

Ruimtelijke onderbouwing **Wyllandrie, Ootmarsum**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing

Tichelwerk 1, Ootmarsum

Plannaam: Tichelwerk 1, Ootmarsum
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Status: Definitief
Datum: November 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	3
1.3	HUDIG PLANOLOGISCH REGIME	4
1.4	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	6
2.1	HUDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED EN OMGEVING.....	6
2.2	DE GEWENSTE SITUATIE.....	7
2.3	VERKEER EN PARKEREN	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	8
3.1	PROVINCIAAL BELEID	8
3.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
HOOFDSTUK 5	CONCLUSIE.....	26

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de percelen aan Tichelwerk 1 en Almelsestraat 68A t/m I te Ootmarsum. Ter plaatse bevindt zich een hotel-restaurant en hotelappartementen. Het voornemen is om de recreatieve activiteiten ter plaatse te wijzigen en binnen de volledige horecabestemming hotelappartementen toe te staan.

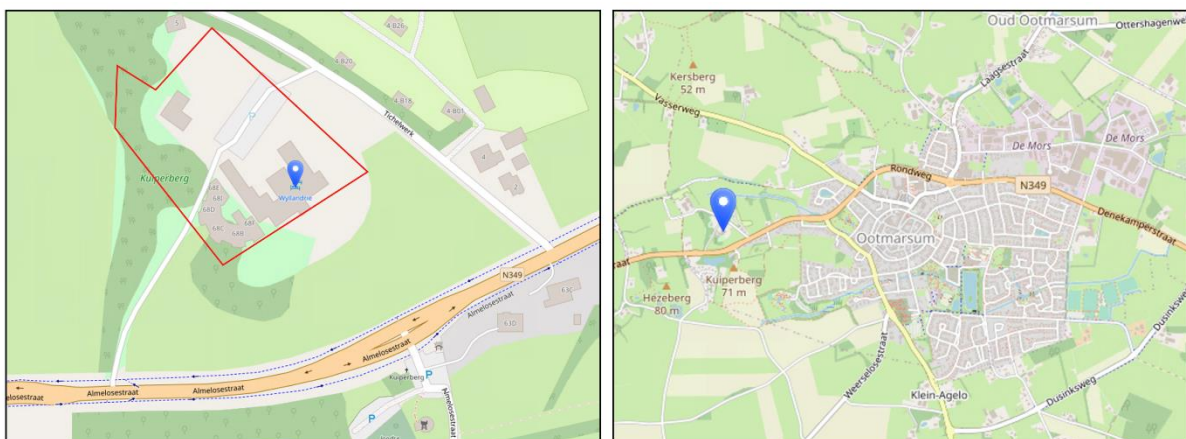
Het exploiteren van hotelappartementen omvat het bieden van logies die voor een beperkte duur verblijven en waarbij voor de functie noodzakelijke voorzieningen zijn aangebracht, die tenminste bestaan uit een receptie, keuken en eetruimte waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken worden verstrekt aan gasten aan wie logies wordt verstrekt en passanten.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied 2010" en "Almelsestraat 68, hotelappartementen". Op basis van de bestemmingsplannen is een hotel-restaurant met hotelappartementen niet toegestaan.

Omdat het voornemen niet in het bestemmingsplan past, dient het bestemmingsplan te worden herzien. De herziening van het bestemmingsplan wordt door de gemeente voorbereid, echter dient de initiatiefnemer wel een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. De ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat het voornemen in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt ten oosten van de kern Ootmarsum. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Ootmarsum, sectie A, perceelnummer 4061. In afbeelding 1.1 is aan de rechterkant de ligging van het projectgebied met een blauwe pointer gemarkeerd. Aan de linkerkant van de afbeelding is met een rood kader de ligging van het projectgebied ten opzichte van zijn directe omgeving weergegeven.



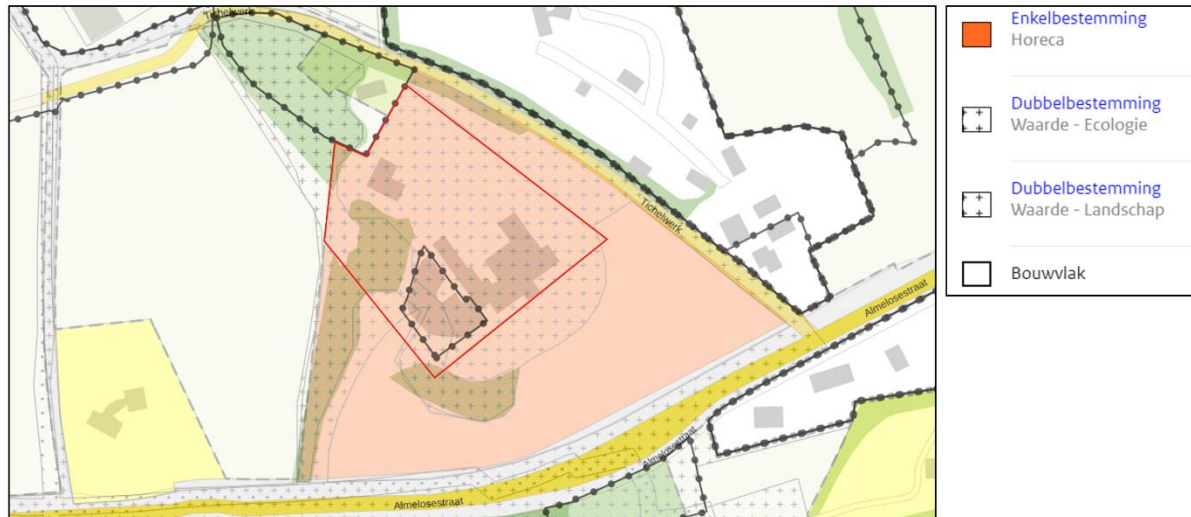
Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied in Ootmarsum (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Buitengebied 2010”, “Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland” en “Almelosestraat 68, hotelappartementen”. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk 18 februari 2010, 29 mei 2018 en 30 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Buitengebied 2010” en “Almelosestraat 68, hotelappartementen” opgenomen. Het projectgebied is hierin aangegeven met een rode omlijning. Aansluitend wordt kort op de geldende bestemmingen ingegaan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied 2010” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemming

Op basis van de geldende bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Buitengebied 2010”, “Almelosestraat 68, hotelappartementen” en “Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland” zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Horeca’ en dubbelbestemmingen ‘Waarde - Ecologie’ en ‘Waarde - Landschap’. Daarnaast is binnen het projectgebied een bouwvlak opgenomen.

Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

‘Horeca’ (bestemmingsplan: “Bestemmingsplan Buitengebied 2010”)

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 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.

‘Horeca’ (bestemmingsplan: “Almelosestraat 68, hotelappartementen”)

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor een aparthotel met maximaal acht hotelappartementen. Ook zijn wegen en paden, water, tuinen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

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

'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.

1.3.3 Strijdigheid

De gewenste ontwikkeling betreft het wijzigen van de recreatieve activiteiten ter plaatse, namelijk met het eveneens mogelijk maken van hotelappartementen buiten de begrenzing van het bestemmingsplan "Almelosestraat 68, hotelappartementen". Het voornemen past niet in het bestemmingsplan, aangezien het exploiteren van een hotelappartementen niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de geldende bestemming 'Horeca' past.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie van het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Dinkelland beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten kort de revue. In hoofdstuk 5 is de conclusie opgenomen.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied en omgeving

Het projectgebied ligt betreft percelen aan de Tichelwerk 1 en Almelsestraat 68A t/m I in Ootmarsum. Ten oosten van de kern, in het lint van de Almelsestraat. Hier bevindt zich een verscheidenheid aan functies, zoals horeca, recreatie, agrarische bedrijvigheid en wonen.

Het perceel betreft een bestaand gebouw met hotel-restaurant genaamd 'Wylandrie'. In 2013 zijn ten oosten van het projectgebied reeds luxe hotelappartementen toegevoegd aan het hotel-restaurant.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Hierbij is het projectgebied met een rode omlijning omgeven. In afbeelding 2.2 is een afbeelding van de bestaande bebouwing weergegeven, gezien vanaf de Almelsestraat.



Afbeelding 2.1 Weergave huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto projectgebied vanaf de Almelseweg (Bron: Booking.com)

2.2 De gewenste situatie

Zoals reeds vermeld zijn er in 2013 al luxe hotelappartementen aan het hotel-restaurant toegevoegd. Het voornemen bestaat om ter plaatse de recreatieve activiteiten planologisch te wijzigen, namelijk met het eveneens mogelijk maken van hotelappartementen buiten de begrenzing van het bestemmingsplan “Almelosestraat 68, hotelappartementen”. De ontwikkeling voorziet in een andersoortige invulling van de ‘Horeca’ bestemming, niet in het uitbreiden van de recreatieve activiteiten.

2.3 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 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 381' van het CROW verwezen.

2.3.1 Situatie projectgebied

2.3.1.1 Parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

In voorliggend geval is er geen sprake van een functiewijziging, maar slechts het wijzigen van de recreatieve mogelijkheden binnen de bestemming ‘Horeca’ in het projectgebied. De ontwikkeling voorziet in een andersoortige invulling van de ‘Horeca’ bestemming, niet in het uitbreiden van de recreatieve activiteiten. Het huidige gebruik als hotel-restaurant en toekomstige gebruik als hotelappartementen worden beiden vergeleken met de functie ‘drie sterrenhotel’, zoals opgenomen in de publicatie van CROW en ‘Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018’.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het mogelijk maken van een andere vorm van verblijfsrecreatie dan reeds planologisch toegestaan. Het voornemen ziet nadrukkelijk niet toe op de uitbreiding van het (planologisch toegestaan) bebouwd oppervlak.

Aangezien de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een hotel (bestaande situatie) en hotelappartementen (gewenste situatie) vergelijkbaar is, wordt er vanuit gegaan dat het voornemen niet resulteert in een verandering van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie.

2.3.1.2 Ontsluiting

Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande verkeersvoorzieningen ter plaatse. De hotelappartementen worden overeenkomstig met de bestaande situatie, via het parkeerterrein ten noordoosten van de bebouwing, veilig en overzichtelijke ontsloten. 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.

2.3.2 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Voor de voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de beleidstoetsing alleen gemeentelijk en provinciaal beleid van belang. Rijksbeleid laat zich niet uit over kleinschalige ontwikkelingen zoals beschreven in deze onderbouwing.

3.1 Provinciaal beleid

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

3.1.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast 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.

3.1.2 Omgevingsverordening Overijssel

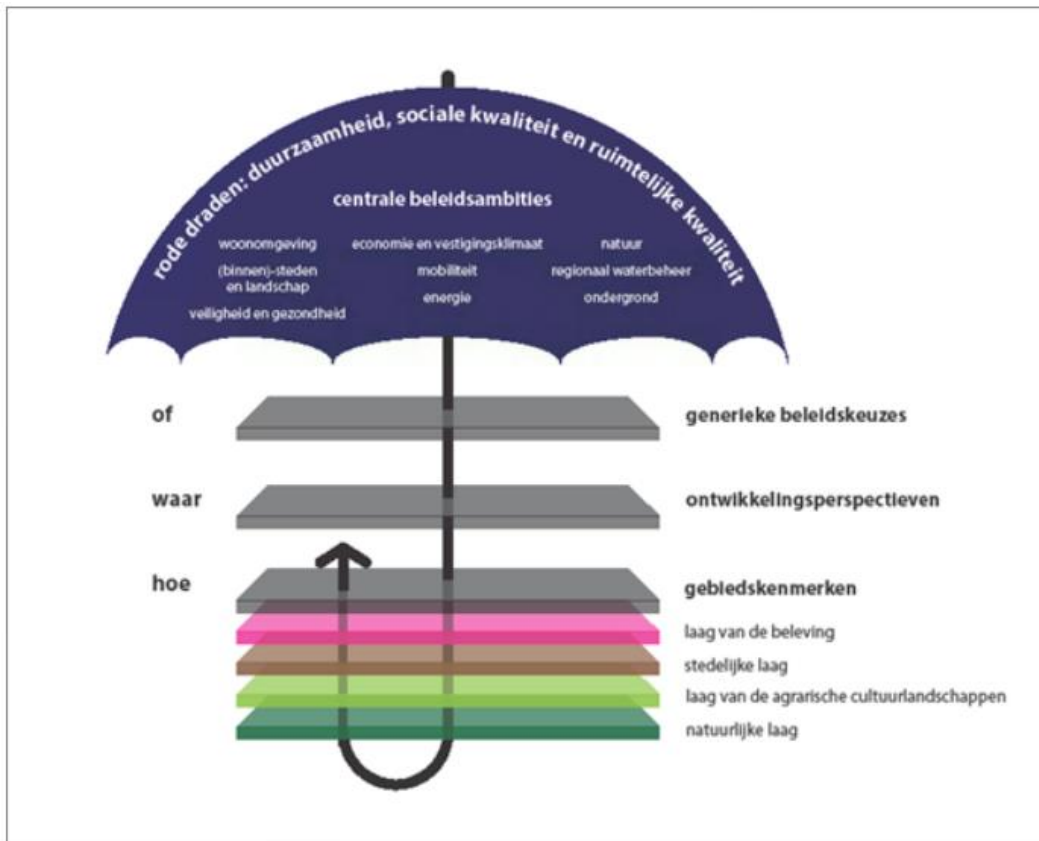
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten 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.

3.1.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

3.1.3.1 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.

3.1.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

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

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

3.1.3.3 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.

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.1.4.1 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 of omgevingsvergunningen 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 3.2.2 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 of omgevingsvergunningen 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 wijzigen van de planologische mogelijkheden betreffende de horecabestemming. 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 ruimtelijke ontwikkeling 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 of omgevingsvergunningen 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

Zoals reeds vermeld voorziet het initiatief in het wijzigen van de planologische mogelijkheden betreffende de horecabestemming. Het voornemen heeft daarmee geen (negatieve) invloed op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente.

Voorliggende ontwikkeling 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 of omgevingsvergunningen 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 projectgebied is aangeduid als gebiedscategorie 'Bestaand' NNN, hetgeen is vastgelegd met een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' in het geldende bestemmingsplan. Binnen het projectgebied 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 projectgebied dan ook niet overeen met de feitelijke situatie.

Zoals reeds vermeld voorziet het initiatief in het wijzigen van de planologische mogelijkheden betreffende de horecabestemming, waardoor er geen 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 plaatsvinden. 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 voorliggende ontwikkeling in is overeenstemming met artikel 2.7.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Artikel 2.12

Verblijfsrecreatie

lid 2

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen 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;

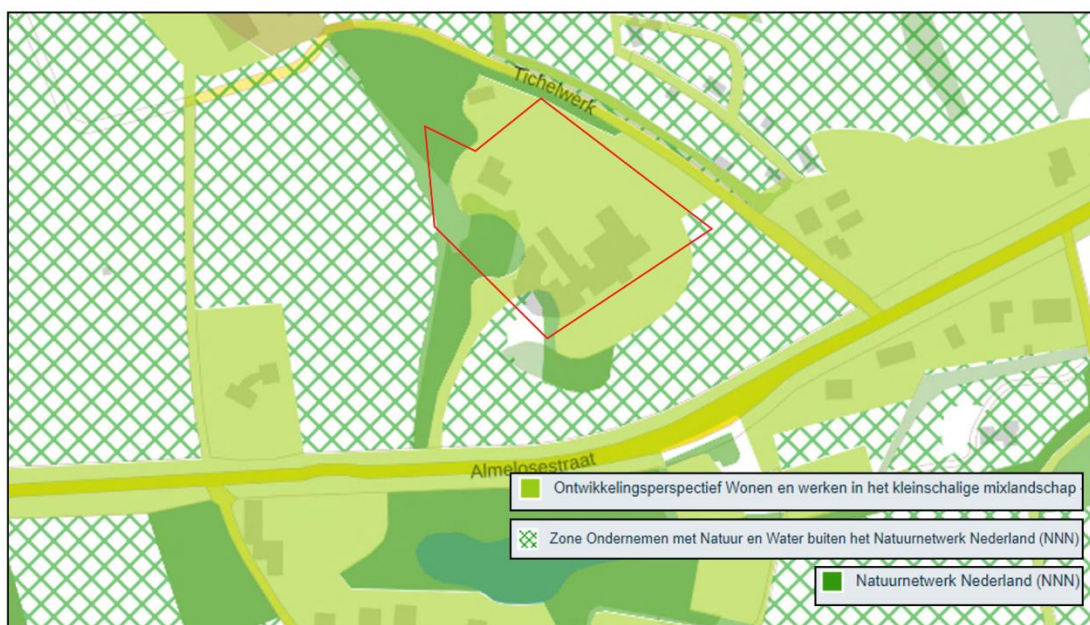
Gelet op bovenstaande definitie wordt geconstateerd dat geen sprake is van nieuwbouw of het toevoegen van nieuwe recreatiewoningen. Het betreft uitsluitend de verzelfstandiging van de bestaande voorziening als zijnde hotelappartementen. Lid 2 vormt dan ook geen belemmering.

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.

3.1.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot ontwikkelperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', 'Natuurnetwerk Nederland' en 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Hierin is het projectgebied indicatief aangegeven met rode omlijning.



Afbeelding 3.2: Uitsnede van de ontwikkelperspectievenkaart (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 'Ontwikkelperspectief'

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 slecht sprake van het wijzigen van de recreatieve mogelijkheden binnen de horecabestemming. Het voornemen draagt daarmee bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Het projectgebied 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 projectgebied zelf, zoals reeds vermeld, geen natuur of waardevol groen aanwezig. Het betreft enkel een erf met bebouwing. Binnen voorliggend voornemen is daarmee, gezien het feit dat het slechts een wijziging van de recreatieve mogelijkheden binnen de bestemming 'Horeca' betreft, geen sprake van aantasting van de natuurkwaliteit.

Voor het gebied dat binnen de 'Zone ondernemen met natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland' wordt geconcludeerd dat het perspectief zich niet verzet tegen de gewenste functie. Daarnaast vormt deze functie geen belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven.

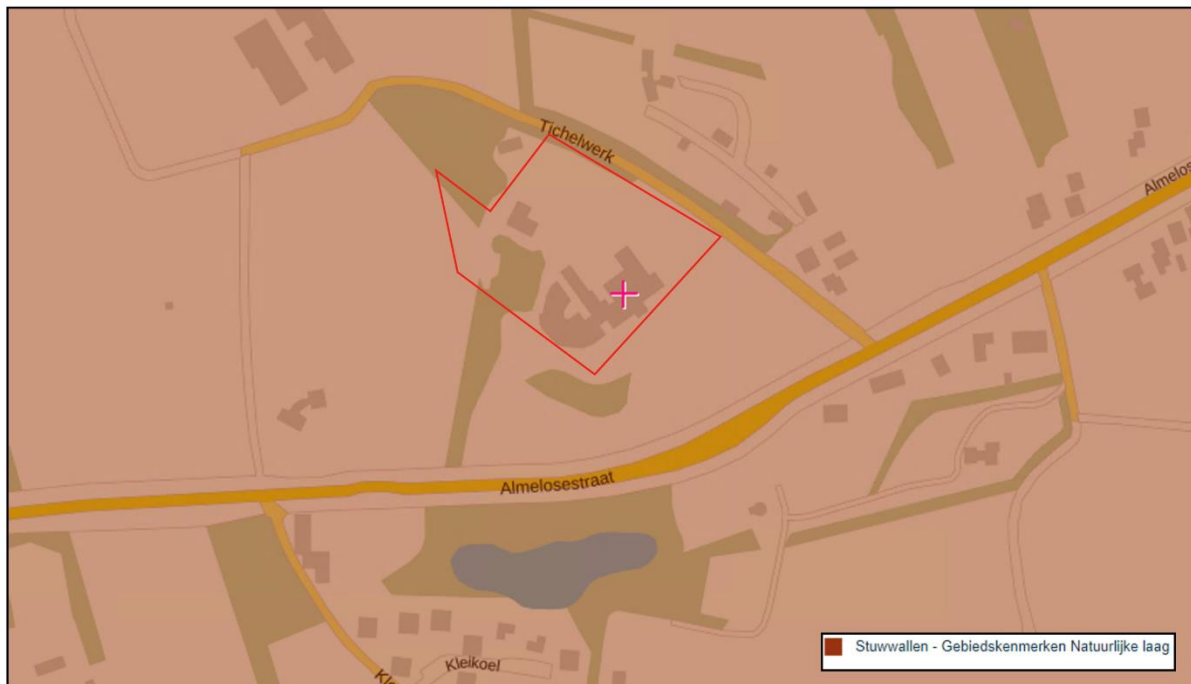
Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

3.1.4.3 Gebiedskenmerken

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

De 'Natuurlijke laag'

In afbeelding 3.3 is weergegeven dat het projectgebied zich bevindt ter plaatse van een gebied dat is aangemerkt als 'Stuwwallen'.



Afbeelding 3.3: Uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Stuwwallen'

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Zoals reeds vermeld voorziet het initiatief in het wijzigen van de planologische mogelijkheden betreffende de horecabestemming. Dit leidt niet tot eventuele negatieve effecten op de nog aanwezige gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'.

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

De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In afbeelding 3.4 is weergegeven dat het projectgebied zich bevindt ter plaatse van een gebied dat is aangemerkt als 'Essenlandschap'.



Afbeelding 3.4: 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 inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

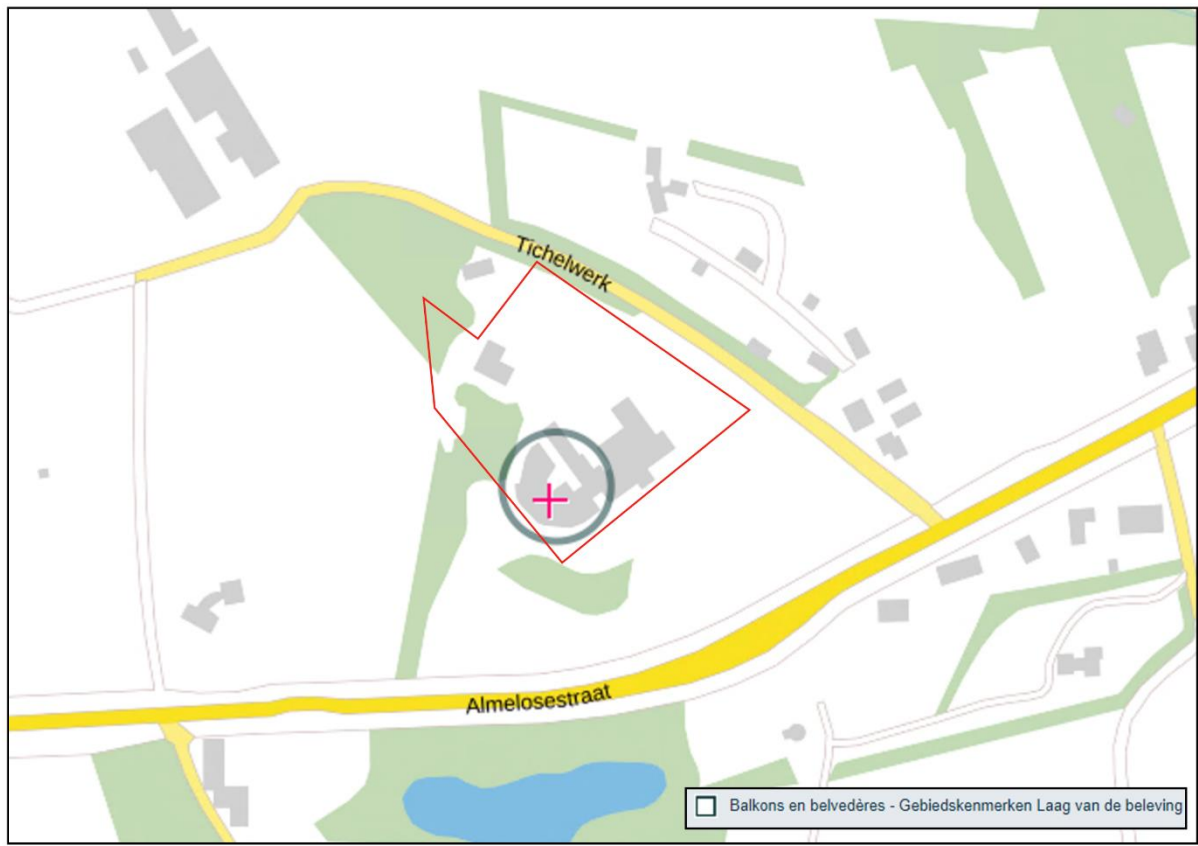
Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Zoals reeds vermeld voorziet het initiatief in het wijzigen van de planologische mogelijkheden betreffende de horecabestemming. Dit leidt niet tot eventuele negatieve effecten op de nog aanwezige gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'.

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

De 'Laag van beleving'

In afbeelding 3.5 is weergegeven dat zich binnen het projectgebied een locatie die is aangemerkt als 'Balkons en belvédères' bevindt.



Afbeelding 3.5: Uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

'Balkons en belvédères'

Balkons en belvédères 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'

Zoals reeds vermeld voorziet het initiatief in het wijzigen van de planologische mogelijkheden betreffende de horecabestemming. 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'.

3.1.5 Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Overijssel

3.1.5.1 Algemeen

Vanwege het belang van de toeristische sector voor de provincie Overijssel, is de vraag gesteld hoe vitaal de verblijfsrecreatieve sector is. Het 'Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Overijssel' gaat in op de gehele

provincie en specifiek de regio's Noordwest Overijssel, Salland en Twente. In het onderzoek wordt gekeken naar de kwaliteit en toekomstperspectief, de leefstijlen van de potentiële bezoekers en wordt een cijfermatige analyse gemaakt betreft de capaciteit en marktruimte voor Overijssel en de regio's.

De bezettingsgraden laten bij bijna alle accommodatievormen in Overijssel als geheel een groei zien. Er is dan ook nog marktruimte is voor nieuwe hotelkamers en bungalowparken. Een duidelijke uitzondering daarop vormen de kampeerterreinen; daar is door een dalende vraag in combinatie met een nog steeds groeiend aanbod, een negatieve marktruimte ontstaan. Ook bij groepsaccommodaties ziet Overijssel door een licht dalende vraag dat er geen ruimte is voor extra bedden. Er liggen specifiek mogelijkheden voor het creëren van aanbod voor toeristen die op zoek zijn naar bijzondere, inspirerende of stijlvolle locaties.

Mogelijke strategieën voor het vitaal houden van de sector in de toekomst zijn:

- Het creëren van nieuw aanbod. Dit kan een goede strategie zijn om de 'leemtes' op te vullen en nieuw aanbod te creëren voor doelgroepen die nog onvoldoende aantrekkelijk aanbod kunnen vinden.
- Het verbreden van bestaande accommodaties. Bestaande bedrijven kunnen in sommige gevallen hun doelgroep verbreden door binnen het bestaande bedrijf aanvullend of aangepast aanbod te verzorgen.
- Het transformeren van huidige accommodaties. Bestaande bedrijven kunnen ook een omslag maken, waarbij ze (op termijn) de focus leggen op een andere doelgroep.

3.1.5.2 Hotels

In de hotelsector in Overijssel ziet de provincie een sterke groei van het aantal overnachtingen. Het aanbod van de slaapplekken is in de afgelopen jaren ook gegroeid, maar minder hard dan het aantal overnachtingen. De provincie ziet dat er in de hotelsector in Overijssel nog marktruimte is voor extra bedden, bovenop de al bestaande plannen.

3.1.5.3 Regio Twente

Voor Twente specifiek is het aanbod van verblijfsrecreatie tamelijk eenzijdig. De markt voor campings is verzadigd. Binnen de overige sectoren (hotel, bungalowparken en groepsaccommodaties) is er nog ruimte voor groei.

3.1.5.4 Toetsing van het initiatief aan het Vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Overijssel

Voorliggend initiatief voorziet in het mogelijk maken van hotelappartementen. Hotelappartementen zijn een innovatief recreatie product in de hotelsector. Door het aanpassen van het aanbod wordt een nieuwe doelgroep aangesproken, welke opzoek is naar een stijlvolle en bijzondere locatie. Tevens voorziet het initiatief in de vraag naar hotelbedden in de provincie Overijssel en Twente specifiek.

3.1.6 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.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 MijnOmgevingsvisie Dinkelland

3.2.1.1 Algemeen

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

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

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

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

- We doen het samen;
- We geven het goed voorbeeld;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.
- We wentelen niet af op volgende generaties.

3.2.1.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema 'Aantrekkelijk wonen' van belang.

Thema buitengebied in balans:

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

Thema leefbare kernen:

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

Thema leefomgeving van de toekomst:

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

Voor onderhavig plan is het speerpunt kwalitatief toerisme van belang.

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

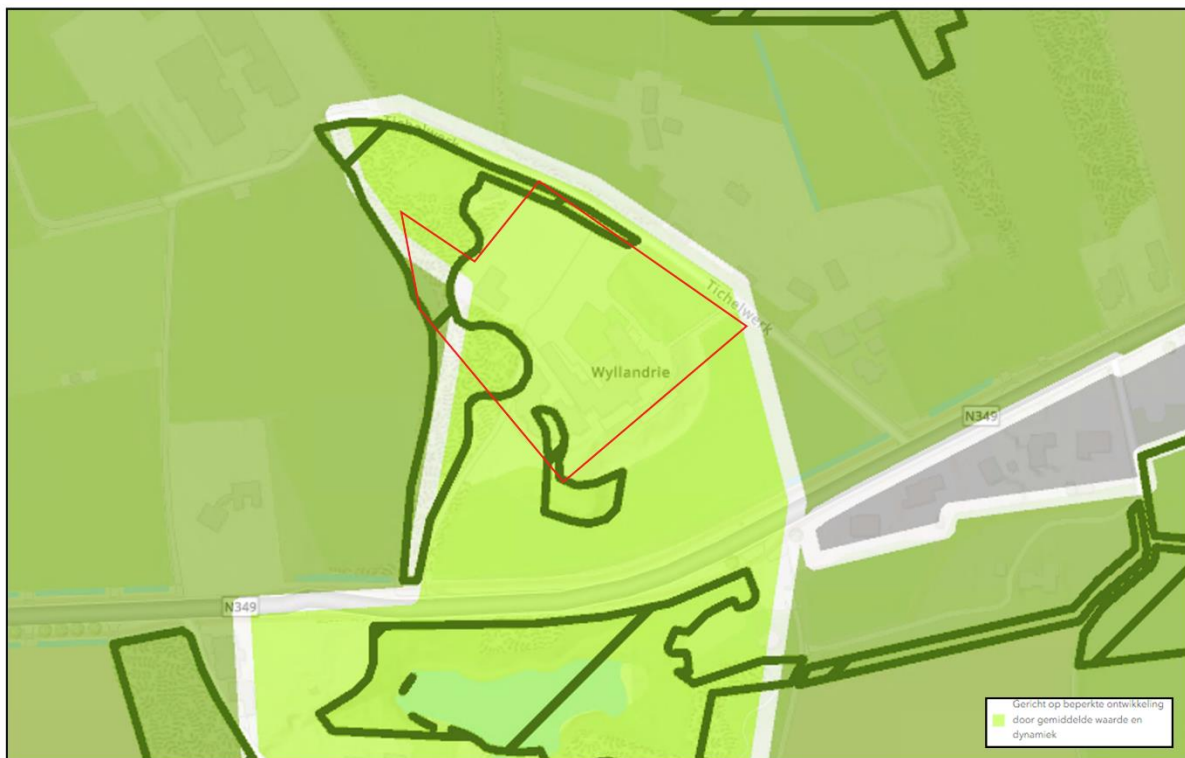
- een goede balans te bewaken tussen de landschapskwaliteiten van ons gebied, de leef- en werkomgeving voor inwoners en de groeimogelijkheden van de toeristische sector;
- mogelijkheden te bieden voor marktconforme en gebiedspassende bedrijvigheid;
- projecten en ideeën te verwelkomen gericht op toerisme 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 behoud van een goede balans tussen de hoeveelheid toeristen en dagbezoekers, de economische voordelen, de druk op het landschap en het woonplezier voor inwoners.

3.2.1.3 Waardenkaart

De waardenkaart in de Omgevingsvisie heeft voor het buitengebied als basis de combinatie van landschapstype en landschapsdynamiek. In afbeelding 3.6 is een uitsnede van waardenkaart opgenomen.



Afbeelding 3.6 Uitsnede waardenkaart MijnOmgevingsvisie Dinkelland (Bron: Gemeente Dinkelland)

Het plangebied ligt in het volgende gebied;

MIDDELGROEN – Gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek

In dit gebied gelden de volgende waarden:

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

Ingespeeld dient te worden op:

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

De gemeente Dinkelland ziet in dit gebied graag:

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

3.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan MijnOmgevingsvisie Dinkelland

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

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 3.2.2). Het voornemen biedt economisch gezien kansen voor de gemeente, aangezien de hotelappartementen aandacht wekken van een publiek met hoger bestedingsniveau dan het publiek van het huidige recreatieve invulling. 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). Hiermee sluit het beoogde plan ook goed aan op het wensbeeld dat de gemeente Dinkelland voor ogen heeft voor dit specifieke gebied (zie waardenkaart), namelijk kwalitatief toerisme.

Als gevolg van het voornemen wordt tevens bijgedragen aan het behoud van de leefbaarheid van het platteland, waarbij de gewenste functie zeer goed aansluit bij op de speerpunten van het gemeentelijk beleid (recreatie en toerisme). Ook wordt bijgedragen aan het waarborgen van de basiskwaliteiten voor recreatie en toerisme en het behoud van het landschap, aangezien het slechts wijzigen van de recreatieve mogelijkheden binnen de bestemming 'Horeca' betreft.

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

Gelet op hetgeen hiervoor beschreven wordt geconcludeerd dat het plan passend is binnen de beleidsuitgangspunten zoals genoemd in MijnOmgevingsvisie, dit vanwege het feit dat het voornemen in

balans is met overige voorkomende functies, bestaande landschappelijke kwaliteiten in het gebied worden behouden, het een marktconforme en gebiedspassende vorm van bedrijvigheid betreft, het een aanvulling is op het bestaande aanbod en het bijdraagt aan het tot stand brengen van toeristisch interessante locaties.

3.2.2 Nota Verblifsrecreatie Noordoost Twente

3.2.2.1 Algemeen

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben in 2014 een gezamenlijke beleidsnota “Verblifsrecreatie 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 verblifsrecreatieve 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 verblifsrecreatieve sector zich kan ontwikkelen.

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

3.2.2.2 Analyse verblifsrecreatieve sector Noordoost Twente

De vitaliteit van de verblifsrecreatieve 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 verblifssector 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 (verblifs)recreatief product is dan ook van groot belang voor de regio. Goede en kansrijke initiatieven die van toegevoegde waarde zijn voor het huidige verblifsrecreatieve 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 verblifsrecreatie – 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 (verblifs)recreatief product.
- In Noordoost Twente is sprake van de ‘verblifsrecreatieparadox’. 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.

3.2.2.3 Visie verblifsrecreatie in Noordoost Twente

De verblifssector 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, product vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod".

3.2.2.4 *Beleid per vorm verblijfsrecreatie: Hotels*

Per verblijfsvorm zijn binnen de nota kort de definities en uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen beschreven. In voorliggend geval wordt enkel op de in voorliggend geval relevante vorm van verblijf ingegaan, namelijk hotels.

Definitie:

Een hotel is een accommodatie waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden en/of dranken worden verstrekt aan gasten en mogelijk ook aan passanten.

Uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen:

Hotels zijn zodanig specifiek dat het maatwerk betreft.

3.2.2.5 *Toetsingscriteria (nieuwe) ontwikkelingen verblijfsrecreatie*

Centrale doelstelling vormt de versterking van de verblijfsrecreatieve sector. Plannen van ondernemers die hieraan bijdragen, worden met een positieve insteek behandeld. Bij de afweging van een verbreding, uitbreiding of nieuwvestiging wordt met een aantal aspecten rekening gehouden:

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

3.2.2.6 *Toetsing van het initiatief aan de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente*

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

Naast het projectgebied zijn in het verleden hotelappartementen toegevoegd, destijds is hiervoor markt behoefte onderzoek voor gedaan. Uit onderzoek destijds is gebleken dat er in Twente een groeiende vraag is naar hotelbedden. Met name betreft de doelgroepen: informele groepen en familie. Met het realiseren van hotelappartementen wordt ingespeeld op de vraag naar hotelbedden. Tevens zijn hotelappartementen, welke vaak over meerdere kamers en een multifunctionele ruimte beschikken, geschikt voor de doelgroepen informele groepen en familie.

Eveneens wordt vermeld dat hotelappartement een innovatief recreatief product zijn, waardoor er sprake is van diversificatie in het aanbod. Er is namelijk sprake van verzadiging betreft het kampeeraanbod. Het toestaan van hotelappartementen binnen de huidige bebouwing heeft een toegevoegde waarde voor het verblijfsrecreatie in Noordoost Twente en heeft een positief effect op de economie binnen de regio.

Voor de overige aspecten, zoals ruimtelijke ordening, e.a., wordt opgemerkt dat deze reeds in deze toelichting worden getoetst en is gebleken dat zich geen belemmeringen voordoen. Het initiatief is in ruimtelijke zin aanvaardbaar.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en water.

In voorliggend geval zijn de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en water minder van belang. Dit vanwege het feit dat:

- het voornemen niet toeziet op het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals benoemd in de Wgh. Toetsing met betrekking tot wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk (geluid);
- er geen sprake is van nieuwe bodemingrepen. In het projectgebied is reeds sprake van bouwwerken waarin voortdurend mensen verblijven. Gelet op vorenstaande is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk (bodem);
- het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen' (luchtkwaliteit);
- er zich geen risicobronnen in en rond het projectgebied begeven en het voornemen geen risicovolle functie mogelijk maakt. Het initiatief is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid (externe veiligheid);
- er met het voorgenomen initiatief geen nieuwe functie wordt toegevoegd, het betreft slechts een uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden binnen de 'Horeca' bestemming. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden, of belemmering voor de omliggende functies (milieuzonering);
- het projectgebied niet toeziet op overtreding van wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Binnen het projectgebied is sprake van een verhard erf met bebouwing. Er is slechts sprake van uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden binnen de 'Horeca' bestemming. De locatie leent zich niet als leefgebied voor beschermde soorten en er vindt geen aantasting plaats van de natuurwaarden van het omliggende gebied (ecologie);
- de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in bodemingrepen die invloed hebben op de archeologische waarde. Het gaat om een wijziging van de recreatieve mogelijkheden binnen de bestemming 'Horeca'. Door aanwezigheid van de huidige bebouwing en omliggende bebouwing is de bodem binnen het projectgebied, (grotendeels) geroerd en dus verstoord (archeologie);
- het desbetreffende pand en de directe omgeving geen cultuurhistorische waarde hebben. In de omgeving van het projectgebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. (cultuurhistorie);
- gelet op de milieuaspecten, is er geen sprake is van een verslechtering van de milieukwaliteit ter plaatse en er geen sprake is van een overschrijding van de drempelwaarden uit het besluit MER (besluit milieueffectrapportage);
- met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een toevoeging van verhard oppervlak, danwel de aanleg van oppervlaktewater. Tevens wordt er vanuit gegaan dat gebruik kan worden gemaakt van de bestaande rioolaansluiting (water).

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

Het planologisch mogelijk maken van hotelappartementen op de locatie Tichelwerk 1 en Almelosestraat 68A t/m I te Ootmarsum past binnen het relevante beleid op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.