ootmarsum	HR	3			108,00		70		35		
Hotel de Wiemsel	Ootmarsum	HR	4		179,00	239,00		94		47	5	
Hotel Gasterij De Bakker	Vasse	HCR			59,00	80,00		12		6		
Hotel Cafe restaurant Tante Sien	Vasse	HCR				69,00		27	1	13		
VOF Frans op den Bult	Deurningen	HCR	1		82,50	82,50		72	42	15	3	
Marcant	Tubbergen	HCR	2			87,50		13		6		
Droste's Herberg	Tubbergen	HCR	3		95,00	155,00		48		20		
Landhotel 't Elshuys	Albergen	HR	3		80,00	100,00		70		24	3	
Hotel de Schout	Denekamp	HCR	4		115,00	146,00		74		31	3	1
Fletcher hotel Dinkeloord	Beuningen	HR	3		95,00	95,00		102	1	46	3	
Landgoed De Holtweijde	Lattrop	HR	4		180,00	290,00		164		76	7	20
Erfgoed Bossem Lattrop	Lattrop	HC	3		132,50	177,50		28		7	2	
Hotel Het Landhuis	Oldenzaal	HR	3			92,00		53	15	10	6	
Erve Hulsbeek	Oldenzaal	HCR	4		125,00	210,00		40		10	5	
De Twentse nar	De Lutte	HR				99,00		16	1	6		
Het Ros van Twente	De Lutte	HR	4		89,00	115,00		58		29		
Hotel t kruisselt	De Lutte	HR	3		133,70	153,70		84		42		
Landhuishotel De Bloemenbeek	De Lutte	HR	4		128,00	293,00		114		54		2
Flechterhotel De Grote Zwaan	De Lutte	HCR	3		72,25	81,35		83	4	32	5	
Landgoed de Wilmersberg	De Lutte	HR	4		150,00	200,00		103	17	43		
Hotels restaurant Marktzicht	Losser	HCR	3			95,00		28	3	11	1	
Totaal								1.749	95	731	55	25
Gemiddelde					104,98	130,78		58	7	24	4	5
Minimum					59,00	69,00		10	1	3	1	1
Maximum					180,00	293,00		164	42	76	7	20

Vergelijking aanbod
Allereerst kan worden vastgesteld dat er de laatste vijf jaar nauwelijks mutaties zijn opgetreden in het hotelaanbod in Noordoost Twente. Het onderzoek van het bureau voor Ruimte

& Vrije Tijd, gebaseerd op gegevens uit 2014, kwam tot 31 hotels en 1.782 bedden, terwijl wij in 2019 tot 30 hotels met in totaal 1.749 bedden komen. Een opmerkelijk klein verschil!

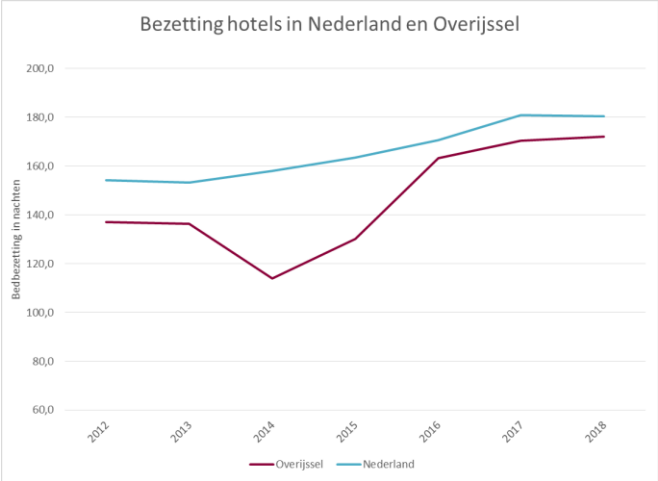
De hotels in Overijssel en ook in Noordoost Twente zijn over het algemeen kleiner dan gemiddeld in Nederland. Gemiddeld beschikt een hotel in Overijssel over 52 bedden. Dit komt neer op circa 24 kamers. Noordoost Twente komt op 57/58 bedden.

	Nederland	Overijssel	Noordoost Twente
Aantal hotels	3.626	207	31
Aantal bedden	268.918	10.819	1.782
Aantal bedden per hotel	74	52	57

Bronnen: CBS Statline en Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente

Bezetting

Op grond van CBS-gegevens is in de volgende grafiek een vergelijking gemaakt tussen de bezetting in Nederland en Overijssel.



Bron: CBS Statline (2018)

De hotelbezetting in Overijssel ligt met 172 nachten weliswaar iets onder het landelijk gemiddelde (180) maar de stijging is de afgelopen jaren relatief groter geweest dan landelijk. De *Regiomonitor Twente* (Marketing Oost, 2018) geeft aan dat in Twente de bezetting nog iets boven het Overijssels gemiddelde ligt en over een reeks van jaren bezien eveneens groeit.

OVERNACHTINGEN

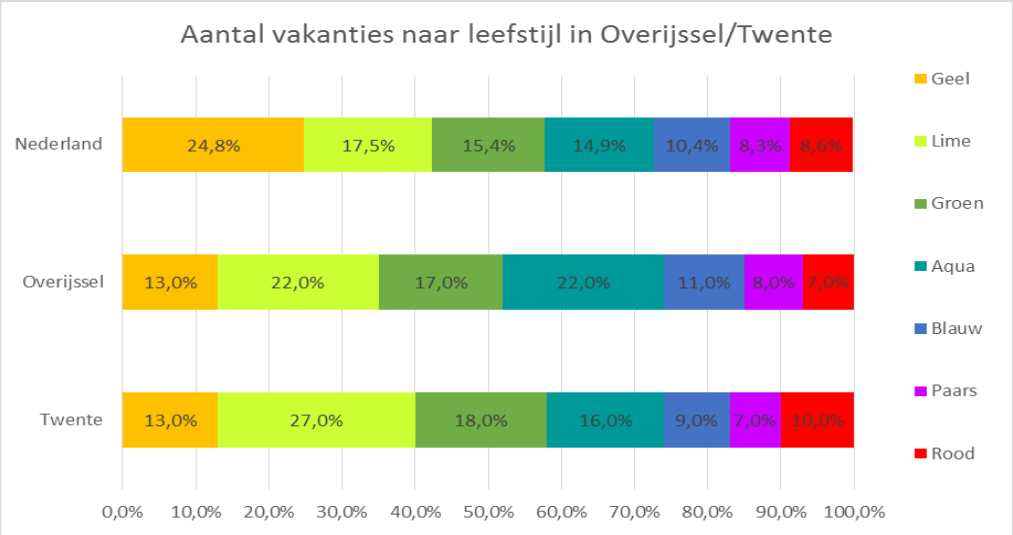
x 1000	2015	2016	2017
Hotels/pensions/ jeugdaccommodaties	956	1.168	1.202
Kampeerterreinen	927	824	890
Huisjesterreinen	1.023	973	1.120
Groepsaccommodaties	194	167	182
Totaal	3.101	3.133	3.394

Bron: Marketing Oost (2018)

Doelgroepen naar leefstijl
Belevingswaarde is een belangrijke factor in de recreatiebranche. Daarom wordt steeds meer de nadruk gelegd op *leefstijlkenmerken c.q. belevingswerelden* in plaats van demografische en/of sociaaleconomische kenmerken als uitgangspunt voor doelgroepenbeleid. Met behulp van het *Brand Strategy Research (BSR)-model* van de *Smart Agent Company* is de verblijfsrecreatie markt opgedeeld in zeven leefstijlprofielen ('kleuren'). Dit model kan helpen bij de oriëntatie op de meest kansrijke doelgroep(en) en is tevens een goed hulpmiddel bij de beantwoording van de vraag waar nog marktruimte is. Zie voor meer informatie de **bijlage**.

Inmiddels heeft er een herziening van het model plaatsgevonden onder de noemer *Leefstijlvinder*. Helaas wordt daarin geen onderscheid meer gemaakt tussen dagrecreanten en verblijfsrecreanten waardoor de toepasbaarheid voor de verblijfsrecreatie en het bepalen van de marktruimte sterk verminderd is. Daarom maken wij in dit rapport gebruik van het 'oude' leisure leefstijlenmodel.

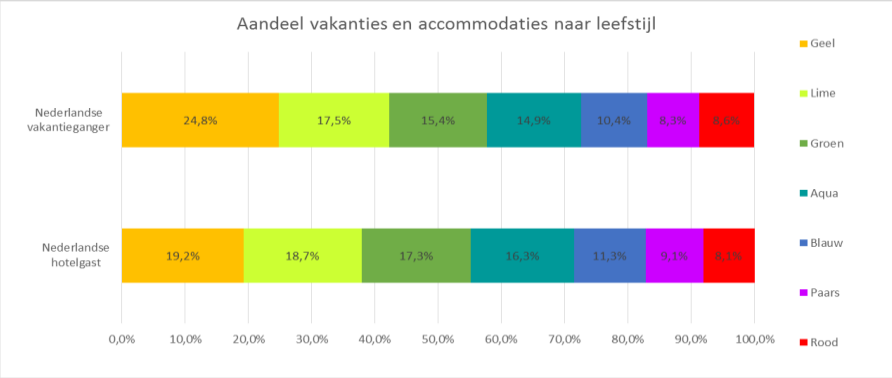
Verdeling naar leefstijl



Bron: Gastenboek Verblijfsrecreatie (RECRON), Consumentenonderzoek Regiomonitor Marketing Oost (2016)

- Het model laat in de eerste plaats zien hoe de verhoudingen liggen ten aanzien van vakanties in Nederland. Uitbundig Geel is in Nederland de grootste doelgroep.
- In Overijssel liggen de verhoudingen anders. Hier is de Gezellig Lime groep de grootste doelgroep, gevolgd door de Ingetogen Aqua doelgroep.
- In Twente is Gezellig Lime verreweg de grootste doelgroep en is Ingetogen Aqua aanzienlijk kleiner.

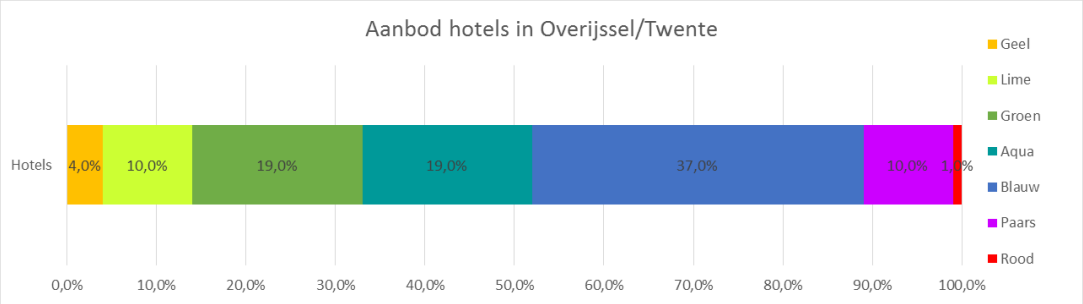
Hotelgasten



Bron: RECRON

De gele doelgroep is duidelijk minder op hotels georiënteerd (kiest vaker voor een camping of bungalowpark). De doelgroep Comfortabel & luxe Blauw daarentegen kiest vaker dan gemiddeld voor een voor een hotel. Ook de andere leefstijlprofielen (behalve Avontuurlijk Rood) kiezen relatief vaker voor een hotel dan voor een andere logiesvorm.

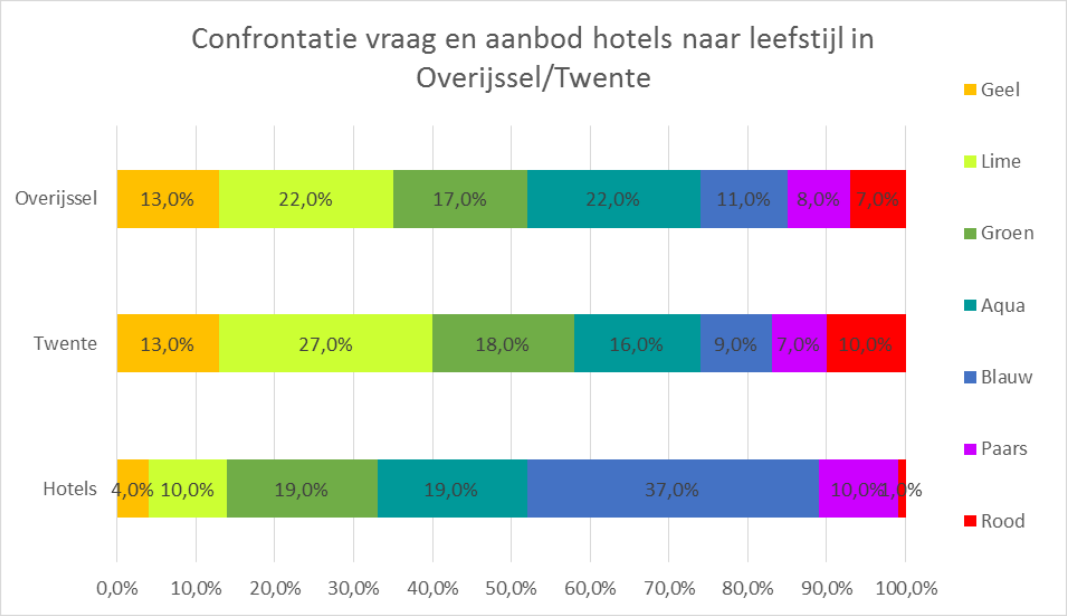
Aanbod hotels Noordoost Twente op basis van leefstijlindeling
In het onderzoek dat in 2015 is uitgevoerd naar de Verblijfrecreatie in Noordoost Twente is een inventarisatie gemaakt van het (hotel)aanbod in de regio. Hierbij zijn de accommodaties ingedeeld op basis van leefstijlgroepen Bij de indeling in de leefstijlindeling is uitgegaan van de capaciteit van de hotels.



Bron: Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente (Bureau voor Ruimte en Vrije tijd, 2015)

De grafiek laat zien dat het aanbod voor de doelgroep Comfortabel & Luxe Blauw oververtegenwoordigd is in Noordoost Twente. Ook Uitbundig Paars is relatief groot. Rood daarentegen komt nauwelijks voor en ook Geel speelt een zeer bescheiden rol. Gezellig Lime is relatief klein. Groen en Aqua zijn goed vertegenwoordigd.

Confrontatie vraag en aanbod
Om een indruk te krijgen van de marktmogelijkheden worden vraag en aanbod tegenover elkaar gezet in de volgende grafiek. De eerste staaf geeft de vakantiegangers in Overijssel weer. De tweede staaf toont de vakantiegangers in Twente. De onderste staaf laat de hotelcapaciteit in bedden zien in Twente.



Bewerking Van der Reest Advies

Conclusie

- Bij de Gele doelgroep ligt het aanbod ver onder de vraag. Dit geeft aan dat er marktruimte is voor deze doelgroep.
- Het aanbod voor de Lime doelgroep is zeer beperkt. De vraag is vele malen groter dan het aanbod. Hier liggen de meeste marktkansen voor een hotel.
- Het aanbod voor de Groene doelgroep is iets groter dan de vraag. De marktruimte voor uitbreiding van hotels blijft naar onze mening zeer beperkt mede omdat dit een doelgroep is die ook veel gebruik maakt van goedkopere pensions en B&B's.
- Voor de Aqua doelgroep is het aanbod ruim en overstijgt het de vraag. Een verdere uitbreiding van dit aanbod is niet wenselijk omdat dit de bezetting onder druk zou zetten.
- De blauwe doelgroep is ondervertegenwoordigd in Twente: 9%, tegen 11% in Overijssel). Dit terwijl het aanbod van hotelkamers bijzonder groot is. Voor deze doelgroep is dus ook geen marktruimte aanwezig.
- De Paarse doelgroep is relatief klein in Twente, terwijl het aanbod met 10% groter is dan de vraag. Voor deze doelgroep zien we dan ook geen marktruimte.
- De Rode doelgroep is oververtegenwoordigd in Twente. Voor deze doelgroep nauwelijks aanbod aanwezig, slechts 1%. Het hotelbezoek van deze doelgroep is relatief beperkt. Hier zien we dan ook een beperkte marktruimte.

3.5 Berekening marktruimte

Aan de hand van de marktcijfers uit de vorige paragraaf kan de marktruimte nader worden gekwantificeerd per leefstijlgroep.

In het onderzoek *Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente* is de capaciteit vastgesteld op 1.782 hotelbedden in Noordoost Twente. De bedbezetting van een hotel in Overijssel bedraagt gemiddeld 172 nachten, in Twente 175 nachten[4]. Op basis van deze gegevens kan het aantal overnachtingen in hotels worden berekend op 1.782 bedden x 175 nachten = 311.850 overnachtingen.

In onderstaande tabel zijn de overnachtingen op basis van de procentuele verdeling verdeeld over de doelgroepen van de leisure leefstijlen. Dit geeft het potentieel per doelgroep aan. Dit potentieel is vervolgens gebruikt om de capaciteit te berekenen die nodig is om deze potentiele overnachtingen te kunnen herbergen.
Vervolgens is verdeling van de capaciteit gebruikt om de verdeling over de beschikbare capaciteit te berekenen. Door de benodigde capaciteit af te trekken van de bestaande capaciteit wordt het tekort of overschot zichtbaar.

	Overnachtingen	**Overnachtingen**	**Benodigde capaciteit**	**Bestaand aanbod in**	**Bestaand aanbod**	**Overschot (+) of Tekort (-)**
	%	*aantallen*	*bedden*	*%*	*bedden*	*bedden*
Geel	13%	40.540	232	4%	71	*-161*
Lime	27%	84.200	481	10%	178	*-303*
Groen	18%	56.133	321	19%	339	+18
Aqua	16%	49.896	285	19%	339	+54
Blauw	9%	28.066	160	37%	659	+499
Paars	7%	21.830	125	10%	178	+53
Rood	10%	31.185	178	1%	18	*-160*
TOTAAL	**100%**	**311.850**	**1782**	**100%**	**1782**	

[4] Regiomonitor Twente (Marketing Oost, 2018).

Conclusie
Op basis van de berekening kan worden geconcludeerd dat herschikking van het bestaande aanbod het beste in de richting van de doelgroep Gezellig Lime kan plaatsvinden. Hier is de *mismatch* tussen vraag en aanbod het grootst en bovendien heeft deze groep een bovengemiddelde belangstelling voor hotels . Ook de doelgroepen Uitbundig Geel en Cultureel & inspirerend Rood bieden potentie. Voor al deze doelgroepen is het bestaande aanbod niet toereikend.

Daarnaast is in het voorgaande aangetoond dat er sowieso groei in de vraag naar hotelbedden in Overijssel en Twente zit. Het is dus niet alleen een kwestie van kansen benutten door herverdeling van het aanbod (betere afstemming van het aanbod op de vraag) maar ook van inspelen op autonome groei (toename van de vraag) waardoor er ruimte is voor meer nieuw aanbod in de hotelsector.

3.6 Programma van eisen

Doelgroep Gezellig Lime
- Informele groepen en families.
- Meerpersoonskamers.
- Flexibele inrichting/schakelbaar.
- Geen overdreven luxe ('standaard plus').
- Ruimte living.
- Terras of balkon met eigentijds meubilair.
- Moderne kookfaciliteiten.
- Goede internetfaciliteiten, gratis wifi.
- Informele ontmoetingsruimte met enkele gezelschapsspellen en een poolbiljart.
- Karakteristieke uitstraling, passend bij de streek.

Doelgroep Uitbundig Geel
- Comfortabele kamers; ruim en met veel trendy faciliteiten.
- Luxe badkamers.
- Groot tv scherm.
- Horecavoorzieningen, met name een gezellige loungebar.

Doelgroep Cultureel & inspirerend Rood
- Wil 'anders dan anders'. Geen standaard hotelkamers.
- Mag best eenvoudig zijn ('back tot basic') als het maar bijzonder is (inrichting, kleurstelling, niches).
- Hotel is middel om omgeving te verkennen, geen doel op zichzelf. Nadruk op een goede overnachtingsplek die comfortabel is en bijzonder, afwijkt van het standaardaanbod. En dat mag best wat kosten!
- Niet veel centrale voorzieningen. Rood is op zichzelf gericht, gaat elders uit eten en verblijft primair in het hotel om er te overnachten. Een eenvoudige hotellobby met enkele drank- en snoep/snackautomaten en die tevens kan dienen als ontbijtruimte, volstaat.

Referentiebeelden

Bruin & wit
Croissant & waldkorn
zoet & boter
Spelt & desem

4. Conclusie

Groeikansen

- De hotelmarkt heeft zich landelijk de laatste jaren positief ontwikkeld. Het aanbod nam toe maar de vraag groeide sneller waardoor de gemiddelde bezetting is toegenomen. De vooruitzichten voor de toekomst zijn positief.
- In de hotelbranche is schaalvergroting en kwaliteitsverbetering waarneembaar. De gemiddelde capaciteit van een hotel is gegroeid naar 35 kamers. Naast grote ketens zijn er ook vele zelfstandige (familie)hotels die zich steeds vaker als 'boutiquehotel', 'charmehotel' of iets van dien aard presenteren.
- In Overijssel heeft de hotelmarkt zich de laatste 3 jaar nog beter ontwikkeld dan landelijk. Voor 2014 was sprake van een kwakkelende markt, waardoor het aanbod een daling liet zien als gevolg van sluitingen en faillissementen. Vanaf 2014 is echter weer sprake van groei die nog steeds voortgaat.
- Voor de consument wordt de belevingswaarde van de logiesaccommodatie steeds belangrijker. Niet alleen de locatie maar ook de belevingswaarde is een belangrijke keuzefactor. Daarom worden doelgroepen steeds vaker ingedeeld op basis van belevingswereld of leisure leefstijl.
- Uit de marktverkenning blijkt dat er een flinke scheefgroei zit tussen aanbod en vraag in de hotels in Noordoost Twente. Vraag en aanbod sluiten niet goed op elkaar aan. Ondanks het feit dat de bezettingsgraad een stijgende lijn vertoont, verblijft een deel van het gastenbestand in een hotel dat eigenlijk niet helemaal bij hun past. Vooral voor de Gezellig Lime doelgroep schiet het aanbod tekort. Toename van het aanbod voor deze doelgroep zal de groei van de hotelsector in Noordoost Twente verder stimuleren. Wij becijferen de marktruimte op circa 300 bedden.

Vitaliteit vraagt ook om een impuls

Uit onderzoek uit 2015 blijkt dat het met de vitaliteit bij een deel van de logiessector in Noordoost Twente niet best gesteld is; 18% van de bedrijven is niet vitaal bevonden (kwaliteit onvoldoende, toekomstperspectief laag). Ofschoon er de laatste jaren hard gewerkt wordt aan verbetering, onder meer door stimuleringsregelingen vanuit de provincie Overijssel, is er voor nieuw aanbod met een eigentijds karakter en een hoge belevingswaarde nog volop ruimte. Dit verhoogt de vitaliteit en daarmee de concurrentiepositie van de hotelsector in Noordoost Twente. Kernbegrippen in dit verband zijn: natuur & cultuur, actief & sportief, goed eten & drinken, menselijke maat en liefst een beetje bijzonder.

Concurrentie zit ook niet stil

Niet onvermeld mag blijven dat er ook elders in Nederland en daarbuiten strijd gevoerd wordt om de gunst van de recreant. De concurrentie is derhalve groot. Ook daarom is het van belang om de kansen vanuit de markt te benutten door ruimte te bieden aan nieuw onderscheidend aanbod t.b.v. doelgroepen die nu nog onvoldoende bediend worden in Noordoost Twente. Deze regio heeft de verblijfstoerist immers veel te bieden!

Voor nieuw aanbod t.b.v. de zakelijke markt zien we minder kansen in deze regio.
De focus dient primair te worden gericht op de toeristische marktsegmenten. Authenticiteit en belevingswaarde (*'Beleef Twente'*) in combinatie met privacy, kwaliteit en comfort. Niet alleen het fysieke product is hierbij van belang maar ook de dienstverlening (service, gastvrijheid, informatie over stad & streek) is een cruciale factor om onderscheidend vermogen te etaleren.

Menselijke maat
Te kleine accommodaties zijn niet levensvatbaar maar de consument zoekt wel naar kleinschaligheid. De opgave schuilt hier in het vinden van de juiste balans. Multifunctionaliteit van de logiesaccommodatie, bijvoorbeeld geschikt voor individuele doelgroepen én voor groepen, is in dit verband wel een pluspunt. Voor uitgebreide horeca (restaurant), ondergeschikt aan de hotelfunctie, zien we geen ruimte; wel voor een logies-ontbijtfunctie en een multifunctionele ontmoetingsruimte met ondersteunende horecafaciliteiten.

Slot
Alles overziende rechtvaardigen de bevindingen in dit rapport een positief oordeel over de kans van slagen van het beschreven initiatief.

Apeldoorn, 12 juli 2019
Van der Reest Advies

Bijlage

Leisure Leefstijlen

Voor de recreant is de belevingswaarde van de logiesaccommodatie een belangrijke factor. Het gaat daarbij om zaken als sfeer, inrichting, aard en omvang van de voorzieningen, kwaliteitsniveau en de dienstverlening (invulling gastheerschap). Niet iedereen stelt daaraan dezelfde eisen en wat voor de ene recreant van groot belang is hoeft voor de andere juist helemaal niet.

Om het onderscheid in doelgroepen te onderkennen wordt daarom steeds meer de nadruk gelegd op *leefstijlkenmerken c.q. belevingswerelden* in plaats van demografische en/of sociaal-economische kenmerken als leeftijd, opleiding en inkomen.

In de volgende figuur zijn de belevingswerelden nader uitgewerkt in leefstijlprofielen ('kleuren'), gerangschikt naar plaats in het totale spectrum en naar omvang. Voorts worden de kenmerken van de betreffende leefstijl beschreven. Dit levert voor de Nederlandse logiessector het volgende beeld op.

BSR Model

Vakantie is activiteit, ontdekken en uitleven, ervaren en meemaken

Wat gaan we doen, waar gaan we naar toe?
Actief en sportief, activiteit centraal

Met wie gaan we op vakantie?
Gezelschap centraal

De 7 belevingswerelden in het BSR® model
Bron: CVO 2013, bewerking SmartAgent

Vakantie is ontspannen genieten en tot rust komen

Doelgroepprofielen

Uitbundig Geel	Echte levensgenieters. Houden van samen met anderen actief en sportief recreëren. Vaak jonge gezinnen. Zoeken graag de gezellige drukte op, recreëren is lekker eten, genieten en leuke dingen doen. Beschikken over iets meer budget dan gemiddeld.
Gezellig Lime	Recreëren is lekker vrij zijn, rust en ontspanning. Zijn gericht op het eigen gezin, de directe leefomgeving. Het gemiddeld inkomen ligt wat lager, zij zijn prijsgevoelig. Een braderie of rommelmarkt is gezellig, je komt er altijd wel iemand tegen. Veel gezinnen met wat oudere kinderen en oudere tweepersoonshuishoudens.
Rustig Groen	Rustige recreanten. Geen grote wensen, houden van privacy en rust. Vaak één en tweepersoonshuishoudens in de oudere leeftijdscategorie. Willen de drukte vermijden en gaan daarom dus niet graag naar evenementen en grote attracties. In de eigen omgeving is genoeg moois te zien en te ontdekken, je hoeft er niet ver voor te reizen. Doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg.
Ingetogen Aqua	Rustige, geïnteresseerde recreanten. Zoeken inspirerende activiteiten. Gaan vaak samen met hun partner op stap. Waarderen sportieve en culturele mogelijkheden. Willen meedoen met de maatschappij en alle veranderingen die zij daarin zien.
Sportief en Avontuurlijk Paars	Laten zich graag verrassen en inspireren, met name door cultuur. Nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven. Het gewone is vaak niet goed genoeg, op zoek naar een bijzondere ervaring. Cultuur, activiteit en sportiviteit. Ontspannen door sauna of een wellness arrangement. Vaker mensen van middelbare leeftijd, 35-54 jaar. Mat name één- en tweepersoonshuishoudens. Voorkeur voor individuele activiteiten.
Comfort en Luxe blauw	Zelfverzekerd. Vinden dat ze in hun vrijetijd wel wat luxe en stijlvolle ontspanning verdienen. Zakelijk en intelligent. Houden van stijl en klasse, meer gericht op exclusievere vormen van recreatie. Recreëren is ontspanning en afstand nemen van de dynamiek van alledag. Actief sporten en aandacht besteden aan het sociale netwerk (ons soort mensen). Jonge één en tweepersoonshuishoudens en huishoudens met oudere kinderen.
Cultureel en Inspirerend Rood	Creatief, op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen. Bewegen zich graag buiten de gebaande paden. Vaak hoog opgeleid, maar door het grote aandeel jongeren nog niet altijd een hoog inkomen. Recreatie betekent naast sportiviteit en ontspanning ook het zoeken naar vernieuwende stromingen, moderne kunst en andere culturen.

Bijlage 3 AERIUS-berekening 2020

AERIUS Berekening

Almelosestraat 68, Hotelappartementen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Maart 2021

Status: definitief

AERIUS BEREKENING

ALMELOSESTRAAT 68, HOTELAPPARTEMENTEN

Status: Definitief
Datum: Maart 2021

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
HOOFDSTUK 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING 4
HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN 5
3.1 ALGEMEEN 5
3.2 AANLEGFASE 5
HOOFDSTUK 4 RESULTATEN & CONCLUSIE 8
4.1 AANLEGFASE 8
4.2 GEBRUIKSFASE 8
4.3 CONCLUSIE 8
BIJLAGEN BIJ DE STIKSTOFBEREKENING 9
BIJLAGE 1 REKENRESULTATEN AANLEGFASE 9

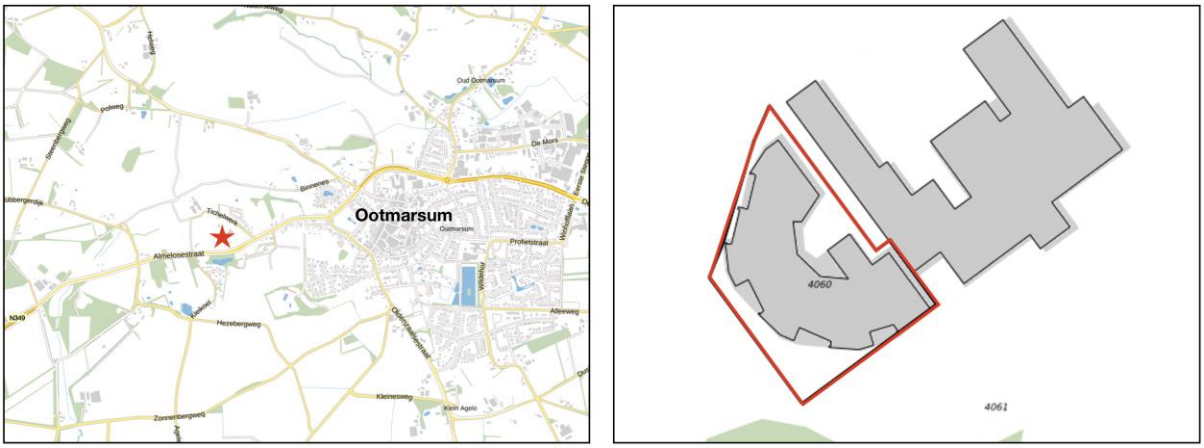
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aan Tichelwerk 1 te Ootmarsum in de gemeente Dinkelland bevindt zich een horecabestemming met een hotel-restaurant. Het hotel-restaurant is in 2013 uitgebreid met een tweede gebouw. In dit gebouw bevinden zich negen luxe hotelappartementen (Almelosestraat 68 A t/m I).

Het hotel-restaurant en het gebouw met hotelappartementen zijn bij twee verschillende eigenaren in eigendom. Initiatiefnemer is eigenaar van het gebouw met hotelappartementen en is voornemens deze als een zelfstandig horecabedrijf, in de vorm van een aparthotel met 8 hotelappartementen, mogelijk te maken.

Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Ootmarsum (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: ArcGIS)

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan is inzicht in de te verwachten effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJZ.nu is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2020. In voorliggend rapport wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven.

HOOFDSTUK 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

Het voornemen is om het bestaande gebouw in gebruik te nemen als zelfstandig bedrijf in de vorm van een aparthotel met acht hotelappartementen, zonder binding met het naastgelegen hotel-restaurant.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto met de te benutten bestaande bebouwing binnen het projectgebied (rode omlijning) weergegeven.

Afbeelding 2.1 Bestaande te benutten bebouwing (Bron: Provincie Overijssel)

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is het gewenst om het aanwezige gebouwd inpandig te verbouwen. Door één of meerdere ruimten binnen het bestaande gebouw opnieuw in te delen wordt ruimte gemaakt voor de noodzakelijke algemene voorzieningen (zoals een receptie en een eetruimte).

De bestaande hotelappartementen zijn reeds voorzien van een gasaansluiting, deze aansluiting blijft binnen voorliggend voornemen behouden. De te verwarmen oppervlakte neemt als gevolg van het voornemen niet toe. Tevens heeft het voornemen geen permanente toename van verkeersbewegingen tot gevolg, aangezien in de bestaande situatie sprake is van negen hotelappartementen en in de gewenste situatie acht hotelappartementen.

Opgemerkt wordt tot slot dat van de realisatie van parkeer- en verkeervoorzieningen geen sprake is, aangezien op basis van een gevestigde erfdienstbaarheid gebruik mag worden gemaakt van de bestaande parkeer- en verkeersvoorzieningen ter plaatse van Tichelwerk 1.

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft “Springendal & Dal van de Mosbeek” en is gelegen op circa 2,1 kilometer afstand van het projectgebied.

Voor het project is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het project. Dit betreft een berekening voor de aanlegfase.

Een berekening voor de gebruiksfase is niet noodzakelijk, aangezien het bestaande gebruik niet wijzigt (zoals aangegeven in hoofdstuk 2 blijft de verwarmde oppervlakte gelijk en neemt het aantal verkeersbewegingen in zeer beperkte af). Er is daarmee als gevolg van de gebruiksfase, ten opzichte van de bestaande situatie, geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Hierna wordt nader ingegaan op de berekening ten aanzien van aanlegfase.

3.2 Aanlegfase

3.2.1 Algemeen

Binnen de aanlegfase zouden in voorliggend geval de volgende activiteiten (bronnen) kunnen bijdragen aan de emissie van stikstof:

1. Verkeersgeneratie bouwverkeer;
2. Laden en lossen;
3. Realisatie voornemen.

3.2.2 Verkeersgeneratie bouwverkeer

De realisatie van het voornemen heeft een tijdelijke toename van verkeersbewegingen tot gevolg, namelijk door de komst van het personeel (bouwvakkers, aannemers etc.) en de aan- en afvoer van bouwmateriaal en bouwafval. Het verbruik van fossiele brandstoffen als gevolg van deze verkeersbewegingen heeft tijdelijke stikstofuitstoot tot gevolg.

Verwacht wordt dat de interne verbouwing maximaal 3 weken in beslag zal nemen, waarbij in totaal sprake is van (3 weken x 5 werkdagen =) 15 werkdagen. Per dag worden maximaal 1 à 2 lichte voertuigen van personeel verwacht. Daarnaast wordt verwacht dat per week sprake zal zijn van maximaal 2 vrachtwagens, namelijk 1 middelzware vrachtwagen en 1 zware vrachtwagen.

In de volgende tabel is de - maximaal te verwachten tijdelijke - verkeersgeneratie als gevolg van de realisatie van het voornemen opgenomen. Deze verkeersgeneratie is in de AERIUS-berekening opgenomen.

Type verkeer	**Aantal voertuigen**	**Aantal verkeersbewegingen** *(aantal voertuigen x2)*
Licht verkeer	30	60
Middelzwaar verkeer	3	6
Zwaar verkeer	3	6

Het bouwverkeer zal het terrein via de weg Tichelwerk bereiken en verlaten. Voor deze weg is in de berekening uitgegaan van een buitenweg. Vervolgens zal het bouwverkeer zich bewegen over de Almelosestraat. In voorliggend geval wordt ervan uitgegaan dat het verkeer zich in westelijke richting voortbeweegt, dit is tevens de richting van het dichtstbijzijnde punt van het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied “Springendal & Dal van de Mosbeek” (worst-case).

Het bouwverkeer is in de berekening opgenomen tot het eerst volgende kruispunt buiten de kern Ootmarsum, vervolgens gaat het bouwverkeer op in het heersende verkeersbeeld. Voor het – vanaf het Tichelwerk gezien - eerste ingetekende deel op de Almelosestraat, dat zich nog binnen de kern Ootmarsum bevindt, is in de berekening uitgegaan van een weg binnen de bebouwde kom. Voor het overige deel van de weg is uitgegaan van een buitenweg.

Het bouwverkeer ten behoeve van de realisatie van het voornemen leidt per ingetekend wegdeel tot een tijdelijke emissie van **minder dan 1,00 kg/j,** voor zowel NH_3 als NO_x.

3.2.3 Laden en lossen van bouwmaterialen

Het laden en lossen van vrachtvoertuigen draagt bij aan de emissie van stikstof. In voorliggend geval is onderscheid gemaakt in de verschillende transportbewegingen.

Ten opzichte van het normale rijgedrag van de vrachtvoertuigen is ter plaatse van de laad- en losactiviteiten sprake van een afwijkende emissie. Voor het berekenen van de emissie van stikstof tijdens het laden en lossen zijn per categorie de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het totaal aantal draaiuren laden (afgerond tot heel uur);
- het totaal aantal draaiuren lossen (afgerond tot heel uur);
- gemiddeld motorvermogen;
- de lastfactor tijdens het laden en lossen;
    - Tijdens het laden wordt 25% van het volle vermogen aangesproken (stationair draaien);
    - Tijdens het lossen wordt 75% van het volle vermogen aangesproken (bijv. legen kiepbak met zand of gebruik van kraan op de vrachtwagen voor leveren stenen);
    - Tijdens lossen van machines wordt 25% van het volle vermogen aangesproken (stationair draaien);
- emissiefactor (op basis van het bouwjaar en type motor van de vrachtvoertuigen);
- de standaard waarden van AERIUS voor warmte-output en uitstoothoogte.

Zoals reeds vermeld wordt ervan uitgegaan dat ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling 3 middelzware en 3 zware vrachtwagens worden ingezet. In voorliggend geval wordt ervan uitgaan dat 25% hiervan wordt gebruikt voor het laden en 75% hiervan wordt gebruikt voor het lossen van materiaal/materieel (worst-case).

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd voor de middelzware vrachtwagens:

Middelzwaar	**Laden**	**Lossen**
Aantal vrachtwagens (st.)	0,75	2,25
Gemiddeld vermogen (kW)	239 kW	239 kW
Gemiddelde duur (uur)	0,3 (totaal: 1)	0,3 (totaal: 1)
Lastfactor	25%	75%
Emissiefactor	0,4	0,4
Emissie NOx (kg/jaar)	**0,02**	**0,07**

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd voor de zware vrachtwagens:

Zwaar	**Laden**	**Lossen**
Aantal vrachtwagens (st.)	0,75	2,25
Gemiddeld vermogen (kW)	338 kW	338 kW
Gemiddelde duur (uur)	0,3 (totaal: 1)	0,3 (totaal: 1)
Lastfactor	25%	75%
Emissiefactor	0,4	0,4
Emissie NOx (kg/jaar)	**0,03**	**0,10**

Het laden en lossen ten behoeve van de realisatie van het voornemen leidt niet tot een tijdelijke emissie van NH_3 en tot een tijdelijke emissie van NO_x van **minder dan 1,00 kg/j.**

3.2.4 Realisatie voornemen

Zoals reeds vermeld is ten behoeve van het voornemen enkel sprake van een interne verbouwing. Hiervoor zal het gebruikelijke handgereedschap worden gebruikt, waarbij valt te denken aan een hakhamer, boormachines en een zaagmachine. Deze apparaten worden aangedreven door middel van stroom of hebben een accu.

Van het benutten van werktuigen met stikstofemissie tot gevolg is in de aanlegfase dan ook geen sprake. Hiervoor hoeft dan ook geen emissie te worden opgenomen in de berekening.

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN & CONCLUSIE

4.1 Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 1 bijgevoegd.

4.2 Gebruiksfase

In voorliggend geval wijzigt het bestaande gebruik niet: de verwarmde oppervlakte blijft gelijk aan de bestaande situatie en het aantal verkeersbewegingen neemt in zeer beperkte mate af (i.v.m. 9 naar 8 hotelappartementen). Er is daarmee als gevolg van de gebruiksfase, ten opzichte van de bestaande situatie, geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

BIJLAGEN BIJ DE STIKSTOFBEREKENING

Bijlage 1 Rekenresultaten Aanlegfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BJZ.NU	Almeloseweg 68, 7631 CD Ootmarsum

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Hotelappartementen	S3TsYjnGLM39

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
15 maart 2021, 12:25	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

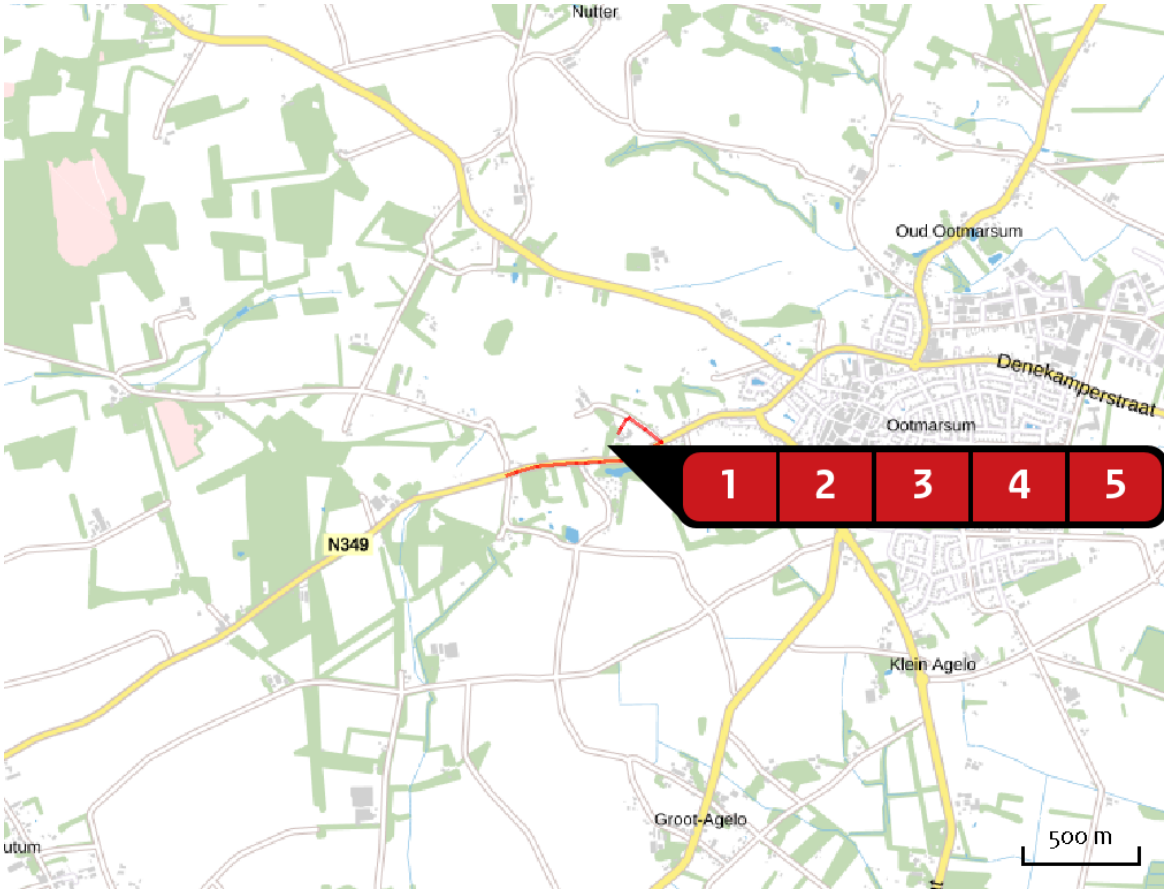
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Hotelappartementen

Locatie
Situatie 1

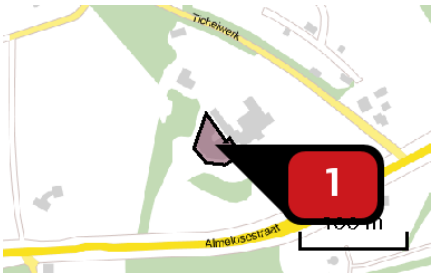


Emissie
Situatie 1

	Bron Sector	Emissie NH3	Emissie NOx
1	Inpandige verbouwing Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	-
2	Bouwverkeer Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	Bouwverkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
4	Bouwverkeer Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
5	Laden en lossen Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	< 1 kg/j

Emissie (per bron)

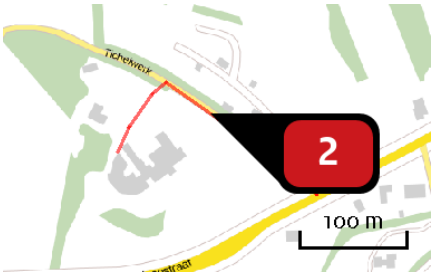
Situatie 1



Naam: Inpandige verbouwing

Locatie (X,Y): 256743, 492146

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Inpandige verbouwing	4,0	4,0	0,0		



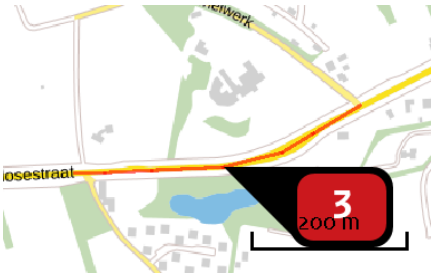
Naam: Bouwverkeer

Locatie (X,Y): 256822, 492208

NOx: < 1 kg/j

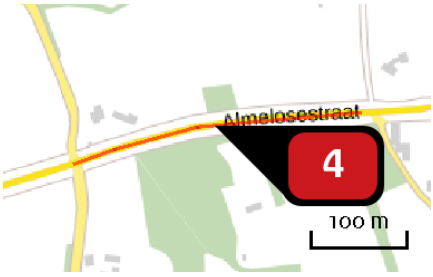
NH3: < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	60,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	6,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	6,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



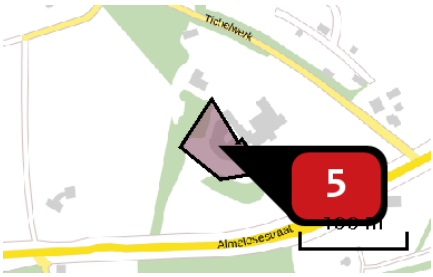
Naam	Bouwverkeer
Locatie (X,Y)	256746, 492054
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	60,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	6,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	6,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bouwverkeer
Locatie (X,Y)	256402, 492033
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	60,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	6,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	6,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam: Laden en lossen

Locatie (X,Y): 256735, 492146

NOx: < 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Laden Middelzwaar	4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j
AFW	Lossen Middelzwaar	4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j
AFW	Laden Zwaar	4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j
AFW	Lossen Zwaar	4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

datum 10-7-2019
dossiercode 20190710-63-20955

Geachte heer/mevrouw Simone van Capelle,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website http://www.dewatertoets.nl//. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan Tichelwerk 1.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - http://www.dewatertoets.nl// Dit document is gegenereerd via de website http://www.dewatertoets.nl//. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

www.dewatertoets.nl

Bijlage 5 Informele mer-beoordeling

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Tichelwerk 1, Ootmarsum

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Mei 2020

Status: definitief

AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

'TICHELWERK 1, OOTMARSUM'

Naam:	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Tichelwerk Ootmarsum
Datum:	Mei 2020
Versie:	Definitief
Opsteller:	Mevr. S. van Capelle

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
HOOFDSTUK 2 KENMERKEN VAN HET VOORNEMEN 5
HOOFDSTUK 3 BESCHRIJVING VAN DE MILIEUEFFECTEN 7
HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE 12

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aan Tichelwerk 1 te Ootmarsum in de gemeente Dinkelland bevindt zich een horecabestemming met een hotel-restaurant. Het hotel-restaurant is in 2013 uitgebreid met een tweede gebouw. In dit gebouw bevinden zich negen luxe hotelappartementen (Almelosestraat 68 A t/m I).

Het hotel-restaurant en het gebouw met hotelappartementen zijn bij twee verschillende eigenaren in eigendom. Initiatiefnemer is eigenaar van het gebouw met hotelappartementen en is voornemens deze als een zelfstandig horecabedrijf mogelijk te maken.

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', aangezien binnen de horecabestemming enkel de bebouwing van het ter plaatse gevestigde horecabedrijf is toegestaan. In de huidige situatie is binnen de bestemming, zoals reeds vermeld, al een horecabedrijf in de vorm van een hotel-restaurant aanwezig.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Vanuit het ruimtelijke spoor is een vormvrije toets aan het Besluit Milieueffectrapportage noodzakelijk. In dit document worden de milieueffecten van deze ontwikkeling beschouwd. Eerst wordt een nadere toelichting op de M.e.r.-beoordeling gegeven.

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale ruimtelijke 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 het 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 het 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. In voorliggend geval gaat het om directe eindbestemmingen en is sprake van een besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (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.

Voorliggende ontwikkeling is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.* Het voornemen is als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden.

De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

1. *een oppervlakte van 100 hectare of meer,*
2. *een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of*
3. *een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.*

In voorliggend geval worden de drempelwaarden niet overschreden. Van een directe m.e.r.-plicht is dan ook geen sprake. Desalniettemin dient, gelet op de aard en omvang van het project, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Voorliggende aanmeldnotitie voorziet hierin.

Inhoud en doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inhoudelijk gaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling in op de *mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu* als gevolg van het initiatief. Deze belangrijke nadelige gevolgen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de EEG-richtlijn Milieueffectbeoordeling, die drie hoofdthema's noemt:

- De kenmerken van de activiteit;
- De plaats van de activiteit (ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie);
- De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Het doel van de notitie is om op objectieve wijze informatie over mogelijke, relevante milieugevolgen van het project te verzamelen en te presenteren.

Betrokken partijen

Bij het project zijn de initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland betrokken.
Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is de gemeenteraad van Dinkelland het bevoegd gezag. Daarnaast worden de provincie Overijssel, het waterschap Vechtstromen en eventueel andere vooroverlegpartners gedurende het proces bij het project betrokken en zal het bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) naar deze partijen worden toegezonden.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het voornemen beschreven. Daarbij komen de aanleiding, achtergronden en uitgangspunten aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de mogelijke milieueffecten van het project. In hoofdstuk 4 wordt bij wijze van samenvatting de beoordeling gedaan van de omstandigheden van het voornemen. Hierin wordt tevens de conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven.

HOOFDSTUK 2 KENMERKEN VAN HET VOORNEMEN

Dit hoofdstuk gaat in op de voorgenomen ontwikkeling, de projectlocatie en eventuele (samenhangende) ontwikkelingen in de omgeving waarmee rekening dient te worden gehouden.

Voorgenomen ontwikkeling

Het concrete voornemen is om het bestaande gebouw met negen hotelappartementen te gebruiken als een zelfstandig horecabedrijf, zonder binding met het naastgelegen hotel-restaurant.

In afbeelding 1 is een luchtfoto met de te benutten bestaande bebouwing binnen het projectgebied (rode omlijning) opgenomen.

Afbeelding 1: Bestaande te benutten bebouwing (Bron: Provincie Overijssel)

Er worden geen extra hotelappartementen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie, het bestaande gebruik wordt planologisch losgekoppeld van het hotel-restaurant.

Om het voornemen mogelijk te maken moet het bestaande gebouw enkel (kleinschalig) inpandig worden verbouwd. Door één of meerdere ruimten binnen de bestaande bebouwing opnieuw in te delen kunnen zowel de voor de gewenste functie noodzakelijke algemene voorzieningen (zoals een receptie en een eetruimte) als de gewenste negen hotelappartementen, binnen het bestaande gebouw worden gerealiseerd.

Opgemerkt wordt dat van de realisatie van parkeer- en verkeervoorzieningen geen sprake is, aangezien op basis van een gevestigde erfdienstbaarheid gebruik mag worden gemaakt van de bestaande parkeer- en verkeersvoorzieningen ter plaatse van Tichelwerk 1.

Locatiekenmerken

De locatie betreft een perceel met het bestaande gebouw met de hotelappartementen, het perceel ligt ten westen van het bestaande hotel-restaurant aan Tichelwerk 1 te Ootmarsum. De locatie bevindt zich in een dorpsrandzone in het lint van de Almelosestraat (ten zuiden van de locatie). 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 negen luxe hotelappartementen. Het hotel-restaurant en het gebouw met hotelappartementen zijn zoals eerder vermeld in eigendom van twee verschillende eigenaren.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens zowel de tijdelijke aanlegfase als de gebruiksfase zullen elektriciteit, fossiele brandstoffen en water nodig zijn.

Tijdens de aanlegfase zal naar verwachting sprake zijn van tijdelijke productie van afvalstoffen. Deze effecten verdwijnen na de aanlegfase. Tijdens de gebruiksfase komt een beperkte hoeveelheid reguliere afvalstoffen vrij, zoals huishoudelijk afval, papier en karton. Als gevolg van het voornemen komen geen nieuwe afvalstromen vrij.

Verontreiniging en hinder

In de aanlegfase kan mogelijk beperkt sprake zijn van tijdelijke hinder. Het gaat dan om geluid en stof als gevolg van de interne verbouwwerkzaamheden en als gevolg van bouwverkeer van en naar het projectgebied. Vanwege de ligging, de omvang van de ontwikkeling en de geschatte tijdsduur (circa 3 weken), is geen noodzaak om verkeer tijdelijk om te leiden, met de daarbij behorende effecten. Na afronding van de aanlegfase zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen. Het aspect tijdelijke hinder leidt dan ook niet tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.

In de gebruiksfase zullen ten gevolge van de gewenste functie (enige) effecten op het milieu en de omgeving plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat er als gevolg van voorgenomen ontwikkeling in beginsel geen sprake is van een wijziging van de huidige functie. De ontwikkeling gaat uitsluitend uit van het planologisch verzelfstandigen van de bestaande bebouwing met hotelappartementen, waarbij sprake is van een (kleinschalige) interne verbouwing om algemene voorzieningen mogelijk te maken.

Zoals in hoofdstuk 3 wordt geconstateerd voldoet de gewenste functie aan alle geldende milieuwet- en regelgeving en is geen sprake van een onevenredige aantasting van beschermende natuurgebieden en/of het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Door het handhaven van de bestaande ontsluiting van het perceel zal van verkeersonveiligheid eveneens geen sprake zijn.

HOOFDSTUK 3 BESCHRIJVING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de mogelijk negatieve milieueffecten van het voornemen relevant. Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, gaat het om het planologisch loskoppelen van een bestaand gebouw met hotelappartementen. Relevante milieuaspecten zijn verkeer, geluid, gevaar, geur, luchtkwaliteit, water, bodem, externe veiligheid en ecologie, waaronder ook specifiek de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In dit hoofdstuk worden de te verwachten (tijdelijke) effecten per aspect beschreven. Verder wordt ingegaan op tijdelijke hinder als gevolg van de ontwikkeling. Indien voor een aspect door een onderzoeksbureau een onderzoek is uitgevoerd, wordt de conclusie hiervan samengevat in de betreffende alinea.

Verkeer

Voor wat verkeersaspecten is het hier van belang om de verkeersgeneratie te beschouwen. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, artikelnummer 381 (december 2018)’ van het CROW. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is het van belang om aan te geven wat de uitgangspunten voor wat betreft stedelijkheidsgraad en stedelijke zone zijn. In dit geval wordt voor wat betreft de gemeente Dinkelland uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de stedelijke zone 'buitengebied'.

In voorliggend geval gaat het om negen hotelappartementen binnen bestaande bebouwing. In voorliggend geval is het toekomstige gebruik met de functie 'drie sterrenhotel', zoals opgenomen in de CROW publicatie, vergeleken. Hiermee is aangesloten bij het gebruik van het naastgelegen hotel-restaurant waartoe de bebouwing momenteel planologisch gezien behoort.

In de publicatie van CROW staat de verkeersgeneratie per 10 kamers (gemiddeld 18,95 verkeersbewegingen per weekdagetmaal) aangeduid. Dit aantal sluit niet geheel aan bij het voornemen, aangezien in voorliggend geval zoals reeds vermeld wordt uitgegaan van een gebouw met maximaal negen kamers/hotelappartementen.

Op basis van de CROW publicatie kan worden opgemaakt dat per kamer/hotelappartement gemiddeld sprake is van een (18,95 verkeersbewegingen / 10 kamers =) 1,895 verkeersbewegingen. In voorliggend geval gaat het om negen kamers/hotelappartementen, dit levert gemiddeld de volgende verkeersgeneratie op:

3* hotel met 9 kamers = 9 x 1,895 = 17,055, afgerond 18 verkeersbewegingen per weekdagetmaal

Het aantal verkeersbewegingen per weekdagetmaal is gelijk aan het bestaande aantal: er is en blijft sprake van 9 hotelappartementen, per saldo neemt het aantal dan ook niet toe.

De locatie blijft tevens overeenkomstig de bestaande situatie, via het bestaande parkeerterrein ten noordoosten van de bebouwing, veilig en overzichtelijk ontsloten op de weg Tichelwerk. Van de ontsluiting kan op basis van een gevestigde erfdienstbaarheid gebruik worden gemaakt. Vervolgens zal het verkeer via een overzichtelijke t-splitsing opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Almelosestraat. De betrokken wegen zijn op voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen als gevolg van het voornemen veilig en overzichtelijk te kunnen verwerken. De verkeersveiligheid zal dan ook niet in het gedrang komen.

Opgemerkt wordt dat het realiseren van een nieuwe en extra ontsluitingsweg ten behoeve van het voornemen, onder meer gezien het feit dat per saldo geen sprake is van een toename van de verkeersbewegingen per weekdagetmaal, niet noodzakelijk, niet logisch en vanuit verkeersveiligheid wellicht zelfs ongewenst is.

De verkeerssituatie leidt dan ook niet tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen.

Geluid, Gevaar en Geur

De locatie 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 de locatie nabij een relatief drukke weg (Almelosestraat), waardoor sprake is van een (licht) verhoogde milieubelasting. In voorliggend geval is daarom het omgevingstype ‘gemengd gebied’ van toepassing.

De gewenste functie wordt gelijk gesteld met de functie 'hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'. Op basis van de VNG-uitgave wordt deze functie aangemerkt als een categorie 1 inrichting, met een richtstand van 10 meter voor de aspecten geluid, gevaar en geur. Voor een dergelijke inrichting gelden hiervoor echter, uitgaande van het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied', richtafstanden van 0 meter. Geconcludeerd wordt dat het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van deze aspecten niet onevenredig wordt aangetast.

De aspecten geluid, gevaar en geur leiden dan ook niet tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen.

Luchtkwaliteit

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 ondermeer 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 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_2) en fijn stof (PM_{10}). 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^2 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_2 en PM_{10} 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.

Beoordeling

Voorliggend voornemen gaat uit van het planologisch toestaan van zelfstandige hotelappartementen, los van het naastgelegen hotel-restaurant. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Water

Het plan betreft een planologische wijziging van bestaande bebouwing en heeft dan ook geen invloed op de waterhuishouding en de productie van afvalwater. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is en blijft geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets[1] (http://www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot 'geen waterschapsbelang'.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect water niet leidt tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen.

Externe veiligheid

Binnen het projectgebied wordt geen gebruik gemaakt van gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet leidt tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen.

Bodemkwaliteit

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:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. 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;
3. 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).

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.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit niet leidt tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen.

[1] Watertoets Tichelwerk 1, 10 juli 2019

Ecologie

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

Gebiedsbescherming

Volgens het wettelijk kader ten aanzien van gebiedsbescherming, zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming, zal Nederland aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Hiernaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de kern van het Nederlands 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.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 2,1 kilometer. De realisatie van een voornemen (aanlegfase) en het gebruik, dat mogelijk wordt als gevolg van het voornemen (gebruiksfase), kunnen (extra) stikstof (NOx) uitstoot tot gevolg hebben. Dergelijke uitstoot kan significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van voorliggend voornemen wordt opgemerkt dat het bestaande gebruik en daarmee de bestaande stikstofdepositie in de gebruiksfase niet wijzigt. De verwarmde oppervlakte en het aantal verkeersbewegingen blijven namelijk als gevolg van het voornemen gelijk aan het bestaande. Onderzoek ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase is dan ook niet noodzakelijk.

Met betrekking tot de aanlegfase van het voornemen is een onderzoek ten aanzien van de stikstofdepositie noodzakelijk. Voor deze fase is dan ook een AERIUS-berekening uitgevoerd[2]. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

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

Daarnaast is een deel van de locatie aangeduid als gebiedscategorie ‘Bestaand' NNN. Ter plaatse is echter geen natuur of waardevol groen aanwezig, er is enkel sprake van een bestaand erf met bebouwing. Het van toepassing zijn van dit beschermingsregime komt ter plaatse van de locatie dan ook niet overeen met de feitelijke situatie.

Binnen het voornemen 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 dan ook geen negatieve invloed op het Natuurnetwerk Nederland.

Soortbescherming

In voorliggend geval wordt bestaande bebouwing benut, waardoor geen sprake is van het slopen van bebouwing, rooien van beplanting en/of het dempen van een watergang. Er vinden dan ook geen fysieke ingrepen plaats die mogelijk effect kunnen hebben op beschermende flora en fauna.

Het aspect ecologie leidt niet tot mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

[2] AERIUS Berekening Tichelwerk 1, Hotelappartementen (Mei 2020) - BJZ.nu

Tijdelijke hinder

Zoals vermeld in hoofdstuk 2 kan in de aanlegfase mogelijk beperkt sprake zijn van tijdelijke hinder. Geconcludeerd werd dat het aspect tijdelijke hinder niet leidt tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.

Verder is vermeld dat voor de aanlegfase door middel van een AERIUS-berekening de stikstofdepositie is onderzocht. Hieruit blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, evenals geen stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het aspect tijdelijke hinder leidt niet tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.

Cumulatie
Cumulatie van effecten treedt op wanneer werkzaamheden in direct omliggende gebieden vergelijkbare effecten veroorzaken met de hierboven beschreven effecten en in dezelfde periode worden uitgevoerd.

In voorliggend geval zijn in de directe omgeving geen ruimtelijke ontwikkelingen gaande die belangrijke milieueffecten met zich meebrengen. Cumulatie is daarom niet aan de orde.

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

Dit hoofdstuk dient als samenvatting van de conclusies van de hoofdstukken 2 en 3. In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen activiteit aan onderstaande criteria getoetst en een eindafweging gemaakt.

1. De kenmerken van de activiteit;
2. De plaats van de activiteit;
3. De samenhang met andere activiteiten (cumulatie);
4. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Kenmerken van de activiteit
Het voornemen betreft het planologische verzelfstandigen van een bestaand gebouw met negen hotelappartementen. Het gebouw wordt enkel (kleinschalig) inpandig verbouwd, ten behoeve van noodzakelijke algemene voorzieningen. Bij de kenmerken van de activiteit dient in het bijzonder in overweging te worden genoemd:

• De omvang van het project;
• hinder.

Omvang

De ontwikkeling is gelet op de schaal van Ootmarsum zeer gering van omvang. Het voornemen draagt bij aan het duurzaam borgen en ontwikkelen van het landschap en een gezonde en weerbare economie. Geconcludeerd wordt dat dit project ver beneden de drempelwaarden van de m.e.r.- plicht blijft.

Hinder
Tijdens de aanlegfase van het voornemen is mogelijk beperkt sprake van tijdelijke hinder. Dit leidt echter niet tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.

Plaats van de activiteit
Het projectgebied is geheel binnen grondgebied van de gemeente Dinkelland gelegen, op een bestaand erf met bestaande bebouwing. De voorgenomen activiteit is niet gelegen in beschermd gebied in het kader van waterhuishouding.

Voor wat betreft natuur wordt opgemerkt dat een deel van de locatie is aangeduid als gebiedscategorie ‘Bestaand' NNN. Het van toepassing zijn van dit beschermingsregime komt echter ter plaatse van de locatie niet overeen met de feitelijke situatie. Binnen het voornemen is geen sprake van 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. 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 dan ook geen negatieve invloed op het Natuurnetwerk Nederland.

Samenhang met andere activiteiten ter plaatse
Er vinden in de directe omgeving van het projectgebied geen andere (grootschalige) ontwikkelingen plaats waarmee rekening dient te worden gehouden.

Kenmerken van de belangrijke nadelige milieugevolgen
Voor de beoordeling van eventuele belangrijke nadelige milieugevolgen van de voorgenomen activiteit moet, daar waar opportuun, rekenschap worden gegeven aan de volgende zaken:

• Het bereik van het effect (geografische zone en de grootte van de getroffen bevolking);
• Het grensoverschrijdende karakter van het effect;
• De waarschijnlijkheid van het effect;
• De duur, frequentie en de onomkeerbaarheid van het effect.

Uit hoofdstuk 3 is gebleken dat de ontwikkeling op de relevante milieuaspecten geen belangrijke structurele nadelige en onomkeerbare milieugevolgen met zich meebrengt. De ontwikkeling gaat wel gepaard met tijdelijke hinder als gevolg van bouwwerkzaamheden, maar deze zullen na afronding volledig vervallen.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling
De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

Bijlage 6 Mer-beoordelingsbesluit

Omgevingsdienst TWENTE

BJZ.nu B.V.
T.a.v. mevrouw S. van Capelle
Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

Brief per mail naar: simone@bjz.nu; info@bjz.nu

Almelo, 20 mei 2020

Betreft: Besluit aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Referentie: Z2020-ODT-006027

Geachte mevrouw van Capelle,

Op 31 maart 2020 hebben wij van u, namens de heren C. van de Goor en G. van de Goor, een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie ontvangen voor de beoordeling van de m.e.r.-plicht (vormvrij) in het kader van het Besluit milieueffectrapportage. De m.e.r.-beoordelingsnotitie is ingediend ter voorbereiding op het indienen van wijziging van het bestemmingsplan voor de locatie Almelosestraat 68 (A t/m I) in Ootmarsum.

Uw aanmeldingsnotitie is geregistreerd onder referentienummer Z2020-ODT-006027.

Over de voortgang van de procedure delen wij u het volgende mee.

Besluit
Ons besluit dat er geen milieueffectrapport nodig is, vindt u als bijlage bij deze brief. Als u het niet eens bent met ons besluit, dan kunt u daar nu geen bewaar tegen maken. Dat kan pas later bij het (ontwerp)besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

OD Twente
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo
Postbus 499
7600 AL Almelo

KVK 71101241
BTW NL858579509B01
IBAN NL48 BNGH 028 5175 416
BIC BNGHNL2G

Vragen?
Neem dan contact met de heer R.de heer Knol van de Omgevingsdienst Twente op. U kunt de heer hem bereiken via telefoonnummer 0546-749 500 of per e-mail info@odtwente.nl. U dient het referentienummer te vermelden als u reageert.

Met vriendelijke groet,
namens namens Burgemeester en wethouders van Gemeente DinkellandDinkelland

Ir. Jan Willem Strebus
Directeur Omgevingsdienst Twente

Bijlage:
- Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling Tichelwerk 1, Ootmarsum

BESLUIT VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING
Tichelwerk 1, Ootmarsum

Project: Tichelwerk 1 Ootmarsum
Adres locatie: Almelosestraat 68 (A t/m I)
Datum besluit: 20 mei 2020
Kenmerk: Z2020-ODT-006027

Inhoud

1 Besluit 5
1.1 Onderwerp 5
1.2 Procedure 5
1.3 Besluit 5
1.4 Rechtsmiddelen 6
2 Procedurele overwegingen 7
2.1 Besluit milieueffectrapportage 7
2.2 Voorgenomen activiteiten 8
2.3 Procedure 8
2.4 Bevoegd gezag 8
3 Inhoudelijke overwegingen 9
3.1 Toetsingskader 9
3.2 De kenmerken van het project 9
3.3 De locatie van het project 9
3.4 De soort en kenmerken van het potentiële effect 10
3.5 Conclusie 10

1 BESLUIT

1.1 Onderwerp

Aan de burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland is, door de initiatiefnemers de heren C. van de Goor en G. van de Goor, verzocht om een wijziging op het bestemmingsplan door te voeren. De wijziging van het bestemmingsplan moet het mogelijk maken om twee verschillende inrichtingen te realiseren aan de Tichelwerk 1 in Ootmarsum. Het bestaande hotel-restaurant zal worden losgekoppeld van het gebouw met negen hotelappartementen (Almelosestraat 68 A t/m I).

Nadat de scheiding van inrichtingen zal hebben plaatsgevonden, zal de inrichting, die afgescheiden wordt van de bestaande inrichting, gelegen zijn op de Almelosestraat 68 (A t/m I) kadastraal bekend gemeente Dinkelland, sectie A, nummer 4060. In dit plan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die mogelijk nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan dient een vormvrije m.e.r-beoordeling te worden uitgevoerd.

In dit besluit wordt beoordeeld of voor het plan, vanwege het mogelijk maken van activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

1.2 Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.17 Wet milieubeheer juncto artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage van de Wet milieubeheer.

1.3 Besluit

Burgemeesters en wethouders van de gemeente Dinkelland besluiten:

I. Dat bij de voorbereiding voor het wijzigen van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het het splitsen van de twee inrichtingen gelegen aan de Tichelwerk 1 en de Almelosestraat 68 (A t/m I) in Ootmarsum, kadastraal bekend gemeente Dinkelland, sectie A, nummers 4060 en 4061, vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

II. Dat de volgende documenten deel uitmaken van dit besluit:
- aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Tichelwerk 1, Ootmarsum van d.d. mei 2020;
- Aerius berekening Tichelwerk 1, Hotelappartementen van d.d. mei 2020;
- Advies stikstofdepositie 9 luxe hotelappartementen Tichelwerk 1/Almelosestraat 68 A t/m I Ootmarsum van d.d. 19 mei 2020

1.4 Rechtsmiddelen

Dit besluit moet worden aangemerkt als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht en is niet vatbaar voor bezwaar of beroep, tenzij deze beslissing de belanghebbende los van het voor te breiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Wel kan eenieder te zijner tijd gebruik maken van het rechtsmiddel dat geboden wordt in het kader van de procedure voor het vaststellen van het plan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening. Dit besluit wordt niet gepubliceerd.

2 PROCEDURELE OVERWEGINGEN

2.1 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm). Op grond van artikel 7.2 zijn bij algemene maatregel van bestuur activiteiten aangewezen die belangrijke gevolgen voor het milieu hebben (m.e.r.-plichtige activiteiten) en activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten).

M.e.r.-plichtige activiteiten zijn met bijbehorende drempelwaarden opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en bijbehorende drempelwaarden zijn benoemd in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan op drie manieren in aanmerking komen voor een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling danwel directe m.e.r.-plicht:

- Er ontstaat een m.e.r.-plicht indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming nodig is;
- er ontstaat een m.e.r.-plicht voor activiteiten en gevallen benoemd in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., in die gevallen waar het bestemmingsplan is genoemd in kolom 3 (plannen) van deze bijlage én er voldaan wordt aan de voorwaarden in kolom 2. Wanneer niet voldaan wordt aan de voorwaarden in kolom 2 van onderdeel D van het besluit geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht;
- Er ontstaat een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht voor activiteiten en gevallen benoemd in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., in die gevallen waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten) van deze bijlage. Deze beoordelingsplicht geldt ongeacht of er voldaan is aan de voorwaarden genoemd in kolom 2 van de bijlage.

Wanneer een bestemmingsplan genoemd wordt in kolom 3 én kolom 4 in de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r., moet worden bepaald of er na vaststelling van het plan nog een besluit nodig is om de activiteiten te kunnen realiseren. Wanneer dit wel het geval is, is sprake van een kaderstellend plan en dus een plan in de zin van kolom 3 van de bijlage van het Besluit mer. Wanneer dit niet het geval is, dan is er sprake van een besluit in de zin van kolom 4 van de bijlage van het Besluit m.e.r. In dit geval is de directe eindbestemming bekend en gaat het dus om een besluit.

2.2 Voorgenomen activiteiten

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de activiteiten genoemd in de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. onderdeel D categorie 11.2: *De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

De in kolom 2 genoemde drempelwaarden worden niet overschreden. Het bestemmingsplan wordt genoemd in zowel kolom 3 als kolom 4 van onderdeel D, categorie 11.2.

2.3 Procedure

Ingevolge artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer moet het bevoegd gezag van activiteiten, waarvan op grond van artikel 7.2 lid 2 onder a van die wet moet worden beoordeeld of deze activiteiten nadelige gevolgen hebben voor het milieu, een beslissing nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Met de wijziging van het Besluit m.e.r. op 7 juli 2017 is de procedure voor de formele m.e.r.-beoordeling en de vormvrije m.e.r.-beoordeling grotendeels gelijkgetrokken. Van het besluit met betrekking tot de vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft echter geen kennisgeving gedaan te worden.

2.4 Bevoegd gezag

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland zijn bevoegd om te beslissen op dit verzoek. Zij hebben de bevoegdheid om besluiten op grond van de Wet milieubeheer te nemen overgedragen aan Omgevingsdienst Twente. Hieraan ligt het Mandaatbesluit Omgevingsdienst Twente d.d. 20 december 2018 ten grondslag.

3 INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

3.1 Toetsingskader

Wij hebben getoetst of voor het project een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze toets is overeenkomstig artikel 7.17 lid 2 t/m 4 van de Wm uitgevoerd op grond van de in bijlage III van de m.e.r.-richtlijn opgenomen criteria. De toetsing is hieronder uitgewerkt.

3.2 De kenmerken van het project

Bij de kenmerken van het project zijn de volgende criteria in ogenschouw genomen:

- de omvang en het ontwerp van het gehele project;
- de cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name land, bodem, water en biodiversiteit;
- de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder;
- het risico van ongevallen en/of rampen die relevant zijn voor het project in kwestie, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaatverandering in overeenstemming met wetenschappelijke kennis;
- de risico's voor de menselijke gezondheid.

<u>Overwegingen</u>

De hierboven genoemde onderdelen zijn voldoende beschreven in de *Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Tichelwerk 1, Ootmarsum* opgesteld in mei 2020 en de *Aerius berekening Tichelwerk 1, Hotelappartementen van d.d. mei 2020*.
Wij zijn van mening dat er voor wat betreft de kenmerken van het project geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten die noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapport.

3.3 De locatie van het project

Bij de plaats van het project wordt het volgende in overweging genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan alsmede de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met speciale aandacht voor de typen aangewezen in de m.e.r.-richtlijn.

Overwegingen
De hierboven genoemde onderdelen zijn voldoende beschreven in de *Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Tichelwerk 1, Ootmarsum* opgesteld in mei 2020 en de *Aerius berekening Tichelwerk 1, Hotelappartementen van d.d. mei 2020*.
Wij zijn van mening dat er voor wat betreft de locatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten die noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapport.

3.4 De soort en kenmerken van het potentiële effect

Bij de soort en kenmerken van het potentiële effect moet in aanmerking worden genomen, in samenhang met de onder de punten 1 en 2 uiteengezette criteria en met inachtneming van:

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten;
- de aard van het effect;
- het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
- de cumulatie van effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

Overwegingen
De hierboven genoemde onderdelen zijn voldoende beschreven in de *Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Tichelwerk 1, Ootmarsum* opgesteld in mei 2020 en de *Aerius berekening Tichelwerk 1, Hotelappartementen van d.d. mei 2020*.
Wij zijn van mening dat er voor wat betreft de soort en kenmerken van het potentiele effect geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten die noodzaken tot het opstellen van een milieueffectrapport.

3.5 Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kernmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet nodig.

Bijlage 7 Reactienota zienswijzen

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
Almelosestraat 68, Hotelappartementen te Ootmarsum

Behorende bij raadsbesluit dd. 21 april 2021.

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding **3**

Het plan 3

Verzoek tot handhaving 4

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 6

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan 6

2. Behandeling zienswijzen **7**

Inleiding zienswijze van reclamanten 7

Zienswijzen 7

1. Procedure 9

2 Naam van het bestemmingsplan, publicatie 10

3 Situering illegale bebouwing 10

4 Kadastrale situatie, zijdelingse perceelsgrens 10

5 Burenrecht 12

6 Laddertoets, Behoefte ontbreekt, onaanvaardbare leegstand 13

7 Beleidsuitgangspunten buitengebied 13

8 Beleidsnotitie bouwen en parkeren 13

9 Artikel 1 (Begripsbepalingen) 14

10 Artikel 2 (Wijze van meten) 15

11 Artikel 3 (Horeca) 15

12 Artikel 4 (Waarde-landschap) 16

13 Artikelen 5 tot en met 8 (Anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels) 16

14 Artikel 9 (Algemene wijzigingsregels) 17

15 Artikel 10 (Parkeren) 17

16 Artikel 11 (Overgangsrecht) 17

17 Planregels innerlijk tegenstijdig 18

18 Strijdig gebruik 18

19 Permanente bewoning van recreatiewoningen 19

20 Legenda 19

21 Bereikbaarheid voor auto’s en andere verkeer, inclusief hulpdiensten 20

22 Brandveiligheid 20

23 Uitvoerbaarheid 20

24 Waardevermindering 21

25 Bestemmingsplanonteigening 21

26 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur 22

3. Wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan **23**
Regels 23

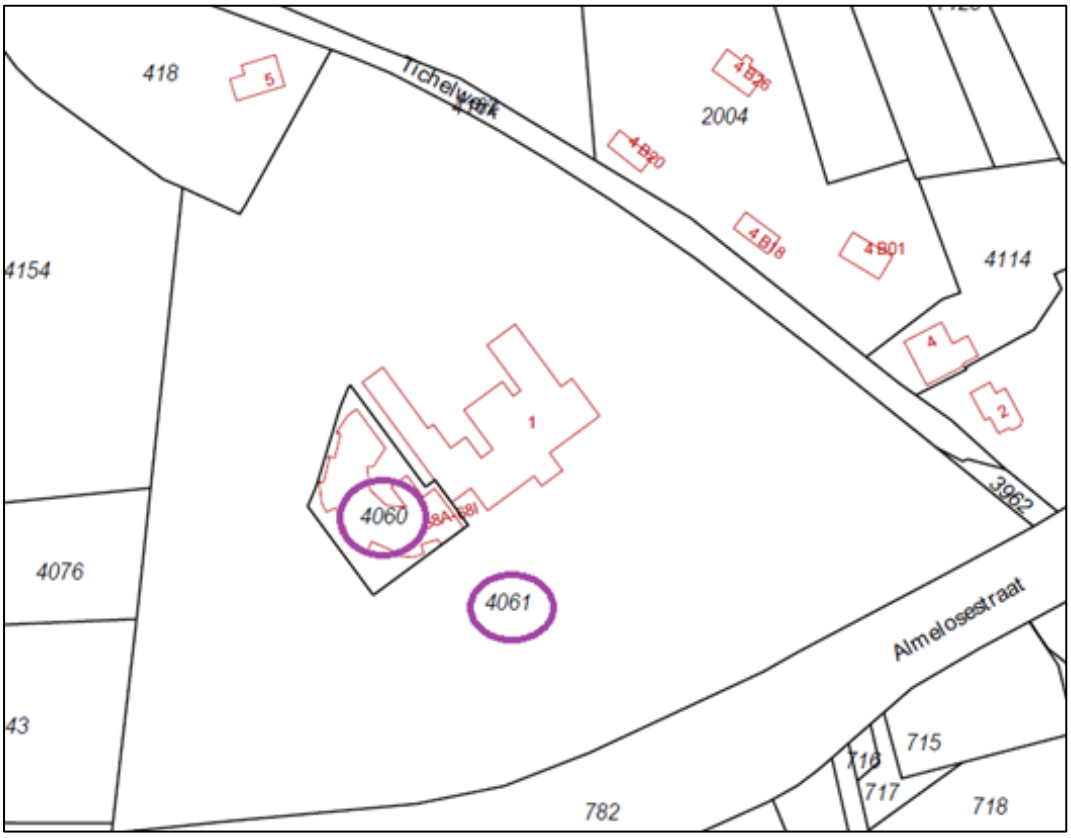
1. INLEIDING

Het plan

Het plangebied betreft een perceel met een bestaand gebouw met hotelappartementen. Het perceel ligt ten westen van het bestaande hotel-restaurant aan Tichelwerk 1 te Ootmarsum. De locatie bevindt zich in een dorpsrandzone in het lint van de Almelosestraat (ten zuiden van het plangebied). Hier bevindt zich een verscheidenheid aan functies, zoals horeca, recreatie, agrarische bedrijvigheid en wonen.

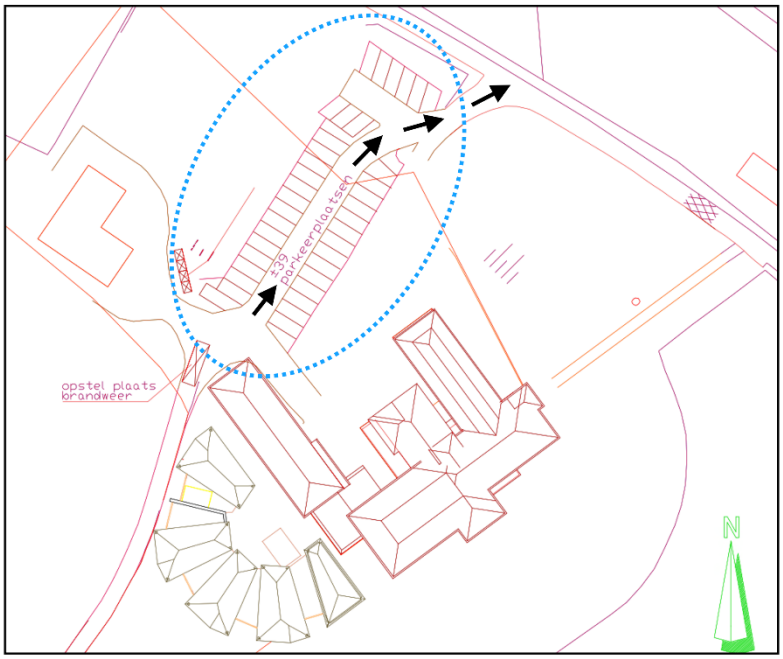
Het bestaande hotel-restaurant aan Tichelwerk 1 is genaamd Wyllandrie'. Dit hotel-restaurant is in 2013 uitgebreid met een gebouw met negen luxe hotelappartementen, zie rode omleiding op onderstaande kaart. Het hotel-restaurant en het gebouw met hotelappartementen zijn in eigendom van twee verschillende eigenaren.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ziet op het perceel kadastraal bekend als gemeente Ootmarsum, sectie A, nr. 4060 en plaatselijk bekend als Almelosestraat 68 A t/m I in Ootmarsum. Dit perceel is eigendom van initiatiefnemers. Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Ootmarsum, sectie A, nr. 4061 is thans het hotel Wyllandrie gevestigd. Dit perceel is in eigendom van reclamante (KPB Invest B.V.).



Het gebouw met hotelappartementen bestaat uit twee bouwlagen. Op de begane grond zijn 5 hotelappartementen aanwezig en op de verdieping 4 hotelappartementen. Elk hotelappartement beschikt over drie kamers, namelijk één multifunctionele ruimte en twee slaapkamers met eigen luxe badkamers. Daarnaast is bij ieder hotelappartement een terras of balkon aanwezig en beschikt het gebouw over een lift.

In onderstaande afbeelding is een overzichtstekening opgenomen waarin het half cirkelvormige gebouw met hotelappartementen, het naastgelegen hotel-restaurant, de nabij gelegen bestaande parkeerplaatsen (ter plaatse van de blauwe onderbroken omlijning) en bestaande ontsluitingsroute (zwarte pijlen) op de Tichelwerk zijn opgenomen.



Op basis van een gevestigde erfdienstbaarheid ten laste en ten nutte van de percelen 4061 (hotel Wyllandrie) en 4060 (voorliggend plangebied) mag gebruik worden gemaakt van deze bestaande nabij gelegen verkeers- en parkeervoorzieningen. De erfdienstbaarheden houden kort gezegd in:

A. Handhaven buitenmuren (eventueel) die door de geplande nieuwbouw op of over de erfafscheiding worden geplaatst;
B. Dulden van gebruik (24/7) van de parkeerplaatsen van De Wyllandrie; en
C. Dulden van gebruik van de uitweg. De uitweg mag nimmer worden belemmerd, versperd of aan de bestemming worden onttrokken. Het is partijen verboden om een afscheiding te plaatsen.

Naast de voorgenomen planologische verzelfstandiging van de hotelappartementen kan middels een omgevingsvergunning voor bouwen het gebouw, dat in afwijking van de omgevingsvergunning voor bouwen is gerealiseerd, worden gelegaliseerd. Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgegaan door een verzoek om handhaving. Hierna wordt ingegaan over de bestuursrechtelijke procedures die hierover thans aanhangig zijn.

Verzoek tot handhaving

Het handhavingsverzoek heeft betrekking op het perceel nr. 4060 waarop het gebouw met hotelappartementen is gebouwd.

Het verzoek om handhaving en de bezwaren in de bestuursrechtelijke procedure hierover komen er in het kort op neer dat sprake is van bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning, dat deze afwijking niet vergunningsvrij is, en dat niet alsnog vergunning voor de afwijking is verleend op basis van een daartoe strekkende aanvraag.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) heeft bij uitspraak van 27 mei 2020[1] het hoger beroep van KPB Invest B.V. (KPB) en Wyllandrie B.V. (Wyllandrie) tegen de uitspraak van de rechtbank Overijssel van 8 mei 2019 gegrond verklaard en het besluit van het college van 18 juli 2018, voor zover daarbij de afwijzing van het handhavingsverzoek in stand is gelaten, vernietigd. De Afdeling draagt het college op om met inachtneming van haar uitspraak een nieuw besluit te nemen en bepaalt dat tegen het te nemen nieuw besluit slechts bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld.

Het college heeft met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit genomen op het door KPB en Wyllandrie gemaakte bezwaar tegen de afwijzing van hun handhavingsverzoek bij besluit van 28 december 2017.

Nieuwe beslissing op bezwaar
Op 21 januari 2021 heeft het college een nieuwe beslissing op het bezwaar genomen.
De overtreding en legalisatie middels voorliggend bestemmingsplan
Het college heeft met inachtneming van de uitspraak van de Raad van state van 27 mei 2020 vastgesteld dat de hotelappartementen zijn gebouwd in strijd met de omgevingsvergunning van 28 februari 2013. Deze strijd bestaat eruit dat de hotelappartementen niet via een serre zijn verbonden aan het hotel-restaurant en in plaats daarvan op 1,5m afstand van het hotel-restaurant zijn gebouwd. Daarnaast zijn de hotelappartementen 2,5m te veel naar het zuidoosten gebouwd.

Er is derhalve sprake van overtreding van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo en artikel 2.3a lid 1 Wabo.

Voor het legalisatievraagstuk is naar voorliggend bestemmingsplan verwezen. De gronden waarop de hotelappartementen zijn gesitueerd zijn in dit ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Horeca'. Volgens art. 3.1 van de regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor een aparthotel met maximaal negen hotelappartementen, met daaraan ondergeschikt wegen en paden, water, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

> *Ingevolge artikel 3.2.1 (bouwregels) gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:*
> *a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één aparthotel worden gebouwd;*
> *b. de gezamenlijke oppervlakte en de maatvoering van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de huidige bestaande oppervlakte en maatvoering.*

Onder aparthotel wordt verstaan een bedrijfsmatige exploitatie voor het bieden van logies in de vorm van hotelappartementen die voor een beperkte duur verblijven en waarbij voor de functie noodzakelijke voorzieningen zijn aangebracht, welke tenminste bestaan uit een keuken, eetruimte en receptie. Artikel 3.3 kent een aantal specifieke gebruiksregels, waaronder het verbod om de gronden en bouwwerken te gebruiken en laten gebruiken ten behoeve van permanente bewoning, voor woningen, huisvesting van seizoensarbeiders en een gebruik anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie.

De hotelappartementen passen binnen dit ontwerpbestemmingsplan. Hiermee kan de overtreding worden gelegaliseerd. Hiertoe zal een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn namens reclamanten zienswijzen naar voren gebracht.

[1] ABRvS 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1286.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
Na voorafgaande publicatie op 28 mei 2020 in de Staatscourant en in het gemeenteblad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 mei 2020 het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee rechtspersonen die tezamen gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ten slotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan
De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen, waaronder ook de belangen van het naastgelegen hotel, zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, die wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden of omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota
In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ten slotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen aan de regels in het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Reclamanten hebben meerdere brieven en bijlagen ingediend. Het betreft de volgende documenten:

- Brief van 6 juli 2020 met bijlagen A, B, C, D;
- Brief van 7 juli 2020 (aanvulling met 2e deel) met bijlagen E, F;
- Brief van 7 juli 2020 (aanvulling met 3e deel) met bijlagen H,
- Per email, zonder zienswijze, bijlagen planschadeovereenkomst, G, G1, G2, G3, G4;
- Brief van 9 juli 2020 (aanvulling met 4e deel) met bijlagen I, J;
- Brief van 9 juli 2020 (aanvulling met 2 opmerkingen);
- Brief van 9 juli 2020 (aanvulling op het 4e deel) met bijlagen J, K, K1;
- E-mail van 10 juli 2020 inzake horen;
- E-mails van 28 oktober 2020 inzake de financiële zekerheid met bijlagen (krantenartikelen en faillissementsverslag);
- E-mail van 1 november 2020 inzake uitvoerbaarheid m.b.t parkeren met bijlage;
- E-mails van 5 november 2020 met bijlagen (brief aan curator, reviews voor BBG bv, deel leveringsakte);
- E-mail van 8 november 2020 o.a. inzake de uitvoerbaarheid met bijlagen (deel leveringsakte, media-artikel, uitspraak rechtbank en brief COA);
- E-mail van 11 december 2020 (aanvulling zienswijze, herhaald verzoek tot handhaving) met bijlagen;
- Brief van 24 februari 2021 (aanvulling zienswijze); en
- E-mail van 14 maart 2020 (aanvulling zienswijze met bijlagen, dagvaarding).

Inleiding zienswijze van reclamanten
Reclamanten zijn eigenaar respectievelijk exploitant van het hotel restaurant Wyllandrie gesitueerd op het perceel Tichelwerk 1. Dit perceel is gelegen naast het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan een oneigenlijk vervolg is op de bestuursrechtelijke procedures, te weten:

- het handhavingsverzoek van reclamanten gericht tegen het in afwijking van de omgevingsvergunning bouwen van het appartementencomplex, welke is gesitueerd in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan;
- de beslissing op bezwaar inzake voornoemde handhavingsprocedure d.d. 28 december 2017;
- de uitspraak van rechtbank Overijssel d.d. 8 mei 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:1555;
- de uitspraak van de Afdeling d.d. 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1286.

Reclamanten hebben in hun zienswijze verzocht om het dossier van deze handhavingsprocedure toe te voegen aan het dossier inzake voorliggend bestemmingsplan. De raad kan kennis nemen van dit dossier, zodat op een zorgvuldige wijze alle belangen kunnen worden afgewogen over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijzen
De zienswijzen zien op een breed scala aan onderwerpen. Deze komen samengevat op het volgende neer:

- initiatiefnemers waren van meet af aan niet van plan de hotelappartementen te gebruiken ten behoeve van hotel-restaurant de Wyllandrie; het was altijd de bedoeling om de hotelappartementen individueel te verkopen en te gebruiken voor bewoning;
- het betreft de legalisering van een illegale situatie waaraan de gemeente zelf heeft meegewerkt. De gemeente schendt de beginselen van behoorlijk bestuur;
- het bestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid en inspraak is ten onrechte niet geboden;
- de begripsbepalingen van aparthotel, hotel en hotelappartementen zijn innerlijk tegenstrijdig. Daarnaast zijn veel overbodige regels opgenomen en zijn de planregels niet juist;
- de behoefte aan een aparthotel is niet aangetoond;
- het initiatief doorstaat niet de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het hotel beschikt niet over parkeerplaatsen en is niet bereikbaar voor (vracht)verkeer en voor hulpdiensten. Tevens zijn de parkeerplaatsen niet bereikbaar;
- er bestaat geen fysieke ruimte voor het realiseren van hotelvoorzieningen, er is over de eigendomsgrenzen heen gebouwd en de omgevingsvergunning uit 2013 is in strijd met de beoogde bestemming;
- door het faillissement van BBG b.v. op 8 september 2020 is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het gedrang. De gemeente heeft nagelaten onderzoek te doen naar de financiële positie van initiatiefnemers;
- het bestemmingsplan levert strijd op met het burenrecht.

Algemene reactie op de zienswijzen
Aan het verzoek het bestemmingsplan ten behoeve van een zelfstandig hotel te herzien, is een handhavingstraject voorafgegaan. Het college heeft op 28 februari 2013 een omgevingsvergunning aan initiatiefnemers verleend voor het uitbreiden van hotel Wyllandrie met negen luxe hotelappartementen. Het college heeft de vergunning verleend, omdat tussen de toenmalige eigenaar van hotel Wyllandrie (De Wyllandrie B.V, failliet op 2 april 2014) en de toenmalige eigenaren van het perceel (Tyro Beheer B.V en Heke Beheer B.V.) overeenstemming was over de uitbreiding van de Wyllandrie met hotelappartementen. Naar het oordeel van het college liet het bestemmingsplan het beoogde gebruik toe en werd de bebouwingsoppervlakte niet overschreden. Anders dan wordt gesteld heeft het college geen toestemming verleend om in afwijking van de omgevingsvergunning te bouwen en/of de hotelappartementen als zelfstandig hotel te gebruiken.

Eind 2013, toen de bouw gereed was, heeft het college geconstateerd dat het gebouw in afwijking van de omgevingsvergunning was gebouwd. Bij controle is niet gebleken dat het gebouw de eigendomsgrenzen en/of het bestemmingsplanvlak overschrijdt.

Initiatiefnemers (de heer C. van de Goor en de heer K. van de Goor in privé) zijn sinds 3 oktober 2016 gezamenlijk (ieder voor de helft) eigenaar van alle appartementsrechten en daarmee ook gezamenlijk eigenaar van het gebouw en van de daarbij behorende grond. KPB Invest B.V. is sinds 26 juli 2017 eigenaar van hotel-restaurant Wyllandrie. Het is juist dat de hotelappartementen sinds 1 mei 2017 leegstaan en dat een gebruik conform het geldende bestemmingsplan niet (meer) tot de mogelijkheden behoort. Het faillissement van Aannemingsbedrijf Macro B.V. (voorheen BBG B.V., de bouwer van de hotelappartementen in opdracht van de eigenaren), heeft voor het bestemmingsplan en de financiële uitvoerbaarheid ervan geen gevolgen. Initiatiefnemers – en niet Macro B.V. - zijn eigenaar van de appartementsrechten. Het appartementengebouw en de grond vallen niet in de boedel van Macro B.V. Verder is met initiatiefnemers op 12 maart 2020 een planschadekosten-overeenkomst gesloten. In deze procedure draait het niet om de

financiële positie van initiatiefnemers, maar is het de vraag of het plan als zodanig binnen een redelijke termijn (financieel) uitvoerbaar is.

Of initiatiefnemers het plan kunnen uitvoeren en/of dit voor hun rendabel is, moeten zij in eerste instantie beoordelen. Initiatiefnemers hebben marktonderzoek naar de behoefte van nieuwe hotelontwikkeling laten uitvoeren. Uit het rapport van Van der Reest Advies "Marktbehoefte hotelontwikkeling Almelosestraat 68 te Ootmarsum" van 12 juli 2019 blijkt de behoefte aan nieuwe hotels. De gemeenteraad acht op basis van de uitkomsten van dit marktbehoefte-onderzoek een rendabele exploitatie van een zelfstandig hotel mogelijk. Het is verder aan initiatiefnemers om een degelijk hotelplan in te dienen dat de uitvoerbaarheid aantoont.

In tegenstelling tot hetgeen eerder is gesteld is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van hotel-restaurant de Wyllandrie is in het vigerend bestemmingsplan gemaximeerd op 1.625 m². Door het afscheiden van dit perceel en het hieraan toekennen van een zelfstandige bestemming, wordt meer dan 500 m² bvo's toegevoegd. De Wyllandrie kan in de situatie dat het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld uitbreiden tot 1625 m².

Het aparthotel kan blijkens de gevestigde erfdienstbaarheden gebruik maken van de aanwezige parkeerplaatsen en van de weg van en naar Tichelwerk.

De planregels en de plantoelichting worden waar nodig aangepast. Ook de naam van het bestemmingsplan zal bij de vaststelling worden gewijzigd.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan zijn initiatiefnemers verzocht om alsnog te voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de principe-uitspraak van het college van 17 januari 2019. De wijzigingen zijn noodzakelijk uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en ter borging van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Aan dit verzoek is voldaan, zodat de raad geen reden ziet om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

1. Procedure

Reclamanten stellen dat, gelet op de situatie die door hun onder het kopje 'inspraak' in de zienswijze wordt geschetst, het ontbreken van inspraak als onrechtmatig moet worden gekwalificeerd.

Gemeentelijk standpunt

Zoals reclamanten zelf ook juist opmerken is het bieden van inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure, zoals die is beschreven in artikel 3.8 van de Wro. Voorts is van belang dat de gemeentelijke inspraakverordening[2] het verlenen van inspraak voor onderhavige procedure niet voorschrijft. Van handelen in strijd met artikel 3.8 Wro en de gemeentelijke inspraakverordening is geen sprake, ook niet gelet op de door reclamanten geschetste omstandigheden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

[2] http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Dinkelland/CVDR33683.html

2 Naam van het bestemmingsplan, publicatie

Reclamanten stellen dat de naam van het bestemmingsplan onjuist is. Derhalve is ook de publicatie niet juist, omdat volgens reclamanten de suggestie wordt gewekt dat het bestemmingsplan iets van doen zou hebben met het hotel van reclamanten.

Gemeentelijk standpunt

In de naam van het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor het adres van de 'oude' locatie waarin er nog sprake was van één bedrijf. Er is een apart huisnummerbesluit genomen en het nieuwe adres is Almeloseweg 68 [68 A t/m 68 I]. De naam van het vast te stellen bestemmingsplan zal worden gewijzigd.

Ten aanzien van de publicatie merken wij op dat uit artikel 3:12, eerste lid, van de Awb volgt dat de in de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan worden volstaan met het vermelden van de zakelijke inhoud ervan. Uit de naam van het bestemmingsplan en de toelichting in de publicatie kan worden afgeleid op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft. Met deze kennisgeving is artikel 3:12, eerste lid, van de Awb niet geschonden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de naam van het bestemmingsplan, maar leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Situering illegale bebouwing

Reclamanten stellen dat er geen onderzoek is gedaan naar de situering van de illegale bebouwing in het plangebied.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop verwijzen wij naar paragraaf 1 van deze reactienota waarin nader wordt ingegaan op de overtreding en de legalisatie ervan. De gewijzigde situering is onderzocht.

Conclusie

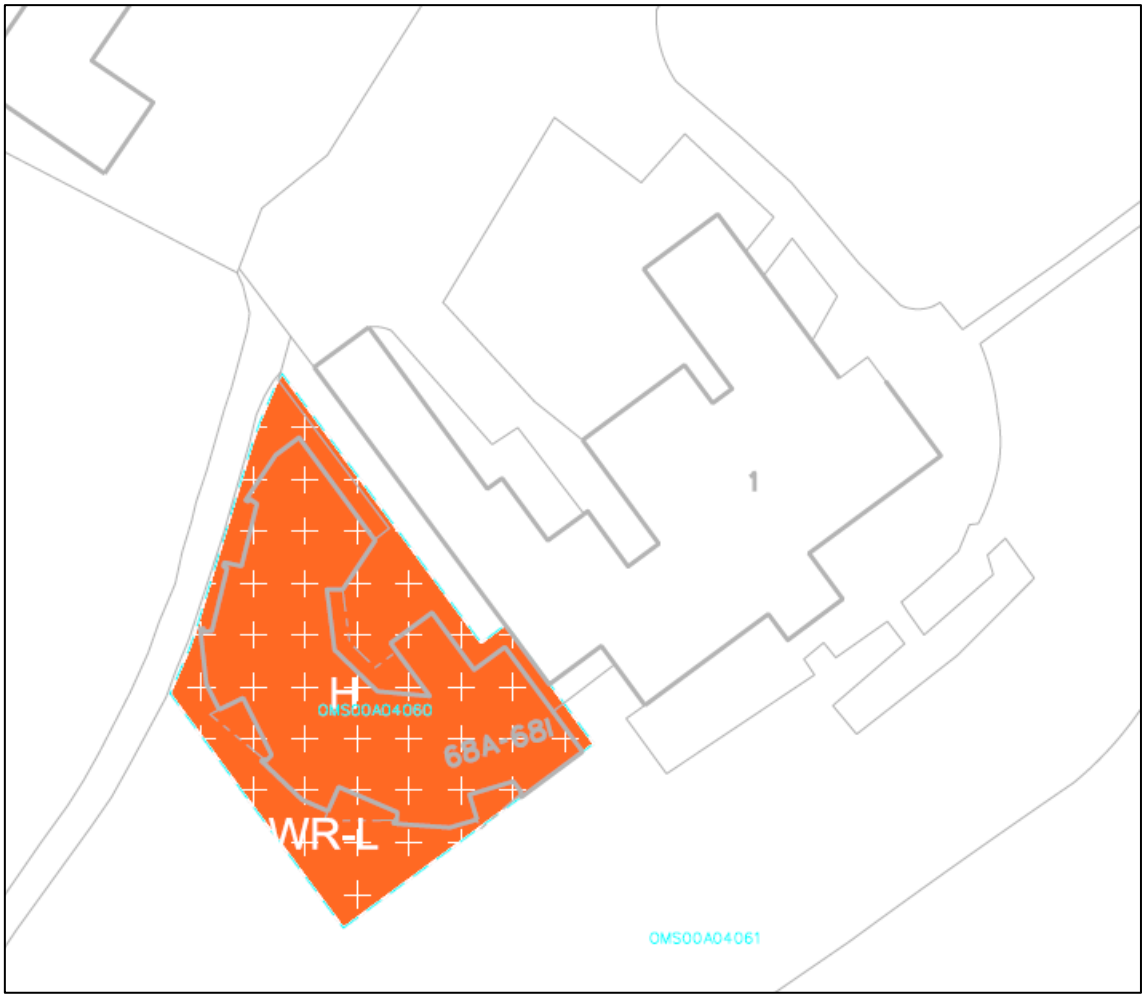
Het standpunt dat geen nader onderzoek is gedaan is onjuist.

4 Kadastrale situatie, zijdelingse perceelsgrens

Reclamanten stellen dat de aanwezige bebouwing over de kadastrale grens staat en dat er geen afstand tot de perceelsgrens in acht is genomen.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van de kadastrale situatie merken wij dat het plangebied niet op het perceel van reclamanten is gesitueerd. Ook de reeds aanwezige bebouwing in het plangebied is niet op het perceel van reclamanten gesitueerd. Voor een overzicht van de kadastrale grenzen, het plangebied en de situering van de bebouwing die thans aanwezig is, wordt verwezen naar onderstaande kadastrale kaart.



In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afgewogen wat planologisch aanvaardbaar wordt geacht, waarbij alle relevante belangen zijn afgewogen. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden wordt opgemerkt dat in artikel 3.2.1 onder b de maximale oppervlakte en maatvoering van het bestaande gebouw is bepaald. De oppervlakte en de maatvoering die maximaal wordt toegelaten betreft het huidige bestaand gebouw. Ingevolge artikel 1.16 wordt onder bestaande bouwwerken verstaan:

> *'bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen'.*

In de bouwregels zijn gelet op het vorengaande geen regels opgenomen over de afstand tot de zijdelingse bouwgrens.

Er is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of zowel het voorgenomen gebruik als de toegelaten bebouwing in voorliggend ontwerpbestemmingsplan in planologisch opzicht toelaatbaar is. Ten aanzien van de situering van gebouwen merken wij op dat het gemeentelijk beleid is dat o.a. in de horecabestemming in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 geen regels zijn opgenomen voor afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens. In het gehele bestemmingsvlak mogen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Dit beleid is doorgevoerd in voorliggend bestemmingsplan en wordt als planologisch aanvaardbaar geacht. De afstand tot zijdelingse perceelsgrens is een belang in het kader van visuele privacy. Het is inherent aan dit type bestemming dat

dit belang niet van doorslaggevende betekenis is om afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens op te nemen. Voor onderhavige situatie is voorts van belang dat er sprake is van een bestaande situatie en dat de belangen van reclamanten niet onevenredig worden geschaad.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5 Burenrecht

Reclamanten lijken te veronderstellen dat er raampartijen en bomen aanwezig zijn in strijd met het burenrecht als bedoeld in hoofdstuk 5 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts merken reclamanten op dat het wordt toegelaten om tegen het bestaande hotel aan te bouwen.

Gemeentelijk standpunt
Ten aanzien van de bouwmogelijkheden en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verwezen naar hetgeen onder punt 4 is overwogen. De omgevingsvergunning van 28 februari 2013 staat de bouw tegen het hotel aan reeds toe. De stadsbouwmeester vindt de fysieke loskoppeling van het gebouw vanuit het oogpunt van welstand een betere oplossing dan een bouwkundige verbinding met bijbehorende aansluitdetails. Wij vinden de huidige ligging los van het hotel aanvaardbaar.

Ten aanzien van het burenrecht merken wij op dat de burgerlijke rechter de eerst aangewezene is om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Uit de vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat deze privaatrechtelijke belemmering evident moet zijn, wil deze in de weg staan voor de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning (voor het afwijken van het bestemmingsplan).

Bij bestemmingsplannen is een belemmering pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten.[3]
In de onderhavige situatie is voor zover wij hebben kunnen nagaan, niet gebouwd op gronden van reclamante, zodat er naar onze mening geen sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. Wat betreft de ligging van het gebouw, stellen wij vast dat dit de feitelijke situatie is sinds de bouw eind 2014 is voltooid. Deze situatie ontstaat derhalve niet als gevolg van het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan, maar is een gevolg van - blijkens de leveringsakte van 29 november 2012 - de splitsing van de percelen en de overdracht van “een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een appartementencomplex bestaande uit negen (9) appartementen, […], sectie A nummer 4060, groot tien are en twintig centiare (10.20)”.
Na de splitsing van de percelen en de overdracht van het bouwperceel, heeft het college op 20 december 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de uitbreiding van Wyllandrie met 9 luxe hotelappartementen. Hierop heeft het college op 28 februari 2013 de omgevingsvergunning verleend. De bouw in de huidige vorm was eind 2013 gereed.
Wij stellen vast dat in de dichtstbijzijnde gevel van de hotelappartementen geen ramen aanwezig zijn. Daarnaast betreft het een hotelfunctie waardoor naar onze mening geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy en het gebruiksgenot van de gasten van Wyllandrie

[3] ABRS 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2034.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

6 Laddertoets, Behoefte ontbreekt, onaanvaardbare leegstand

Reclamanten stellen dat het plan niet de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking doorstaat. Reclamanten stellen voorts dat er geen onderzoek is gedaan naar de behoefte van een volgend hotel. Een kwalitatieve onderbouwing van de behoefte ontbreekt. Het plan leidt tot onaanvaardbare leegstand.

Gemeentelijk standpunt
Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er een onderzoek plaats gevonden naar de behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Naar aanleiding van dit onderzoek is paragraaf 4.1.3 en verder van de plantoelichting gewijzigd en is de behoeftetoets opgenomen als bijlage bij de toelichting. De conclusie is dat er voldoende behoefte is aan nieuwe ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Het is niet aannemelijk dat bestaande hotels zullen sluiten en dat er daardoor leegstand zal ontstaan.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

7 Beleidsuitgangspunten buitengebied

Reclamanten stellen dat het ontstaan van een tweede functie op een zodanige korte afstand van een reeds bestaande functie in strijd is met de beleidsuitgangspunten van het buitengebied. Een motivering met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies ontbreekt.

Gemeentelijk standpunt
Het is onduidelijk op welke beleidsuitgangspunten reclamanten doelen. Uit paragraaf 4.3 van de plantoelichting blijft dat het initiatief is getoetst aan het gemeentelijk beleid. De motivering en de belangenafweging heeft plaatsgevonden in de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat de verzelfstandiging van de hotelappartementen niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het belang van reclamanten.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

8 Beleidsnotitie bouwen en parkeren

Parkeren op grond van derden is op grond van de beleidsnotitie Bouwen en Parkeren niet toegestaan. Bovendien bestaat er geen zakelijk recht dat parkeren toestaat t.b.v. een nader hotel (waar parkeren het personeel, de leveranciers, de hulpverlenende instanties). In zoverre is ook de omgevingsvergunning in strijd met artikel 5 van voornoemde beleidsnotitie.

Het parkeren dient te voldoen aan de producties K en K*: afwijking komt in strijd met de rechtszekerheid en zou het beleid doorbreken (daar is geen argument voor aanwezig).

Het idee dat op het terrein van anderen zou kunnen worden geparkeerd (kennelijk ongelimiteerd) doet direct strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2010 ontstaan.

Een deugdelijk onderzoek ontbreekt. De ondeugdelijke trucs met erfdienstbaarheden helpt hier niet.

Gemeentelijk standpunt
In paragraaf 5.1 in de beleidsnotitie 'bouwen & parkeren 2018' is als uitgangspunt opgenomen dat het parkeren in voldoende mate op eigen erf plaatsvindt.[4] Indien dit niet mogelijk is, bestaat er de mogelijkheid om van dat uitgangspunt af te wijken. Onderhavige situatie voldoet aan het bepaalde onder A:

> *'Parkeerplaatsen worden op een eigen erf aangelegd, niet zijnde de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden, maar wel binnen een redelijke afstand. De parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn en te blijven voor andere gebruikers.'*

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de beleidsnotitie.

Voorts merken wij op dat er sprake is van een planologische verzelfstandiging waarbij er geen sprake is van een functiewijziging, omdat het nog steeds gaat om het bieden van logies. Er is dan ook geen toename van de behoefte aan parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden te verwachten.

Ten slotte merken wij op dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Bij de akte van 29 november 2012 is een erfdienstbaarheid gevestigd, die luidt kort samengevat als volgt:

> *A. Handhaven buitenmuren (eventueel) die door de geplande nieuwbouw op of over de erfafscheiding worden geplaatst;*
> *B. Dulden van gebruik (24/7) van de parkeerplaatsen van De Wyllandrie; en*
> *C. Dulden van gebruik van de uitweg. De uitweg mag nimmer worden belemmerd, versperd of aan de bestemming worden onttrokken. Het is partijen verboden om een afscheiding te plaatsen.*

Gelet op deze erfdienstbaarheid is ten behoeve van het gebruik als aparthotel geen toestemming van een ander vereist, zodat dit niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat.[5]

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

9 Artikel 1 (Begripsbepalingen)

Reclamanten merken op dat er begripsbepalingen zijn opgenomen die overbodig zijn. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

Gemeentelijk standpunt
Artikel 1 van de planregels is aangepast door alleen begrippen op te nemen die van toepassing zijn.

Conclusie
De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 1 van de planregels, maar niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

[4] Gemeenteblad 2018, 122572.
[5] ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1628, r.o. 4.2.- 4.4.

10 Artikel 2 (Wijze van meten)

Reclamanten vragen zich af waarom artikel 2.6 is opgenomen.

Gemeentelijk standpunt
Het betreft een standaardartikel.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

11 Artikel 3 (Horeca)

Algemene opmerkingen
Reclamanten stellen het volgende over artikel 3 horeca:

a. er wordt geen horeca beoogd;
b. de feitelijke ruimte ontbreekt;
c. een verantwoorde exploitatie is niet mogelijk;
d. een plan met minder appartementen;
e. een juiste afstand tot de perceelsgrens (in relatie tot bebouwing);
f. voldoende mogelijkheden voor exploitatie (met aanwezigheid personeel, bezetting receptie, keukenpersoneel, etc., het plan is niet exploiteerbaar).

Wegen en paden
Reclamanten merken op dat de wegen, paden, terreinen, etc. zich niet verenigt met de kaart in samenhang met de bedoeling in samenhang met artikel 3.2.1.

Bouwregels
Reclamanten stellen dat artikel 3.2.1 sub a strijdig is met het bepaalde in artikel 1.9 in samenhang met artikel 1.37. Het zou volgens het bestemmingsplan maximaal kunnen gaan om 1 hoofdgebouw (een aparthotel is enkelvoud). Hotelappartementen kunnen volgens het bestemmingsplan slechts zijn gesitueerd in een aparthotel dat dient te voldoen aan de totale bestemmingsomschrijving. Elke andere benadering is strijd met het ontwerpbestemmingsplan en de formulering van de regels. Verhuur van een individueel appartement voor onbepaalde tijd of langer dan voor een beperkte tijd aan een derde komt in strijd met het ontwerpbestemmingsplan. De rechtszekerheid vereist een voldoende vaststelling in de regels en dat is thans niet aan de orde.

Reclamanten stellen dat artikel 3.2.1 sub b niet kan worden opgenomen zonder meting, zonder vaststelling van de eigendomsgrenzen. Reclamanten vragen zich af om welke bestaande oppervlakte het gaat binnen de eigendomsgrenzen.
Reclamanten zijn van mening dat of de gebouwen naar achteren moeten worden geplaatst of er dienen heldere bebouwingsgrenzen te worden opgenomen.

Aantal appartementen
Reclamanten wijzen erop dat in de plantoelichting wordt geschreven over 10 appartementen, terwijl dat strijdig is met de planregels.

Gemeentelijk standpunt
In reactie op de algemene opmerkingen wordt voor het beoogde gebruik en de mogelijkheid tot handhaving van ander gebruik verwezen naar punt 18 van de reactienota. Voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verwezen naar de punten 5 en 18 van deze reactienota.

Ten aanzien van wegen en paden merken wij dat deze zijn toegelaten binnen de bestemming horeca. Er is geen sprake van strijdigheid met artikel 3..1.

Ten aanzien van de bouwregels merken wij op dat er inderdaad sprake is van één hoofdgebouw - het aparthotel - met daarin maximaal acht hotelappartementen. Artikel 3.2.1 wordt hierop aangepast. Voorts is het gebruik van het aparthotel alleen toegelaten voor het verstrekken van logies. Daarop is artikel 1.9 aangepast en is het begrip logies opgenomen in artikel 1.39. Voor de afweging over de bouwgrenzen verwijzen wij naar punt 4 van deze reactienota.

In het vast te stellen bestemmingsplan is dat aantal gewijzigd van negen naar acht hotelappartementen gelet op de omschrijving in het begrip aparthotel in artikel 1.9 van de regels, waaruit volgt dat er voor de functienoodzakelijke voorzieningen moeten worden aangebracht, welke tenminste bestaan uit een receptie, keuken en eetruimte waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dragen worden verstrekt.

Ingevolge artikel 3.1 in samenhang met artikel 3.3 aanhef en onder f zijn er maximaal 8 hotelappartementen toegelaten. De paragrafen 3.2.2.1 en 3.2.3.1 (verkeer en parkeren) in de plantoelichting worden hierop aangepast.

Conclusie
De zienswijze wordt deels overgenomen, maar leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

12 Artikel 4 (Waarde-landschap)

Reclamanten stellen dat de dubbelbestemming waarde-landschap innerlijk tegenstrijdig is met artikel 3.2.2.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierbij merken wij op dat het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming ‘waarde-landschap’. Dit is ter waarborging van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

13 Artikelen 5 tot en met 8 (Anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels)

Reclamanten stellen dat de artikelen 5 tot en met 8 van de planregels moeten worden verwijderd, omdat de inhoud van de regels in strijd is met het bepaalde in artikel 3.2.1 sub a.

Gemeentelijk standpunt
Artikel 3.2.1 onder a betreft de bouwregel voor het bouwen van één aparthotel binnen het bestemmingsvlak. Ingevolge het bepaalde in artikel 3.2.4 van het Bro is artikel 5 (anit-dubbeltelbepaling) opgenomen. De artikelen 6 (algemene bouwregels) artikel 7 (algemene gebruiksregels) en artikel 8 (algemene afwijkingsregels) zijn opgenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en zijn niet in strijd met artikel 3.2.1 onder a van de planregels.

Artikel 8 onder c van de planregels zal worden verwijderd.

Conclusie
De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 8 van de planregels, maar leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

14 Artikel 9 (Algemene wijzigingsregels)

Reclamanten stellen dat artikel 9 moet worden verwijderd, omdat deze niet van toepassing is op de situatie. De rechtszekerheid wordt aangetast.

Gemeentelijk standpunt
Artikel 9 betreft een bevoegdheid van het college om een wijzigingsplan vast te stellen voor de in artikel 9 genoemde situaties. Waar nodig biedt dit flexibiliteit. De rechtszekerheid wordt niet aangetast.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

15 Artikel 10 (Parkeren)

Reclamanten stellen vraagtekens bij artikel 10.1. De artikelen 10.2.1. tot en met 10.2.6. kunnen niet worden vervuld wegens het ontbreken van parkeerruimte.

Gemeentelijk standpunt
In artikel 10 worden regels gegeven over de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen/gebruik met betrekking tot het parkeerbeleid. Deze regeling is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang. De huidige eigendomssituatie is niet van doorslaggevend belang. Daarnaast zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig en moet Wyllandrie het gebruik van de parkeerplaatsen (24/7) dulden.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

16 Artikel 11 (Overgangsrecht)

Reclamanten stellen dat het gebouw illegaal is en dat dat onherroepelijk is vastgesteld. Ten aanzien van het gebruiksovergangsrecht merken reclamanten op dat de gronden de laatste 8 jaar niet in gebruik zijn geweest conform de vergunning of het bestemmingsplan. Er kan nooit een beroep worden gedaan op het bepaalde in artikel 11.

Gemeentelijk standpunt
Een toekomstig beroep op het bouw- en/of het gebruiksovergangsrecht is niet aan de orde. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik van gronden voor één aparthotel met maximaal acht hotelappartementen mogelijk gemaakt. Voorts worden bouwregels gegevens waarbinnen de bebouwing kan worden gerealiseerd.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

17 Planregels innerlijk tegenstijdig

Reclamanten stellen dat de begripsbepalingen 1.9, 1.36 en 1.37 gerelateerd aan de feiten innerlijk tegenstrijdig zijn en elkaar uitsluiten.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierop merken wij op het begrip hotel wordt verwijderd en dat de begrippen hotelappartement en aparthotel worden gewijzigd.

Artikel 1.9 blijft ongewijzigd.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

18 Strijdig gebruik

Reclamanten stellen dat de aanvrager van meet af aan het doel heeft gehad om de appartementen, geschikt voor permante bewoning, zonder enige link naar een hotel of hotelfunctie te gebruiken, waarbij de appartementen individueel verkocht (kunnen) worden en verwijst naar producties D (uitspraak voorzieningenrechter van 14 mei 2014, ECLI:NL:RBOVE:2014:2688, kort geding) en E (brief Heijltjes advocaten van 8 februari 2018 namens de aanvrager aan gemeente).

Gemeentelijk standpunt
In paragraaf 7.3 van de plantoelichting is een verantwoording van de planregels opgenomen. In artikel 3.3 van de planregels zijn specifieke gebruiksverboden opgenomen. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt onder meer gerekend het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, woningen, en het gebruiken en laten gebruiken van het aparthotel zonder een bedrijfsmatige exploitatie. Opgemerkt wordt dat het verbod op uitponding wordt verwijderd vanwege het ontbreken van een ruimtelijk relevant belang. In plaats hiervan is in artikel 3.3. een gebruiksverbod toegevoegd om de hotelappartementen te (laten) gebruiken voor permanente bewoning (artikel 3.3 onder a).

Gelet op het gebruiksverbod onder a zijn de volgende begripsomschrijvingen opgenomen:

> ***1.46 permanente bewoning:***
> *bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;*
> ***1.34 hoofdverblijf:***
> *het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;*

Ten aanzien van het gebruiksverbod onder b zijn de volgende begripsomschrijvingen opgenomen:

> ***1.54 woning:***
> *een complex van ruimten in een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;*
> ***1.36 huishouding:***
> *een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;*

Ten aanzien van het gebruiksverbod onder i zijn de volgende begripsomschrijvingen opgenomen:

> ***1.9 aparthotel:***
> *een bedrijfsmatige exploitatie voor het bieden van logies in de vorm van hotelappartementen die voor een beperkte duur verblijven en waarbij voor de functie noodzakelijke voorzieningen zijn aangebracht, welke tenminste bestaan uit een receptie, keuken en eetruimte waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken worden verstrekt aan gasten aan wie logies wordt verstrekt en passanten;*
> ***1.14 bedrijfsmatige exploitatie:***
> *het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van zodanig beheer/exploitatie dat permanent, wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;*
> ***1.39 logies***
> *het middels een bedrijfsmatige exploitatie verstrekken van logies, waarbij logieseenheden in de vorm een hotelappartementen zijn bedoeld voor kortdurend nachtverblijf, waarbij naast het verstrekken van logies dagverblijf en/of maaltijdvoorbereiding kunnen worden aangeboden;*

Gelet op deze gebruiksverboden in samenhang met de begripsomschrijvingen is afdoende verzekerd dat het aparthotel niet voor permanente bewoning en niet voor wonen kan worden gebruikt en voorts dat de hotelappartementen alleen bedrijfsmatig kunnen worden geëxploiteerd.

Slechts ten overvloede merken wij op dat de Afdeling in haar uitspraak van 27 mei 2020 over de intentie van de eigenaren van het gebouw heeft overwogen dat er geen grond bestaat voor het oordeel dat de omgevingsvergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend (r.o. 14.2).

Conclusie
De zienswijze leidt tot een aanpassing van de planegels, maar niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

19 Permanente bewoning van recreatiewoningen

Reclamanten stellen dat het figuur van de recreatiewoning en het gebruik daarvan niet is uitgesloten, terwijl deze wel is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierop merken wij op dat het voorliggend bestemmingsplan ziet op horeca in de vorm van één aparthotel met maximaal acht hotelappartementen. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatiewoningen wordt uitgesloten door toevoeging van een gebruiksverbod in artikel 3.3 onder a van de planregels.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de planregels, maar niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

20 Legenda

Reclamanten stellen dat er ten onrechte gebruik is gemaakt van de legenda van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Er komt bijv. een bouwvlak op de legenda voor die niet terugkomt in de planregels.

Gemeentelijk standpunt
Het betreft een legenda van de viewer (ruimtelijkeplannen.nl) en is niet specifiek voor een bestemmingsplan.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

21 Bereikbaarheid voor auto's en andere verkeer, inclusief hulpdiensten

Reclamanten stellen dat het plangebied onbereikbaar is voor verkeer zonder dat het eigendom van reclamanten wordt betreden.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierop merken wij op dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 het perceel van reclamanten is voorzien van de bestemming horeca en dat daaraan ondergeschikt ook het gebruik als wegen en paden is toegelaten, zodat de ontsluiting als zodanig is bestemd. Er is bovendien een erfdienstbaarheid gevestigd op grond waarvan Wyllandrie het gebruik van de uitweg moet dulden. Deze uitweg mag nimmer worden belemmerd, versperd of aan de bestemming worden onttrokken. Voorts is het aannemelijk dat dit gebruik door reclamanten niet binnen de planperiode zal worden gewijzigd, omdat reclamanten het perceel met de daarbij behorende bebouwing in gebruik hebben als hotel en het hotel zelf ook ontsluiten naar de openbare weg. In planologische zin er is sprake van een hotel en een aparthotel die worden ontsloten op de openbare weg. In dit kader is van belang dat eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn.[6]

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

22 Brandveiligheid

Reclamanten stellen dat er elk zicht ontbreekt m.b.t. de brandonveiligheid.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierop merken wij op dat het aspect brandveiligheid van een gebouw geen belang is dat wordt afgewogen in het kader van het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan. Gebouwen moeten brandveilig worden gebruikt. Hiervoor gelden de landelijke regels uit het Bouwbesluit 2012. De regels voor brandveilig gebruik zijn op al het gebruik van toepassing. Of een vergunning voor brandveilig gebruik nodig is, staat in het Besluit omgevingsrecht. Hieruit volgt dat bij het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan meer dan 10 personen een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig is.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

23 Uitvoerbaarheid

Reclamanten stellen dat een planschaderisico-analyse ontbreekt en dat er geen onderzoek is gedaan naar de economische positie van de aanvragers.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierop merken wij dat bij de afweging over het wel of niet vaststellen van een bestemmingsplan niet de financiële positie van de aanvrager ter beoordeling staat, maar de financiële uitvoerbaarheid van het plan als zodanig. Gelet op artikel 3.1.6, eerste lid,

[6] ABRS 1 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX3293.

onder f, van het Bro dienst de raad inzicht te bieden in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij kunnen eventueel te betalen tegemoetkomingen in de planschade een rol spelen.

Inzicht in de financiële uitvoerbaarheid is gegeven in hoofdstuk 8 van de plantoelichting:

> *"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. Hoofdregel 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 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten."*

Op basis hiervan is afdoende inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

24 Waardevermindering

Reclamanten stellen dat er sprake is van een waardevermindering van in ieder geval € 400.000,- en verwijzen naar het rapport Mensink dat is ingebracht in de bestuursrechtelijke procedures.

Gemeentelijk standpunt
Wat betreft de nadelige invloed van voorliggend plan op de waarde van het eigendom van reclamanten, bestaat er geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. De eventuele tegemoetkoming in de planschade is voor rekening van initiatiefnemers en niet van de gemeente.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

25 Bestemmingsplanonteigening

Reclamanten stellen dat onteigening een optie is nu duidelijk is wat de historie heeft opgeleverd en de in de toekomst zal gaan opleveren. Het algemeen belang vraagt erom dat een einde wordt gemaakt aan het 'verspillen van slecht geld' uit de gemeentelijke kas en voorkomen wordt dat schade blijft toenemen.

Gemeentelijk standpunt
Wellicht bedoelen reclamanten artikel 77 lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat onteigening kan plaatsvinden ten behoeve van de uitvoering van of ter handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan (bestemmingsplanonteigening). Er is geen enkele noodzaak tot onteigenen. Initiatiefnemer is in staat om de bestemming in voorliggend bestemmingsplan te realiseren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

26 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Reclamanten stellen dat er sprake is van misbruik van recht, strijd met het fair play en alle overige beginselen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld dan wenden reclamanten zich tot de Ombudsman, waarbij reclamanten stellen de rol van de burgemeester aan de kaak te stellen. Ter onderbouwing van hun standpunt verwijzen reclamanten naar productie G en de daarin opgenomen streepjes. Reclamanten verzoeken om het voorstel tot het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan te behandelen in afwezigheid van de burgemeester.

Gemeentelijk standpunt

Het college, de burgemeester en de raad bestrijden de aantijgingen van reclamanten. De verwijzing naar productie G ter onderbouwing van het standpunt van reclamanten kan niet slagen. Reclamanten verwijzen naar een artikel van 22 april 2015 (productie G3) over de vraag of hotel Wyllandrie in 2015 al dan niet voldeed aan de brandveiligheidseisen ten behoeve van de tijdelijke opvang van maximaal 230 vluchtelingen. Voor het treffen van brandveiligheidseisen heeft het college in 2015 een omgevingsvergunning verleend. De vraag of hotel Wyllandrie in 2015 al dan niet aan de brandveiligheidseisen voldeed, is ruimtelijk niet relevant voor het onderhavige bestemmingsplan. Het college, de burgemeester en de raad zien geen reden om het voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan buiten aanwezigheid van de burgemeester te behandelen.

Het staat de aanvrager vrij om een aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan in te dienen ter legalisatie van de situatie in onderhavig plangebied. De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan een ruime mate van beleidsvrijheid
om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar ook de belangen van reclamanten zijn in de afweging betrokken. Het belang van reclamanten is gelegen in het kunnen blijven uitoefenen van hun bedrijf. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het vast te stellen bestemmingsplan levert geen onaanvaardbare aantasting van de belangen van reclamanten op.

In tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen is er geen strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het verzoek wordt niet ingewilligd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen en ambtshalve worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de navolgende wijzigingen in de planregels doorgevoerd.

Regels
In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht.

- Artikel 1, waar een aantal begrippen zijn gewijzigd, verwijderd en toegevoegd.
- Artikel 3, verduidelijking van hetgeen is toegelaten, bebouwing en aanpassing van de gebruiksverboden.
- Artikel 8 onder c is vervallen.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 21 april 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Almelosestraat 68, hotelappartementen".

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Almelosestraat 68, hotelappartementen" van de gemeente Dinkelland;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.OOTBPALMELOSEST68-VG01 met de bijbehorende regels;

1.3 aan- en uitbouw:
een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw);

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf:
een bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.7 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 aparthotel:
een bedrijfsmatige exploitatie voor het bieden van logies in de vorm van hotelappartementen die voor een beperkte duur verblijven en waarbij voor de functie noodzakelijke voorzieningen zijn aangebracht, die tenminste bestaan uit een receptie, keuken en eetruimte waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken worden verstrekt aan gasten aan wie logies wordt verstrekt en passanten;

1.10 archeologische waarden:
waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de gemeentelijke archeologische verwachtings- en advieskaart toetsingskader zijn;

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken zijnde;

1.12 bedrijf:
het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, installeren en/of herstellen van goederen;

1.13 bedrijfsgebouw:
een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsmatige exploitatie:
het via een bedrijf, stichting of andere (rechts)persoon voeren van zodanig beheer/exploitatie dat gedurende het gehele jaar wisselende (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.15 bedrijfsmatige kamerverhuur:
een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging; een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen;

1.16 bestaand:
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen;

1.17 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'
het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' met identificatienummer NL.IMRO.1774.BUIBPBUITENGEBIED-0402 van de gemeente Dinkelland, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland op 18 februari 2010;

1.19 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.21 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.23 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 cultuurhistorische waarden:
waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis;

1.26 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 erf:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van de woning;

1.29 evenement:
elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, voorzover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten;

1.30 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 geomorfologische waarden:
de waarden van een gebied die uitdrukking geven aan de vormen van het aardoppervlak in verband met de wijze van hun ontstaan;

1.32 (hoek)erker:
een uitbouw met beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

1.33 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.34 hoofdverblijf:
het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;

1.35 hotelappartement:
een ruimte in een aparthotel voor het bieden van logies;

1.36 huishouding:
een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.37 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;

1.38 landschappelijke waarden:
waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.39 logies:
het middels een bedrijfsmatige exploitatie verstrekken van logies, waarbij logieseenheden in de vorm van hotelappartementen zijn bedoeld voor kortdurend nachtverblijf, waarbij naast het verstrekken van logies dagverblijf en/of maaltijdvoorbereiding kunnen worden aangeboden;

1.40 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.41 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.42 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.43 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.44 parkeren:
een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;

1.45 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg, grenst:
    1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk in de overige situaties;
    1. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.46 permanente bewoning:
bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

1.47 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie en waarvoor geen winkelruimtes worden ingericht;

1.48 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.49 prostitutiebedrijf:
een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.50 recreatiewoning:
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;

1.51 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw, als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.53 wonen:
het gehuisvest zijn in een woning;

1.54 woning:
een complex van ruimten in een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.55 woonverblijf:
waar iemand zijn hoofdverblijf houdt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de (bouw)perceelgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een aparthotel met maximaal acht hotelappartementen;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;
c. water;

met de daarbijbehorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak mag uitsluitend één hoofdgebouw in de vorm van een aparthotel worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte en de maatvoering van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de huidige bestaande oppervlakte en maatvoering.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor woningen;
c. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige kamerverhuur;
d. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders dan wel elders zijnde arbeiders;
e. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor meer dan acht hotelappartementen;
g. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
h. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken als partycentrum en/of zalencentrum, en naar aard daarmee gelijk te stellen activiteiten;
i. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van meer dan één aparthotel;
j. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
k. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatiewoningen;
l. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een zelfstandig aparthotel.

Artikel 4 Waarde - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

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.

4.2 Bouwregels

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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- het verwijderen, vernielen en/of aantasten van waardevolle landschapselementen anders dan ten behoeve van het normale onderhoud.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' deels wordt verwijderd, mits:
  1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter realisering van een doorbraak van perceel naar perceel en die noodzakelijk is voor een goed landbouwkundig gebruik van de gronden, met een maximale breedte van 10,00 m;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het waardevolle landschapselement.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroon-lijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor detailhandel, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen en toestaan dat vóór een voorgevel wordt gebouwd op de wijze van:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de afstand vanuit de voorgevel niet meer dan 1,50 m zal bedragen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

a. enige bestemming wordt gewijzigd voor wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten voor de telecommunicatie, mits:
   1. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een re-clamemast, een torensilo, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
   2. de antenne niet geplaatst kan worden op een bedrijventerrein;
   3. de antenne vervolgens geplaatst moet worden in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
   4. de mast radiografisch noodzakelijk is;
   5. de hoogte van een mast ten hoogste 45,00 m zal bedragen;
   6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;
   7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming ‘Verkeer’ van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', mits:
   1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, e.d. van wegen en paden;
   2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van overeenkomstige toepassing zijn;

c. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming ‘Verkeer - Fiets- en voetpaden’ van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', mits:
   1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de aanleg van nieuwe fiets- en voetpaden, incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, e.d. van paden;
   2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 33 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van overeenkomstige toepassing zijn;

d. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming ‘Water - 1’ van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', mits:
   1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de incidentele aanleg van opvaarten, verbredingen van waterlopen ten behoeve van waterberging en/of de aanleg van natuurvriendelijke oevers, bochtafsnijdingen, kleine verleggingen, e.d. van vaarwegen c.a.;
   2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van overeenkomstige toepassing zijn;

e. de dubbelbestemming ‘Waarde - Landschap’ wordt verwijderd, mits:
   1. een waardevol landschapselement vanwege natuurlijke omstandigheden, dan wel vanwege een noodzakelijke landbouwkundige ingreep niet is te handhaven. Indien sprake is van een landbouwkundige ingreep of landinrichtingswerkzaamheden, dient het te verwijderen waardevol landschapselement in de directe omgeving te worden gecompenseerd door middel van de aanleg van een nieuw waardevol landschapselement, waarbij de structuur van het landschap niet wordt aangetast en tevens de wijziging van artikel 53 lid f van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' wordt toegepast;
   2. indien sprake is van een houtwal, deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter realisering van een doorgang van perceel naar perceel ten behoeve van het landbouwkundig gebruik, met een maximale breedte van 10,00 m;
   3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het waardevol landschapselement.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

10.2 Parkeren

10.2.1 Specifieke parkeerregels bouwen en gebruik

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of voor het gebruik van en gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat er voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd.

10.2.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 10.2.1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

10.2.3 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 10.2.1 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de afmetingen voor parkeren in de lengterichting van de weg en voor parkeren in de dwarsrichting van de weg voldoen aan de afmetingen die zijn neergelegd in bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

10.2.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 10.2.1. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 10.2.2, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in het de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
b. de afmetingen in lid 10.2.3 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

10.2.5 Voorwaarden afwijken

De in lid 10.2.4 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de openbare ruimte;
- het woon- en leefklimaat;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

10.2.6 Specifieke gebruiksregel

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in dit artikel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig in afwijking van sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.

c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
tel. 0541-854100
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl

noaber kracht
DINKELLAND TUBBERGEN