

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 14 februari 2012

Aan de raad

Agendanummer:

Afdeling: ontwikkeling

Denekamp, 17 januari 2012

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Holtweijde

Voorstel

- De raad het voorstel doen tot vaststelling van het bestemmingsplan Holtweijde;
- De raad voorstellen om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden anderszins verzekerd zijn;
- De kadastrale ondergrond in de raadsvergadering van 14 februari 2012 te laten vaststellen.

Overwegingen

Ten noordoosten van Lattrop ligt De Holtweijde. Dit is een verblijfsrecreatieve accommodatie met een hotel, recreatiewoningen, een driving range en diverse andere voorzieningen. In 2007 werd geconstateerd dat de voormalige eigenaar van landgoed De Holtweijde enkele bouwwerken had gebouwd en bezig was te bouwen zonder of in afwijking van de daarvoor vereiste bouwvergunningen. Het ging hier onder andere om een kapschuur, een fietsenstalling en een te grote recreatiewoning. Daarnaast werden enkele perceelsgedeeltes ook in afwijking van de bestemming gebruikt: er was in een weiland een driving range ingericht en een bosgebied was in gebruik genomen als parkeerterrein en als brandplaats. Met de nieuwe eigenaar, die voornemens was/is zijn bedrijf een kwalitatieve opwaardering te geven, zijn de afgelopen tijd constructieve afspraken hierover gemaakt. Onderdeel van deze afspraken (zie hiervoor onderbouwing hieronder) was de planologische vastlegging van de bestaande situatie, waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet.

Met de eigenaar van de Holtweijde zijn inmiddels afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

- vergunningverlening in het kader van de Drank- en Horecawet;
- aanpassing brandmeldinstallatie aan de voorschriften, verlening gebruiksvergunning;
- sanering brandplaats in bosplantsoen;
- oplossen drukrioleringsproblematiek door plaatsing nieuwe pompput;
- maatregelen t.b.v. beëindiging overlast driving range richting omwonenden (aanleg houtwal zodat zicht van omwonenden op dit terrein onttrokken wordt, aanleg omheining zodat golfballen niet van het terrein af kunnen rollen);
- legalisatie kapschuur, waarvan de bouw destijds door de gemeente is stilgelegd;
- legalisatie fietsenstalling en in afwijking van de vergunning (te groot) gebouwde recreatiewoning;
- verbetering parkeervoorziening;
- realisatie ondergrondse biomassa verbrandingsinstallatie.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een voortzetting van het bestaande gebruik. Er zijn slechts kleinschalige ingrepen mogelijk, zoals de bouw van een kapschuur en het uitbreiden van een bijgebouw. De reguliere 25% uitbreidingsmogelijkheid voor Horeca-bedrijven is in dit bestemmingsplan reeds verminderd met de oppervlakte van door de voormalige eigenaar zonder vergunning gebouwde bouwwerken.

De kwalitatieve opwaardering van de Holtweijde vindt plaats middels een facelift van de gebouwen, de terreininrichting en de voorzieningen. Het bestemmingsplan houdt daarnaast rekening met de gewenste bouwaanvraag voor een fietsenstalling (na aanpassing vormgeving) als uitbreiding van een niet vergund bijgebouw op het voorterrein. Ook wordt het gebruik van de driving range, met daarin een kikkerpoel, planologisch-juridisch geregeld. Het bestemmingsplan maakt het verder mogelijk op een daartoe aangewezen locatie een biomassa verbrandingsinstallatie te plaatsen, zodat eigen snoei-afval en ander afval kan worden verwerkt. Ten slotte zal de parkeersituatie van de Holtweijde worden verbeterd: uitbreiding van het bestaande parkeerterrein met 36 nieuwe parkeerplaatsen, e.e.a. op een

informele (groene) wijze. Hoewel dit terrein formeel in de EHS is gelegen, zijn met de provincie Overijssel afspraken gemaakt over een toekomstige herbegrenzing van de EHS ter plekke.

Voor het overige wordt de bestaande situatie vastgelegd. De recreatiewoningen mogen niet in aantal (20) toenemen, waarbij elke woning maximaal 300 m³ inhoud mag krijgen (inclusief kelder, e.e.a. overeenkomstig gemeentelijk beleid ten aanzien van recreatiewoningen). De bedrijfswoning wordt ingepast. Het bouwvlak van het horecagedeelte is strak om het bestaande hotel-restaurant van de Holtweijde gelegd.

Vanaf 16 september 2011 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'de Holtweijde' 6 weken ter inzage gelegen. Hiertegen is 1 zienswijze ingediend door de buurman. Deze zienswijze is na onderling overleg tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze weer ingetrokken.

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is een aantal wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen hebben onder andere betrekking op de exacte grootte van de kapschuur de afmetingen van de fiet-senstalling. Tevens wordt het bestemmingsvlak van de biomassa verbrandingsinstallatie vergroot zodat ook de bijbehorende kelder hieronder valt.

Het plan is op 19 mei 2011 voor vooroverleg toegezonden aan de provincie Overijssel, de VROM-inspectie, het Oversticht, het Waterschap Regge en Dinkel en Vitens. Uitsluitend het Waterschap heeft een tekstuele (geen inhoudelijke) opmerking doorgegeven. Deze is verwerkt in het bestemmingsplan.

Financiën

Het is de gemeente aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is. Daarnaast zijn er legesopbrengsten voor de herziening van het bestemmingsplan (€ 1.632,- legesverordening 2009). De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de aanvrager.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer Mr. R.S. Cazemier