

**Buitengebied Hof van Twente, herziening
Almelosestraat 26 Ambt Delden**

BESTEMMINGSPLAN



Datum:
Fase: ontwerp
Planid: NL.IMRO.1735.BGxAlmelostr26-OP10

**Buitengebied Hof van Twente, herziening
Almelosestraat 26 Ambt Delden**

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Het plangebied	7
1.3	Huidig en gewenst planologisch kader	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Het plan	11
2.1	Huidige situatie plangebied	11
2.2	Uitgangspunten planvorming	13
2.3	Ruimtelijk plan Buitengoed Westerholt	14
2.4	T&R sector en doelgroep	19
2.5	Bedrijfsmatige exploitatie	22
Hoofdstuk 3	Beleid	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.2	Provinciaal beleid Overijssel	28
3.3	Gemeente Hof van Twente	37
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	39
4.1	Ecologie	39
4.2	Bodem	42
4.3	Water	43
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	45
4.5	Milieuzonering	46
4.6	Geluid	48
4.7	Luchtkwaliteit	49
4.8	Externe veiligheid	50
4.9	Milieueffectrapportage	51
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	53
5.1	Planopzet en systematiek	53
5.2	Toelichting op de regels	53
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	57
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.2	Economische uitvoerbaarheid	57
Bijlagen toelichting		59
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	60
Bijlage 2	Ecologie	116
Bijlage 3	Bodemonderzoek	163
Bijlage 4	Landschapsplan	208
Regels		257
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	258
Artikel 1	Begrippen	258
Artikel 2	Wijze van meten	266

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	267
Artikel 3	Agrarisch met waarden	267
Artikel 4	Recreatie - Verblijfsrecreatie	269
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 1	272
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 2	274
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 3	276
Artikel 8	Waarde - NNN	278
Hoofdstuk 3	Algemene regels	279
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	279
Artikel 10	Algemene bouwregels	280
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	281
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	282
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	283
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	284
Artikel 15	Algemene procedureregels	285
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	286
Artikel 16	Overgangsrecht	286
Artikel 17	Slotregel	287
Bijlagen regels		289
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	290

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Twickel (hierna: Twickel) is in 2018 eigenaar geworden van camping Westerholt en voornemens om dit circa 7 hectare grote kampeerterrein, gelegen aan de Almelosestraat 26 in Ambt Delden, in herontwikkeling te nemen. Concreet is het voornemen om het bestaande recreatieterrein met circa 200 stacaravans en de verouderde bedrijfsgebouwen te saneren en op de vrijkomende gronden een kleinschalig park met recreatiewoningen te verwezenlijken.

Het initiatief voorziet in de realisatie van 40 recreatiewoningen, die in een aantal clusters (soort van erven) worden ingepast in het landschap. Naast deze clusters met recreatiewoningen zal in de bosrand van het plangebied, nabij de centrale entree, een horecagebouw worden gerealiseerd met daarin onder meer 12 hotel- c.q. bed & breakfastkamers. Tot slot zullen, verspreid over het terrein, verschillende centrale faciliteiten worden gerealiseerd ter versterking van de recreatieve belevingswaarde binnen het plangebied en daarbuiten. Zowel de terreininrichting als de landschappelijke inpassing van het beoogde 'Buitengoed Westerholt' is bij dit alles gericht op het zoveel als mogelijk versterken van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

De recreatiewoningen zijn gericht op het hogere marktsegment. In lijn met de algemene regelgeving binnen de gemeente, dat stelt dat het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning in strijd is met het bestemmingsplan, zal het recreatieve gebruik van de beoogde recreatiewoningen worden geborgd volgens de principes van bedrijfsmatige exploitatie. Bedrijfsmatige exploitatie is daarbij gedefinieerd als:

'het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie van recreatiewoningen, dat in deze accommodaties ook daadwerkelijk – permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden en plaatsvindt'.

Het vigerende bestemmingsplan voor camping Westerholt biedt de mogelijkheid om op dit perceel toercaravans, tenten, stacaravans en trekkershutten te plaatsen. De bouw en het gebruik van recreatiewoningen valt echter buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan voor deze locatie. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is dan ook nodig om realisatie en ingebruikname van het beoogde Buitengoed Westerholt mogelijk te maken.

Als reactie op een principeverzoek, op 8 juni 2018 ingediend door Twickel, heeft het College van B&W per brief van 4 juli 2018 besloten om planologische medewerking te verlenen aan het initiatief van Twickel tot herontwikkeling van camping Westerholt. Het College motiveert dit principebesluit onder meer door aan te geven dat het initiatief past binnen het gemeentelijke streven om zo goed mogelijk in te spelen op de vraag van de toerist en het verder versterken van het toeristisch-recreatief product van de Hof van Twente. Eveneens wordt het initiatief als passend gezien binnen het streven naar een verbetering, verhoging en diversificatie van het aantal toeristische overnachtingen. Vanuit deze basis wil de gemeente dan ook nieuwe of vernieuwende initiatieven stimuleren, mede ook om nieuwe doelgroepen te bereiken.

Aan het principebesluit om planologische medewerking te verlenen heeft het College van B&W voorwaarden verbonden, die in het voorliggende bestemmingsplan nader zijn uitgewerkt. Onder meer stelt het College dat een nadere onderbouwing gewenst is over de wijze waarop het

initiatief bijdraagt aan het toeristisch-recreatief product van de gemeente Hof van Twente. Ook moet worden aangegeven hoe de (bedrijfsmatige) exploitatie van de

recreatiewoningen vorm wordt gegeven en permanente bewoning van de recreatiewoningen wordt voorkomen.

1.2 Het plangebied

Het terrein van voormalig camping Westerholt bevindt zich aan de Almelosestraat 26 in het buitengebied van Ambt Delden. Het kampeerterrein bood ruimte aan circa 200 recreatieve verblijfsaccommodaties (veelal stacaravans) inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals een openluchtzwembad en tennisbanen. Verspreid over het terrein bevinden zich gebouwen, welke dienst deden als centrale ontvangst-/receptieruimte en waarin zich de douches en toiletten bevonden.

Het voormalige kampeerterrein is omgeven door percelen die deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) dan wel een agrarisch gebruik kennen. Om de landschappelijke kwaliteit en de gebruiks- en belevingswaarde van het beoogde Buitengoed Westerholt zoveel mogelijk van een extra kwaliteitsimpuls te kunnen voorzien heeft Twickel besloten om de agrarische percelen aan de westzijde van de camping aan het plangebied toe te voegen. Het resulterende plangebied en de ligging ervan in de nabije omgeving is weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1: Plangebied Buitengoed Westerholt.



1.3 Huidig en gewenst planologisch kader

Huidig planologisch kader

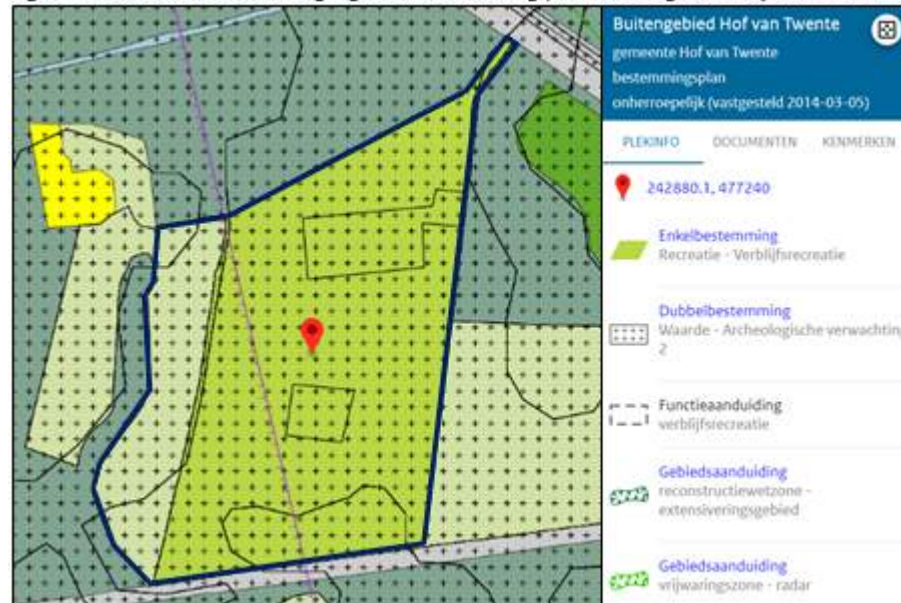
Het plangebied valt binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente', vastgesteld op 9 december 2015. Aan het perceel van camping Westerholt is hierin de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' toegekend met als functieaanduiding 'Verblijfsrecreatie'. Aansluitend zijn hier de dubbelbestemmingen

'Waarde – Archeologische verwachting 1' (deels) en 'Waarde – Archeologische verwachting 2' (deels) van toepassing.

Het westelijk deel van het plangebied betreft gronden met als enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en zijn hier de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' (deels), 'Waarde – Archeologische 3' (deels) en 'Waarde – EHS (NNN)' van toepassing.

Tot slot ligt het plangebied in een gebied met als gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'Vrijwaringszone – radar' en (deels) 'Luchtvaartverkeerzone'.

Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente'.



De voor 'Recreatie – Verblifsrecreatie' met functieaanduiding 'Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige exploitatie van een recreatieterrein. In beginsel zijn hier recreatiewoningen toegestaan, met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven in bijlage 8 bij de Regels van het bestemmingsplan. Specifiek voor het terrein Westerholt aan de Almelosestraat 26 is in deze bijlage het aantal mogelijke recreatiewoningen op 0 gesteld. Als strijdig gebruik wordt binnen in ieder geval verstaan het gebruik van recreatiewoningen, lodges, stacaravans, groepsaccommodaties en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden zijnde: beeldbepalende landschapselementen, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, natuur en waterhuishouding. Daarnaast zijn de betreffende gronden bestemd voor de uitoefening van (bepaalde vormen van) grondgebonden en/of niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en is tevens hobbymatig agrarisch gebruik buiten het bouwvlak toegestaan. Verder zijn de betreffende gronden bestemd voor onder meer extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden alsmede voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

De voor 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De voor 'Waarde – EHS (NNN)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de natuur- en landschapswaarden.

Voor gronden binnen de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone –

extensiveringsgebied' geldt dat uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij hier niet mogelijk is.

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een radarverstoringsgebied. Dit betekent dat op de betreffende gronden niet hoger mag worden gebouwd dan 45 m.

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de luchtvaartverkeerzone. Dit betekent dat op de betreffende gronden niet hoger mag worden gebouwd dan 40 m.

Gewenst planologisch kader

Het gewenst planologisch kader voor Buitengoed Westerholt voorziet in de mogelijkheid om binnen het plangebied de beoogde 40 recreatiewoningen toe te staan en als zodanig in gebruik te nemen. Aanvullend voorziet het gewenste kader in de bouw van recreatiewoningen met een ruimere maatvoering dan volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Zo zijn in het huidige bestemmingsplan de volgende bouwregels gekoppeld aan recreatiewoningen:

- Inhoud maximaal 300 m³, met dien verstande dat voor de berekening de inhoud van kelders, bijgebouwen, overkappingen en aanbouwen wordt meegerekend.
- Goothoogte maximaal 4 m.
- Bouwhoogte maximaal 6,5 m.
- Bij een recreatiewoning is maximaal één bijgebouw toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 m, een bouwhoogte van max. 4,5 m en een oppervlakte van max. 10 m².

Aansluitend maken de volgende aanduidingen, die reeds zijn benoemd in de vigerende bestemmingsdoeleinden, deel uit van de gewenste situatie:

- het bestaande en legale aantal bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan.
- een conferentiecentrum in combinatie met verblijfsrecreatie.
- een museumboerderij.
- een groepsaccommodatie.
- bestaande en legale zelfstandige horeca-/bed & breakfastvoorzieningen.

De hier van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding blijven onverkort van toepassing, aangezien deze geen tegenstrijdig doelbereik hebben voor de gewenste situatie.

1.4 Leeswijzer

Een bestemmingsplan is opgebouwd uit de onderdelen Toelichting, Regels en Verbeelding. In de Toelichting wordt het plangebied en de daarin voorgenomen ontwikkelingen beschreven en wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt aan de hand van het beleid en de omgevingsaspecten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader getoetst. Tot slot bevat de Toelichting een uitleg van de Regels. Deze vormen, samen met de Verbeelding, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Voorliggende Toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Partiele herziening Almelsestraat 26 Ambt Delden' is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de huidige situatie en de voorgenomen realisatie van Buitengoed Westerholt.
- In hoofdstuk 3 wordt de planvorming getoetst aan nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.
- In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de aanwezige omgevingsaspecten en wordt de uitvoerbaarheid van de planvorming getoetst aan de bijbehorende (wettelijke) normen.
- In hoofdstuk 5 wordt een nadere toelichting gegeven op de nieuwe bestemming

- alsmede een uitleg van de bijbehorende regels.
- In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de planvorming.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied

Voormalig camping Westerholt bevindt zich aan de Amelosestraat 26 in het buitengebied van Ambt Delden, in een bosachtig gebied nabij het buurtschap Deldeneres. Het terrein maakt tevens deel uit van het landgoed Twickel, een Rijksbeschermd historische buitenplaats en met 4.300 hectare het grootste particuliere landgoed van Nederland.

Het voormalige kampeerterrein vindt zijn oorsprong in een kamp met boerderij. De boerderij was via een eikenlaan verbonden met de Almelosestraat, anno 2022 nog steeds de ontsluiting van het terrein. In de loop van de 19e en 20e eeuw zijn de heidevelden rondom de boerderij ontgonnen en vervangen door bos en agrarische gronden. Het kamp is uiteindelijk vergraven en omgevormd tot kampeerterrein.

Rondom de voormalige camping bevinden zich percelen, die deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) dan wel een agrarisch gebruik kennen. Om de landschappelijke kwaliteit en de gebruiks- en belevingswaarde van het beoogde Buitengoed Westerholt zoveel mogelijk van een kwaliteitsimpuls te kunnen voorzien heeft Twickel besloten om de westelijk gelegen agrarische percelen aan het plangebied toe te voegen. Dit betekent dat het plangebied voor Buitengoed Westerholt gevormd wordt door zowel het voormalige kampeerterrein als de direct ten westen van dit terrein gelegen agrarische percelen. Het plangebied en de ligging ervan in de nabije omgeving is weergegeven in figuur 2.1.

Figuur 2.1: Plangebied Buitengoed Westerholt en omgeving.



Camping Westerholt bood ruimte aan circa 200 recreatieve verblijfsaccommodaties (met name stacaravans) inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals een openluchtwembad en tennisbanen. Verspreid over het terrein bevonden zich gebouwen, die dienst deden als centrale ontvangstruimte/receptie en waarin zich de douches en toiletten bevonden. Inmiddels zijn de stacaravans en huisjes van het terrein verwijderd. Het receptiegebouw en naastgelegen (bedrijfs)woning alsmede een halfverhard pad, dat op het campingterrein lag, is nog aanwezig.

Impressies van camping Westerholt, voorafgaand aan en na verwijdering van de accommodaties, zijn weergegeven in de figuren 2.2 en 2.3.

Figuur 2.2: Voormalige camping Westerholt, voorafgaand aan verwijdering verblijfsaccommodaties.



Figuur 2.3: Voormalige camping Westerholt, na verwijdering verblijfsaccommodaties.



Het plangebied is kadastraal bekend onder Ambt Delden, Sectie I, perceelnummers 1195, 1826, 1827 (kampeerterrein) alsmede nummers 535, 536, 1720 en (deels) 1722. Laatstgenoemde kadastrale percelen betreft de westelijk gelegen agrarische gronden. De kadastrale situatie van het plangebied, met een oppervlak van in totaal circa 8,8 hectare, is weergegeven in figuur 2.4.

Figuur 2.4. Kadastrale situatie plangebied (Bron: PDOK).



2.2 Uitgangspunten planvorming

Het plan tot herontwikkeling van camping Westerholt tot Buitengoed Westerholt is opgezet vanuit de vraagstelling:

'Welke mogelijkheden bieden de huidige omgevingskwaliteiten en welke kwaliteitsimpuls kan aan het gebied worden toegevoegd?'

Tot de voorgenomen kwaliteitsimpuls behoort het creëren van een onderscheidend aanbod in recreatieve verblijfsaccommodaties, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht. Accommodaties voor een mix van kleinere en grotere gezelschappen, van 2 tot 12 personen, ofwel accommodaties variërend van circa 100 m³ tot circa 900 m³ vormen in dit opzicht het vertrekpunt van de herontwikkeling. Vanuit deze basisgedachten voorziet het planconcept in luxueuze recreatiewoningen, gericht op het hogere marktsegment.

Basisgedachte is tevens dat landgoed Twickel en de recreatieve mogelijkheden van dit landgoed een centrale rol spelen in de totstandkoming van het planconcept voor Buitengoed Westerholt. Het beoogde planconcept dient eenduidig in de mogelijkheid te voorzien om tot rust te komen op een eeuwenoud landgoed te midden van de natuur. Dit alles gericht op gelijkgestemde gasten, die waarde hechten aan privacy, ingetogen luxe en een hoog service niveau. Al dan niet in gezamenlijkheid met familie of vrienden. Het voorgaande heeft geleid tot de volgende elementen, die gelden als meest sturend in de planvorming van Buitengoed Westerholt:

- Bebouwing wordt in hoofdzaak opgenomen in een nieuwe bosrand, waarmee een zachte overgang in de vorm van een halfopen 'mantelstrook' wordt gecreëerd tussen het dichtbegroeide bos en de open weide.
- Bebouwing wordt gerealiseerd in clusters, met per cluster 3 tot 4 gebouwen in verschillende maatvoeringen. Een gebouw kan daarbij meerdere recreatieve verblijfsaccommodaties c.q. logiesvoorzieningen omvatten.
- Binnen een cluster komen gebouwen c.q. recreatiewoningen 'losjes' te staan rond een centraal en informeel groen pleintje.
- Op het centrale, open deel van het plangebied komen een aantal boomgroepen in

- combinatie met follies (bijzondere gebouwwormen) als 2-persoons accommodaties.
- Over het terrein komt een netwerk van paden, welke het plangebied verbinden met de omgeving. Deze paden sluiten aan op het wandelnetwerk in de omgeving, waarbij Buitengoed Westerholt als startpunt fungeert voor c.q. onderdeel vormt van wandelroutes;
- Het autoverkeer wordt gescheiden van het overige verkeer, parkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht plaats te vinden.
- Het planconcept zal tevens ruimte bieden aan publiekgerichte gebruiksfuncties, een openbare horecavoorziening en een (natuur)speeltuin. Om het agrarisch-/landschappelijke karakter en de belevingswaarde van dit gebied te behouden dan wel te versterken, zal tevens agrarisch medegebruik van het open, centrale veld en de westelijk gelegen percelen mogelijk worden gemaakt. Bij dit alles kan worden gedacht aan kleinschalige akkerbouw en/of begrazing door boerderijdieren.

2.3 Ruimtelijk plan Buitengoed Westerholt

2.3.1 Integraal inrichtingsplan

Het planproces

In 2018 heeft Strootman Landschapsarchitecten, op verzoek van Stichting Twickel, een verkenning gedaan naar de karakteristieken van het landschap in dit deel van de gemeente Hof van Twente. Aansluitend heeft dit bureau een (voorlopig) ontwerp c.q. landschapsinrichtingsplan gemaakt, waarin de transformatie van het campingterrein naar een kwalitatief hoogwaardig verblijfsrecreatiepark met hierop afgestemde accommodaties inzichtelijk is gemaakt. In december 2019 verscheen het ontwerp van Strootman Landschapsarchitecten met inbegrip van beeldkwaliteitsrichtlijnen voor bebouwing en landschap. Voor de verdere uitwerking van het landschappelijk inrichtingsplan heeft architectenbureau De Zwarte Hond een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Doel van dit beeldkwaliteitsplan het vastleggen van de basiskwaliteit voor de inrichting van de betreffende bouw kavels en de vormgeving van hierbinnen te plaatsen gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de gebouwen aan moeten voldoen. De regels zijn daarbij gericht op het creëren van een zekere samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

In vervolg op constructief overleg met betrokken partijen en organisaties verscheen in mei 2022 het beeldkwaliteitsplan.

Om de kwaliteitsaspecten van zowel het ontwerp van Strootman Landschapsarchitecten als het beeldkwaliteitsplan van De Zwarte Hond te kunnen borgen zal hiertoe in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

Het navolgende vormt een resumé van zowel het ontwerp van Strootman Landschapsarchitecten als het beeldkwaliteitsplan van De Zwarte Hond.

Ruimtelijke opzet en functioneel programma

De toekomstige inrichting van Buitengoed Westerholt kan worden beschreven als een 'boskamer'; een open ruimte die omringd wordt door bos. De open ruimte bestaat uit een weide die parkachtig is ingericht met boomgroepen en solitaire bomen. Middels een nader aan te leggen zachte bosrand gaat de open ruimte over in bos. Binnen de visuele beleving van dit te realiseren landschap wordt onderscheid gemaakt in vista's, oftewel open panoramische uitzichten op grotere (open) ruimten en doorzichten, hier zichtlijnen die gericht zijn op specifieke objecten. De beoogde inrichting van Buitengoed Westerholt is gevisualiseerd in figuur 2.5.

Figuur 2.5: Voorlopig ontwerp Buitengoed Westerholt (Bron: De Zwarte Hond).



In het (voorlopig) ontwerp voor Buitengoed Westerholt zijn 40 recreatiewoningen opgenomen, in omvang variërend van 'Tiny house' (folly) tot 'Groepshuis'. Met uitzondering van de 3 folly's worden deze recreatiewoningen gerealiseerd in 18 bouwvolumes, verdeeld over 5 clusters c.q. erven in de (nieuw aan te leggen) halfopen bosrand van het plangebied. De 3 folly's komen verscholen te liggen in de boomgroepen op het centrale veld.

Naast voornoemde diversiteit aan recreatiewoningen omvat het functioneel programma tevens 12 hotel- c.q. bed & breakfastkamers. Deze worden geïntegreerd in de Herberg, ofwel het hoofdgebouw van Buitengoed Westerholt, dat op de plek van het oude boerenerf zal komen te staan. Tot slot zijn in het programma verschillende centrale en openbare voorzieningen opgenomen, zoals een Grand Café en vergaderfaciliteiten.

2.3.2 Deelgebieden Buitengoed Westerholt

In het beeldkwaliteitsplan is het landschapsinrichtingsplan nader vormgegeven middels drie verschillende deelgebieden. Elk type deelgebied geeft daarbij een karakteristieke invulling aan het beoogde Buitengoed Westerholt. Gekoppeld aan de landschappelijke hoofdelementen 'Bos', 'Zachte bosrand' en 'Open weide' zijn de drie deelgebieden nader aangeduid in figuur 2.6.

Figuur 2.6: Deelgebieden Buitengoed Westerholt (Bron: De Zwarte Hond).



Zachte bosrand

Aan de rand van het terrein (noord-, oost- en zuidzijde) wordt een nieuwe bosrand aangeplant. Meer concreet wordt een zachte, geleidelijke overgang gecreëerd van het dichte bos naar de open ruimte. De aldus gevormde bosstrook zal beschutting bieden aan de recreatiewoningen en een prettige omgeving vormen voor deze gebouwen. Daarnaast zorgt het bos ervoor dat het parkeren en de ontsluiting voor de gebruikers/gasten naar de gebouwen, die in de halfopen bosrand komen te liggen, buiten beeld blijft. Een schetsmatige weergave van de zachte overgang is geschetst in figuur 2.7.

Figuur 2.7: Nieuwe, zachte bosrand (bron: Strootman Landschapsarchitecten).



Binnen de zachte bosrand is voorzien in de realisatie van de deelgebieden A en B.

Deelgebied A: de vijf Erven

De recreatiewoningen zijn verdeeld over erven in de nieuwe bosrand. Een erf omvat een

cluster van recreatiewoningen, oftewel een compositie van verschillende samengestelde volumes. Kort samengevat wordt onderscheid gemaakt in de volgende typen te realiseren recreatiewoningen:

- **Familiehuis-klein**

Een 'Familiehuis-klein' omvat een woonkamer, keuken en 2 slaapkamers met elk een eigen badkamer. Tevens is er een berging voor fietsen en een overdekt terras. Een Familiehuis-klein is geschikt voor 4 personen (pp), maar is ook 2x2 pp te verhuren. Er is voorzien in 20 units van dit type recreatiewoningen, met een oppervlak van 110 m² per unit.

- **Familiehuis-groot**

Een 'Familiehuis-groot' omvat een woonkamer, keuken en 3 slaapkamers - waarvan 1 slaapkamer met eigen badkamer - en een centrale badkamer. Tevens is er een berging voor fietsen en een overdekt terras. Een Familiehuis-groot is geschikt voor 6 personen. Er is voorzien in 14 units van dit type recreatiewoningen, met een oppervlak van circa 130 m² per unit.

- **Groepshuis**

Een 'Groepshuis' omvat een living, woonkeuken, 6 slaapkamers en 4 badkamers. Een Groepshuis is per definitie een vrijstaande recreatiewoning, inpandig voorzien van onder meer een zwembad en sauna. Tevens is er een berging voor fietsen en een overdekt terras. Een Groepshuis is geschikt voor 12 personen, maar kan als centrale recreatiewoning binnen een cluster geschikt worden gemaakt voor gezelschappen tot 40 personen. Er is voorzien in 3 units van dit type recreatiewoningen, met een oppervlak van circa 300 m² per unit.

Elk van de vijf in het plan opgenomen erven refereert qua sfeer en uitstraling aan de typische Twentse erven en wordt als eenheid ontworpen. Elk erf wordt daarbij ingekaderd door de omliggende woningen en biedt ruimte aan een collectief programma, zoals picknicktafels, barbecueplek, speelvoorziening en kort-parkeren. De recreatiewoningen zijn ondergeschikt aan het landschap en het erf waar ze onderdeel van zijn. De oriëntatie en positionering van de recreatiewoningen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bosrand zorgen ervoor dat het landschap altijd dominant is ten opzichte van de accommodaties.

Individuele recreatiewoningen kunnen bouwstenen vormen voor het maken van grotere volumes. Bij dit alles biedt het plan de mogelijkheid om volumes (deels) te verzinken in het landschap, waarbij het vloerpeil van de recreatiewoningen minimaal 2m onder het omliggende maaiveldniveau komt te liggen. Het erf ligt 1m boven het maaiveld.

Impressies van mogelijke vormen van de beoogde recreatiewoningen op Buitengoed Westerholt zijn opgenomen in figuur 2.8.

Figuur 2.8: Impressies van mogelijke recreatiewoningen.



Deelgebied B: het Hoofdgebouw

Aanvullend op de recreatiewoningen wordt op de plek van het oude boerenerf een zelfstandige horecavoorziening gerealiseerd met inbegrip van 12 hotel- en/of bed &

breakfastkamers. Het hier bedoelde hoofdgebouw, gepositioneerd aan het einde van de laan en tevens centrale zichtas, vormt een herkenbaar entreegebouw voor Buitengoed Twickel. Binnen dit hoofdgebouw hebben de hotel- c.q. bed & breakfastkamers een oppervlak van maximaal circa 50 m² en zijn deze geschikt voor 2 personen. Naast een volledig hotelservice is het op deze kamers mogelijk om van eigen kitchenette gebruik te maken. Aansluitend zijn in het hoofdgebouw ruimten beschikbaar voor het houden van vergaderingen c.q. meetings.

Rondom het hoofdgebouw biedt het erf ruimte aan een publiek programma met onder meer picknicktafels en speelvoorzieningen. Vuilcontainers worden (ondergronds) geïntegreerd in het erfontwerp of krijgen een plek in het volume van het bijgebouw. De stalling voor fietsverhuur wordt ondergebracht in het facilitaire bijgebouw met overkapping.

In aanscherping op de term 'recreatiewoning', die gericht is op een verhoudingsgewijs langer recreatief verblijf, geldt een hotel als 'verblijfsplaats met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht'. Een bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt.

Figuur 2.9: Impressies van het hoofdgebouw.



Centraal veld

De open ruimte van het centrale veld wordt ingericht met kleinschalige vormen van landbouw, zoals akkers en weides, en met bloemrijk grasland. De landschappelijke kernkwaliteiten van dit deelgebied kunnen verder worden benadrukt door hier bijvoorbeeld koeien te laten grazen in een weiland en graan te verbouwen. Zowel het centrale veld als de agrarische percelen aan de westzijde van het plangebied bieden hiertoe mogelijkheden. Binnen de contouren van het centrale veld is voorzien in de realisatie van deelgebied C.

Deelgebied C: de drie Folly's

In het open veld, tussen boomgroepen, is voorzien in drie folly's. Een folly is een verrassend bouwwerk, waarbij de functie niet direct logisch lijkt of afleesbaar is. De folly's zijn ondergeschikt aan het landschap en gaan een relatie aan met de boomgroep waarin ze geplaatst zijn. De maximale footprint van een folly is circa 25 m² en het gebruiksoppervlak is maximaal circa 40 m² per folly. Impressies van mogelijke vormen van folly's zijn opgenomen in figuur 2.10.

Figuur 2.10: Impressies van Folly's.



Aanvullend is, verspreid over het terrein, voorzien in de volgende centrale faciliteiten:

- Theetuin met expositiefaciliteit voor beeldende kunst met 'kunstroute'.

- Buiten-speel-faciliteit voor kinderen tot 6 jaar i.c.m. kleinschalige kinderboerderij met boerenerfdieren.
- Boomgaard met moes-, kruiden- en pluktuin.
- Educatiepad voor kinderen tot 12 jaar.
- Toeristisch Opstap Punt (TOP), vertrekpunt voor wandel- en fietsroutes in de ruimere omgeving van Buitengoed Westerholt.
- Verhuur van fietsen, elektrische scooters, e.d.

2.3.3 Verkeer en parkeren

Vanuit het vertrekpunt om zowel de landschappelijke kwaliteiten als de belevingswaarde op en rond het plangebied te versterken worden er zo min mogelijk auto-paden toegevoegd op het terrein. Het autoverkeer wordt zo veel mogelijk beperkt tot de parkeerplaats aan de rand van het terrein. Gasten van de recreatiewoningen kunnen via een route door het bos met hun auto bij hun accommodatie komen. Het autoverkeer wordt zodoende beperkt tot de (smalle) ontsluitingsweg in het bos en is voor een gestructureerde verkeersafwikkeling voorzien in twee entrees. Gasten van de hotel-/B&B-kamers, de folly's alsmede de bezoekers van de overige voorzieningen kunnen Buitengoed Westerholt betreden via de entree aan de zijde van de Almlosestraat.

Voor de bereikbaarheid van de recreatiewoningen per auto worden parkeerpockets in het bos aangelegd. Er is voorzien in 1 parkeerplaats per recreatiewoning. De overige auto's dienen te worden geparkeerd op de centrale parkeerplaats. De gasten van de recreatiewoningen is het toegestaan om met de auto het erf (cluster) op te rijden om daar de bagage te laden en te lossen, maar is het niet voor alle auto's toegestaan om op het erf te parkeren. Voor de folly's op het centrale veld geldt dat niet is voorzien in een exclusieve parkeervoorziening ter plaatse van de betreffende accommodatie.

Voor het parkeren van de auto's van gasten en overige bezoekers worden 170 parkeerplaatsen aangelegd op de centrale parkeerplaats, nabij de entree aan de zijde van de Almelostraat. Op deze centrale parkeerplaats zullen ook de gasten van de follies hun auto moeten parkeren. Bij het restaurant kan tijdelijk geparkeerd worden door leveranciers, of voor het brengen en halen van gasten. Resumerend worden de volgende aantallen parkeerplaatsen gerealiseerd:

- 37 parkeerplaatsen bij de clusters, voor de gasten van de recreatiewoning.
- 170 parkeerplaatsen op centrale parkeerplaats, voor de gasten van de hotel-/B&B-kamers en de overige bezoekers van Buitengoed Westerholt.

2.4 T&R sector en doelgroep

De transformatie van Camping Westerholt tot Buitengoed Westerholt anticipeert op een sterke behoefte binnen de sector Toerisme & Recreatie (T&R) aan grotere, meer onderscheidende en vooral luxere recreatiewoningen. Accommodaties dienen steeds meer tegemoet te komen aan de hoge eisen die verblijfsrecreanten uit met name het hogere marktsegment – en daarmee tevens de doelgroep van Buitengoed Westerholt - stellen aan luxe en comfort. Campings hebben verhoudingsgewijs (steeds) meer moeite om deze kwaliteitsvraag bij te houden. Op grond van een T&R marktanalyse kunnen reeds vanaf 2011 de volgende aandachtspunten worden genoemd ter onderbouwing van het planconcept van Buitengoed Westerholt inclusief doelgroep (Bron: Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme (GOBT)):

- Quality time voor iedereen: grotere recreatiewoningen voor maar liefst 12, 16 en soms zelfs meer dan 20 personen spelen steeds meer in op de toenemende vraag naar 'extended-family'-vakanties.
- Ruim zeven op de tien gezinnen brengt graag een gezinsvakantie door met niet-gezinsleden, zoals opa en oma of een bevriend gezin.
- Het huidige aanbod van grote(re) recreatiewoningen wordt in Overijssel als zeer

bepikt gekwalificeerd. Deze achterblijvende positie wordt niet zozeer veroorzaakt door de omgevingskwaliteit, maar veeleer door het aangeboden product: ondergemiddelde schaalgrootte, waardoor beperktere attractiewaarde en geringere marketingkracht.

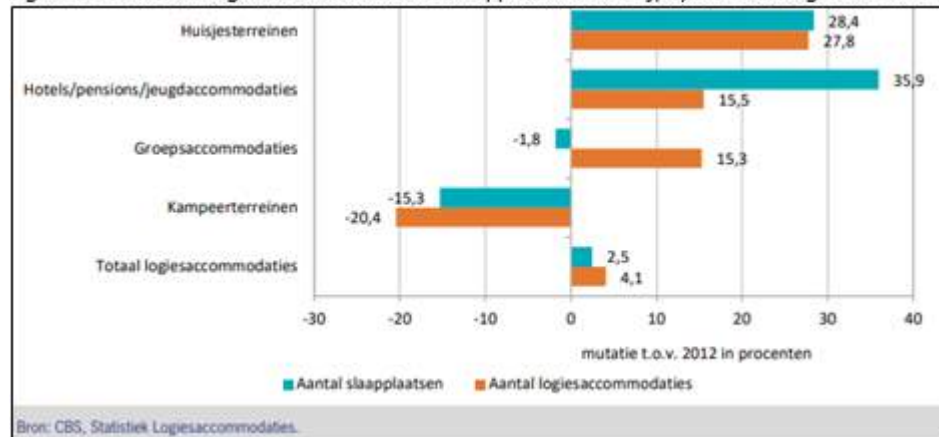
- Verwacht wordt dat het aantal bungalowvakanties in Overijssel de komende jaren verder zal groeien, net als korte hotelvakanties. Voor de kampeermarkt wordt een daling verwacht.
- De gewenste omvang van de recreatiewoning is voor een ruime meerderheid (circa 60%) van de gehele doelgroep afgestemd op een verblijf van (in ieder geval) 5 á 6 personen.

Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd (2021)

Sinds 2015 werkt het CBS samen met NRIT Media, NBTC en kenniscentrum CELTH aan het 'Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd', waarvan periodiek publicaties verschijnen. Het navolgende vormt een resumé van de publicatie uit december 2021, waarin het toerisme vanuit de meest actuele vraag- en aanbodzijde is benaderd.

In 2021 zijn de hotels, pensions en jeugdaccommodaties met 44% en de kampeerterreinen met 28% de twee meest voorkomende typen logiesaccommodaties in Nederland (zie figuur 11). Daarna komen de huisjesterreinen (17%) en groepsaccommodaties (11%). Ten opzichte van 2012 is er sprake van een toename van het aantal huisjesterreinen: begin 2021 telde Nederland 345 huisjesterreinen meer dan in 2012, een groei van bijna 28%. De kampeerterreinen laten een flinke daling ten opzichte van 2012 zien. Het aantal kampeerterreinen in Nederland in 2021 is 20% lager dan in 2012. Het beeld dat het aantal kampeerterreinen afneemt geldt voor alle provincies. Dat er daarentegen meer huisjesterreinen verschijnen gaat op voor tien provincies. Alleen in Noord-Brabant en Drenthe bleef het aantal huisjesterreinen gelijk.

Figuur 2.11: Aanbod logiesaccommodaties en slaapplekken naar type, ontwikkeling 2012-2021.



Op jaarbasis zijn huisjesterreinen het populairst onder binnenlandse toeristen. Van alle overnachtingen door Nederlandse gasten in 2020 vond 42% plaats in een huisje. Over geheel 2020 vonden daarmee op huisjesterreinen meer overnachtingen van binnenlandse toeristen plaats dan in andere typen accommodaties. Onder buitenlandse gasten in Nederland zijn hotels het populairste accommodatietype. In de maand juli was in 2020 de populariteit van huisjesterreinen onder buitenlandse toeristen overigens het grootst. In die maand vond van alle overnachtingen door buitenlandse gasten 41% plaats op huisjesterreinen.

Toerisme en recreatie in Overijssel anno 2019

Specifiek gericht op Overijssel publiceerde de provincie Overijssel in februari 2019 het document 'Verkenning en Strategie Toekomst Vrijtijdseconomie Overijssel, Focus op hogere toegevoegde waarde voor economie en samenleving'. In dit document bevestigt de provincie dat de vrijetijdseconomie - en daarmee de T&R sector - een volwaardig onderdeel vormt van de regionale economie in Overijssel. Ten aanzien van de

recreatieve verblijfsaccommodaties wordt in het document het gebrek aan diversiteit en de grote afhankelijkheid van een sterke, binnenlands georiënteerde campingsector (ruim 60% van de capaciteit) als kenmerkend gezien in de huidige aanbodmix van Overijssel. Overijssel kent een relatief laag aandeel luxe verblijfsaccommodaties, zoals hotels en bungalows/resorts.

Als minder sterk punt in de provinciale vrijetijdseconomie wordt het relatief grote aantal campings (structureel dalende vraag) en het weinige aanbod in hotels en vakantiewoningen (structureel stijgende vraag) gezien. Constatie is tevens dat bestedingspatronen van hotel- en bungalowgasten hoger liggen dan die van campings. De toegevoegde waarde van de T&R sector is in de huidige situatie daardoor beoordeeld als onder-gemiddeld en niet-marktconform. Kort samengevat stelt de provincie dat de toegevoegde waarde van het toerisme momenteel als 'laag' kan worden beoordeeld en dat de omgevingspotenties niet voldoende worden verzilverd.

Aanvullend verscheen in mei 2019, in opdracht van de provincie Overijssel, een rapport van Trendbureau Overijssel. Dit rapport geeft aan dat in Nederland circa 60% van de overnachtingen wordt geboekt door bezoekers uit eigen land, in Overijssel is dit zelfs 84%. Overijssel 'scoort' dus bovengemiddeld. In vergelijking met Nederland heeft Overijssel veel slaapplekken, gelegen op kampeerterrinen. Daarentegen telt de provincie relatief weinig hotelbedden. De afgelopen jaren was er in Nederland vooral een stijging van het aantal overnachtingen in hotels, en was de markt voor kampeerterrinen en huisjesterreinen lastiger. In Overijssel is ditzelfde beeld te zien, waarbij met name een relatief lage bezettingsgraad van vakantiehuizen wordt gesignaleerd.

Uit figuur 2.12, afkomstig uit voornoemd onderzoek, kan worden herleid dat de hierin benoemde kampeerterrinen en huisjesterreinen voor meer dan 80% (kwantitatief) bepalend zijn in het aanbod van recreatieve verblijfsaccommodaties in Overijssel.

Figuur 2.12: Verhouding aantal slaapplekken per accommodatietype, Nederland en Overijssel, 2019.

	Nederland	Overijssel
Hotels / pensions / jeugdaccommodaties	21%	9%
Kampeerterrinen	51%	64%
Huisjesterreinen	23%	22%
Groepsaccommodaties	4%	5%
Totaal	1.410.924	118.296

Resumerend wordt in het rapport de verwachting uitgesproken dat een saneringsslag noodzakelijk zal zijn: er is teveel aanbod aan (niet-marktconforme) accommodaties en het aanbod voldoet niet meer aan de vraag. De 'huisjesterreinen' zijn daarbij in substantiële zin sturend in de vorming van een krachtige T&R-sector, met name via het op bedrijfsmatige wijze exploiteren van de accommodaties.

Vitaliteitsonderzoek Overijssel (2020)

In juni 2020 publiceerde het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd het Vitaliteitsonderzoek Overijssel. In deze publicatie staan met name vragen als 'Hoe staat de verblijfsrecreatie in Overijssel ervoor?', 'In hoeverre kan de verblijfsrecreatie een structurele bijdrage leveren aan de vrijetijdseconomie?' en 'Welke kansrijke ontwikkelmogelijkheden zijn er?' centraal. Kortom, wat is de huidige stand van zaken op het gebied van vitaliteit van de verblijfsrecreatie in Overijssel?

Het vitaliteitsonderzoek toont aan dat de bezettingsgraden inmiddels bij bijna alle accommodatievormen een groei laten zien. Het onderzoek toont aan dat er dan ook nog marktruimte is voor nieuwe hotelkamers en bungalowparken. Een duidelijke uitzondering daarop vormen kampeerterrinen; daar is door een dalende vraag in combinatie met een nog steeds groeiend aanbod, een negatieve marktruimte ontstaan. Het aanbod voor de groepen die op zoek zijn naar meer bijzondere, inspirerende of juist stijlvolle locaties is verhoudingsgewijs, zeker in relatie tot de vraag.

Specifiek voor de kampeersector wordt een daling in zowel het aantal overnachtingen als in het aantal slaapplekken geconstateerd. Gezien de bestaande

uitbreidingsplannen in Overijssel zien de onderzoekers in deze sector een negatieve marktruimte. Daar tegenover geldt de constatering dat het aantal overnachtingen in bungalowparken in Overijssel harder toeneemt dan het aanbod aan slaapplekken. Voor zover bekend zijn er verschillende uitbreidingsplannen, maar daar bovenop is er nog marktruimte vanwege de groeiende vraag.

2.5 Bedrijfsmatige exploitatie

2.5.1 Kwaliteitsborging T&R sector

De provincie stelt eenduidig vast dat de T&R sector een belangrijke economische factor vormt in Overijssel. De provincie constateert echter ook dat deze sector momenteel in Overijssel onder-gemiddeld functioneert en niet-marktconform is. Kort samengevat worden omgevingspotenties niet voldoende verzilverd. Voor Twente is tevens sprake van een verzadigde markt, meer specifiek in de kampeersector. Al met al is er 'teveel van hetzelfde' is en te weinig vernieuwend aanbod. Het provinciale streven is er dan ook op gericht om te komen tot een vitale en zichzelf vernieuwende T&R-sector.

Om te komen tot een krachtige T&R-sector dient – in relatie tot recreatiewoningen - met name de ongewenste situatie te worden weggenomen, waarin eigenaren hun recreatiewoning(en) niet meer verhuren en de accommodaties alleen voor privé- en familiegebruik beschikbaar zijn. Naar mate deze situatie, met minder bedden beschikbaar voor verblijfsrecreatie, zich voortzet is dat niet bevorderend voor zowel de T&R-sector als de hieraan verbonden belangen van zowel de gemeente Hof van Twente al de regio Twente. Vanuit de verschillende overheden wordt dan ook ruimte geboden aan initiatiefnemers om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen, die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en versterking van de toeristische structuur.

Om te komen tot een krachtige T&R-sector vormt de bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen een belangrijk instrument. Vertrekpunt is immers dat recreatiewoningen beschikbaar moeten zijn en blijven voor recreatief verblijf voor een breed publiek, waardoor meer mensen van deze voorzieningen kunnen profiteren en er meer toeristen naar Overijssel en met name de gemeente Hof van Twente kunnen komen. Algemeen kan daarbij worden aangenomen dat door de steeds wisselende vakantiegangers, het economische effect (= bestedingen) voor de omgeving groter is.

2.5.2 Publiekrechtelijke borging

Als initiatiefnemer zal Twickel, na realisatie van Buitengoed Westerholt, de betreffende gronden in erfpacht uitbrengen. De erfpachter zal vervolgens de recreatiewoningen op bedrijfsmatige wijze in exploitatie brengen. Van gemeentezijde zal de bedrijfsmatige exploitatie van Buitengoed Westerholt publiekrechtelijk worden vastgelegd in de Regels en Verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan. Aanvullend zal, met inachtnaam van en onder verwijzing naar dit bestemmingsplan, een privaatrechtelijke overeenkomst tussen – als eerste – Twickel en de gemeente worden gesloten, waarin de ter zake doende punten worden vastgesteld en contractueel overeengekomen. In deze overeenkomst zal tevens worden vastgelegd dat bedrijfsmatige exploitatie, in het verlengde van Twickel, ook geldt voor de erfpachter dan wel andere (toekomstige) bij de exploitatie betrokken partijen c.q. entiteiten. Om bedrijfsmatige exploitatie volwaardig te kunnen borgen en handhaven is het van essentieel belang dat deze vorm van exploitatie in het proces van besluitvorming volwaardig is opgenomen en daarbij juist is gedefinieerd. Ter onderbouwing van het begrip 'Bedrijfsmatige exploitatie' worden allereerst de volgende begrippen gedefinieerd:

- Verblifsrecreatie

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf in de

vorm van kampeermiddelen, stacaravans of trekkershutten door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

- Recreatiewoning

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door (het huishouden van) een persoon of groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor weekend en/of verblijfsrecreatie. De begrippen Vakantiewoning, Vakantiehuis, Vakantiebungalow en/of Vakantieappartement zijn binnen dit kader eveneens veel gehanteerde benamingen voor de omschrijving als hiervoor gegeven. Gelet op de noodzakelijke eenduidigheid wordt in dit bestemmingsplan als basis het begrip 'Recreatiewoning' gehanteerd, waarmee voornoemde (alternatieve) termen impliciet worden ondervangen.

- Permanente bewoning van een recreatiewoning

Het gebruiken/bewonen als hoofdverblijf gedurende een aaneengesloten periode van meer dan vier weken, dan wel voor recreatieve verhuur aan één en dezelfde persoon gedurende meer dan 35 dagen per jaar.

Met inachtnaam van het voorgaande wordt in dit bestemmingsplan bedrijfsmatige exploitatie als volgt gedefinieerd: 'Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie van recreatiewoningen, dat in deze accommodaties ook daadwerkelijk – permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden en plaatsvindt'. Bedrijfsmatige exploitatie borgt daarmee op publiekrechtelijke wijze het recreatieve gebruik van recreatiewoningen en vormt het tevens een instrument om permanente bewoning van deze accommodaties te voorkomen dan wel tegen te gaan.

2.5.3 Privaatrechtelijke borging

Aanvullend op het publiekrechtelijke spoor is het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer c.q. grondeigenaar of exploitant/beheerder en de gemeente, waarin de verplichting tot verhuur van de recreatiewoningen wordt opgenomen, een goed en aanvaardbaar middel om bedrijfsmatige exploitatie verder te verzekeren. Ten aanzien van Buitengoed Westerholt zal bedrijfsmatige exploitatie worden geregeld in de bij de erfpachtovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden. Hierin zal zowel een verbod op permanente bewoning van de recreatiewoningen worden opgenomen als een verhuurverplichting en verhuurvoorwaarden voor genoemde accommodaties (kwalitatieve verplichting). De overeenkomst zal een kettingbeding bevatten waarmee de gemaakte afspraken uit de overeenkomst automatisch overgaan op rechtsopvolgers. De overeenkomst tussen initiatiefnemer en koper(s)/erfpachter zal vooraf met de gemeente worden gecommuniceerd.

Op deze wijze zal worden bereikt dat een individueel kavel c.q. gronden met opstallen, waaraan de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is toegekend, ook na vervreemding gebonden blijft aan de door de gemeente in dit bestemmingsplan voorgeschreven regels voor de betreffende gronden. Het verbod op permanente bewoning en de eis van bedrijfsmatige exploitatie kunnen als volgt in deze overeenkomst worden opgenomen.

De bedrijfsmatige exploitatie zal privaatrechtelijk worden vastgelegd in een overeenkomst, waarin expliciet is aangegeven dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig zullen worden geëxploiteerd en dat permanente bewoning van deze accommodaties uitdrukkelijk is verboden. Aansluitend op de privaatrechtelijke overeenkomst zal de gemeente Hof van Twente de benodigde bestemmingsplanprocedure voortvarend afwickelen op voorwaarde dat deze overeenkomst door betrokken partijen is ondertekend op het moment dat het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Herziening Almelosestraat 26 Ambt Delden' is vastgesteld.

In de situatie dat de recreatiewoning(en) worden verkocht aan 'derden' sluit de

initiatiefnemer c.q. erfpachter een overeenkomst met deze koper(s). In lijn met het voorgaande zal ook in deze overeenkomst een verbod op permanente bewoning van de recreatieverblijven worden opgenomen alsmede een verhuurverplichting en verhuurvoorwaarden met betrekking tot deze accommodaties. De overeenkomst zal tevens een kettingbeding bevatten, waarmee de gemaakte afspraken uit de overeenkomst automatisch overgaan op rechtsopvolgers.

Resumerend zal het recreatieve gebruik van de recreatiewoningen op aantoonbare wijze worden verzekerd door het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, Herziening Almelosestraat 26 Ambt Delden', de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer/erfpachter en - wanneer sprake is van verkoop van de recreatiewoningen - middels de contracten tussen de initiatiefnemer en de toekomstige eigenaar c.q. (vereniging van) eigenaren van de recreatiewoningen en toekomstige exploitant(en).

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft in 2012 haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tot de essenties van dit beleid kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral richt op de nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid wordt geboden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. Opgave van nationaal belang in de MIRT¹ -regio Oost-Nederland (Overijssel en Gelderland) is hier met name het tot stand brengen en beschermen van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), inclusief de Natura2000 gebieden, van belang. Vanaf 1 januari 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN.

Toetsing Buitengoed Westerholt

Vooruitlopend op toetsing aan het provinciale natuurbeleid kan worden gesteld dat het plangebied voor Buitengoed Westerholt buiten de begrenzing van het NNN valt (zie figuur 3.1).

Figuur 3.1: Positionering Buitengoed Westerholt t.o.v. NNN (Bron: Omgevingsvisie en -verordening).



Het initiatief raakt daarmee niet het nationale belang met betrekking tot deze natuurgebieden. Aansluitend is in het natuurbeleid van de provincie Overijssel opgenomen dat de NNN-gebieden geen externe werking² hebben. Op grond van vaste jurisprudentie is het van belang te constateren dat, hoewel de voorgenomen herontwikkeling mogelijk kan leiden tot een lichte toename in verstoring naar het NNN en mogelijk ook enige verstoring te verwachten is door aanwezigheid van mensen op plaatsen waar het NNN toegankelijk is, het ontbreken van een externe werking met zich meebrengt dat een verdere toetsing aan het NNN-beleid niet aan de orde is. De voorgenomen herontwikkeling van camping Westerholt vormt dan ook geen planologische belemmering voor deze NNN-gronden.

Resumerend kan worden gesteld dat de realisatie van Buitengoed Westerholt niet in strijd is met de rijksdoelen en regionale opgaven uit de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro zijn instructieregels opgenomen, voor het merendeel gericht aan gemeenteraden. Deze inhoudelijke regels verplichten om in bestemmingsplannen op een bepaalde manier rekening te houden met nationale belangen. Zoals ook bij de toetsing aan de SVIR is aangegeven, is alleen de borging van het NNN hier van toepassing. Borging van het NNN is in Overijssel geregeld in de provinciale omgevingsverordening.

Toetsing Buitengoed Westerholt

In het verlengde van de toetsing aan het ruimtelijk beleid, vastgelegd in de SVIR, kan worden gesteld dat de realisatie van Buitengoed Westerholt geen nationale belangen raakt, die rechtstreeks via het Barro gewaarborgd dienen te worden.

Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt momenteel aan een nieuwe Omgevingswet, welke alle huidige wetten over de leefomgeving bundelt. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de 2e kamer gestuurd.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat daarbij om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI richt zich vooral op ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de volgende 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes

In de NOVI stelt het Rijk dat de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland zo groot is, dat belangen soms botsen. Het streven is er dan ook op gericht om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar het Rijk geeft daarbij aan dat dit niet altijd mogelijk is. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten er belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI de volgende afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid.
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing Buitengoed Westerholt

In het verlengde van de toetsing aan de SVIR kan ook ten aanzien van de NOVI worden gesteld dat realisatie van Buitengoed Westerholt niet in strijd is met de opgaven en prioriteiten van dit nieuwe, komende Rijksbeleid. Getoetst aan de NOVI-afwegingsprincipes kan aanvullend worden gesteld dat de basis van de beoogde herontwikkeling van camping Westerholt, gevormd door de vraag 'Welke mogelijkheden bieden de huidige omgevingskwaliteiten en welke kwaliteitsimpuls kan aan het gebied worden toegevoegd?', gelijk is aan het NOVI-afwegingsprincipe 'Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal'. Het voorliggende plan vormt daarmee een bijdrage aan de realisatie van het komende Rijksbeleid.

Duurzame verstedelijking

Duurzame verstedelijking wordt binnen het Rijksbeleid gezien als doelstelling én belangrijk instrument bij het toetsen van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van deze Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de Ladder het volgende in het Bro (artikel 3.1.6) opgenomen:

- 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 eerder (tot april 2017) van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Accommodaties voor (verblijfs)recreatie behoren tot de functies die in de jurisprudentie zijn aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Toetsing Buitengoed Westerholt

Het gegeven dat de realisatie van Buitengoed Westerholt een herontwikkeling is van het terrein van (voormalig) camping Westerholt, gelegen in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente, maakt op voorhand dat hier sprake is van een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Een ontwikkeling die op de beoogde wijze ook niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Toetsing van het initiatief aan de 'Ladder' wordt zodoende een toetsing aan de behoefte aan de beoogde accommodaties voor (verblijfs)recreatie.

In paragraaf 2.4 van deze Toelichting is reeds een uiteenzetting van de T&R-sector op zowel nationaal, provinciaal als regionaal niveau gegeven. Hieruit blijkt onder meer dat op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau het aanbod aan recreatiewoningen niet goed aansluit op de behoeften van recreanten en toeristen. Kwantitatief is er in principe voldoende aanbod, kwalitatief schiet het te kort. Met name het gebrek aan diversiteit en de grote afhankelijkheid van een sterke, binnenlands georiënteerde campingsector

worden als kenmerkend gezien in de huidige aanbodmix. Over het geheel aan geboden toeristisch-recreatieve voorzieningen kent Overijssel een relatief laag aandeel aan luxe verblijfsaccommodaties, zoals hotels en recreatiewoningen c.q.- resorts. Mede vanuit het oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is het dan ook ongewenst om 'meer van hetzelfde' te creëren en worden nieuwe of vernieuwende initiatieven vanuit de overheden juist gestimuleerd.

Om het aanbod aan recreatiewoningen meer te laten aansluiten op de werkelijke behoefte vanuit de markt zetten provincie en gemeente beiden in op het vergroten van de diversiteit in het aanbod aan verblijfsaccommodaties en daarmee op een kwaliteitsverbetering van de T&R-sector.

De gewenste kwaliteitsimpuls betreft die situaties, waarin een bestaand recreatieterrein een totale verbetering ondergaat door investeringen in de aanwezige recreatiewoningen, waarbij voor de exploitatie ook nieuwe accommodaties moeten worden toegevoegd. Daarbij geldt dat ook geïnvesteerd moet worden in de inpassing van het recreatieterrein in het landschap, waardoor niet alleen de kwaliteit van de voorziening verbetert, maar ook het landschap in de directe omgeving van het initiatief wordt versterkt.

Het behoeftevraagstuk binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee in hoofdzaak een kwalitatief vraagstuk geworden, een vraagstuk dat door de herontwikkeling van camping Westerholt tot Buitengoed positief wordt beantwoord.

Conclusie Rijksbeleid

Vooruitlopend op de toetsing aan de onderwerpen die door het Rijk zijn overgedragen aan de provincie kan worden gesteld dat realisatie van Buitengoed Westerholt in lijn is met de ambities en doelstellingen van zowel het huidig als het beoogd toekomstige Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

Provinciale Staten van Overijssel hebben in april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de hierop afgestemde Omgevingsverordening vastgesteld. De omgevingsvisie is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel, waarin onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur worden beschouwd in samenhang met een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Tegen deze achtergrond biedt de omgevingsvisie kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor zowel de groene als de stedelijke omgeving, met als richtjaar 2030. Op 21 juni 2022 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld met daarin alle wijzigingen van de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017' tot en met de laatstelijk vastgestelde Actualisatie Omgevingsvisie 2021.

In aansluiting op de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening een juridisch instrument, dat ervoor zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden. Het geeft onder meer regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie is op 21 juni 2022 eveneens de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld met daarin alle wijzigingen van de 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' tot en met het ontwerp Actualisatie Omgevingsverordening 2022.

Omgevingsvisie Overijssel

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Voor het aspect Duurzame kwaliteit is de provinciale ambitie onder meer gericht op het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur. Bij Ruimtelijke kwaliteit dient elkeontwikkeling iets bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Deze kwaliteit kan worden versterkt door essentiële gebiedskenmerken te koppelen

aan nieuwe ontwikkelingen. Tot slot zijn de provinciale ambities voor het aspect Sociale kwaliteit het koesteren van het Overijssels 'noaberschap' en het stimuleren van de culturele identiteit.

Sector Toerisme & Recreatie

Binnen de omgevingsvisie vormt toerisme en recreatie (T&R) een belangrijke economische pijler van Overijssel en stimuleert de provincie de verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van bestaande verblijfsaccommodaties. Een belangrijke trend in de verblijfsrecreatie is immers een toename van de vraag naar een gevarieerd aanbod en een hogere kwaliteit. In haar omgevingsvisie constateert de provincie echter dat het aanbod aan verblijfsaccommodaties in Overijssel niet goed aansluit op de behoeften van recreanten en toeristen. Kwantitatief is er in principe voldoende aanbod, kwalitatief schiet het nog te kort. Verdere uitbreiding van het aantal recreatiewoningen is ongewenst omdat bij een te lage bezettingsgraad van recreatiewoningen het risico van permanente bewoning toeneemt. Daarnaast is het uit het oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik ongewenst om nieuw aanbod ('meer van hetzelfde') te creëren dat niet zal worden opgenomen door de recreatieve verhuurmarkt. Provinciaal beleid is dan ook dat recreatiewoningen op recreatieparken beschikbaar dienen te zijn voor de verhuur omdat hierdoor meer mensen kunnen profiteren van deze verblijfsrecreatieve voorzieningen en er meer toeristen naar Overijssel kunnen komen. De provincie verwacht dat door de steeds wisselende vakantiegangers, het economische effect (= bestedingen) voor de omgeving groter is. Bedrijfsmatige exploitatie van complexen van recreatiewoningen biedt garanties dat de recreatiewoningen ook op de lange termijn beschikbaar blijven voor verhuur. Uitgangspunt blijft dat permanente bewoning van recreatiewoningen en -verblijven op recreatieparken niet is toegestaan.

Om het huidige aanbod aan recreatiewoningen meer te laten aansluiten op de vraag zet de provincie in op kwaliteitsverbetering en het vergroten van de diversiteit in het aanbod aan verblijfsaccommodaties in Overijssel. Mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe verblijfsaccommodaties ziet de provincie in beginsel alleen in Noordwest-Overijssel. Daarbuiten is er alleen ruimte voor nieuwe recreatiewoningen indien er sprake is van een innovatief concept of als de realisatie van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt van een kwaliteitsimpuls voor een bestaand recreatiepark. Deze kwaliteitsimpuls betreft die situaties, waarin een bestaand recreatieterrein een totale verbetering ondergaat door investeringen in de aanwezige recreatieve verblijfsmogelijkheden, waarbij voor de exploitatie ook nieuwe recreatiewoningen moeten worden toegevoegd. Daarbij geldt dat ook geïnvesteerd moet worden in de inpassing van het recreatieterrein in het landschap, waardoor niet alleen de kwaliteit van de voorziening verbetert, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij dit alles dient sprake te zijn van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen, waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen deel uitmaakt. Onder innovatieve concepten worden verblijfsrecreatieve voorzieningen verstaan, die voorzien in een aanbod waarin de markt tot dusver nog niet voorziet en die een meerwaarde vormen voor de T&R-sector in Overijssel.

Omgevingsverordening Overijssel

Vanuit de Omgevingsvisie is in de Omgevingsverordening het principe vastgelegd dat alleen nog ruimte wordt geboden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als sprake is van een innovatief concept en als verzekerd is dat de recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden. Onder innovatieve concepten worden verstaan verblijfsrecreatieve voorzieningen die voorzien in een nieuw aanbod waarin de markt tot dusver nog niet voorziet en die een meerwaarde bieden voor het toeristisch-recreatieve product van Overijssel. Met het oog op genoemde aspecten zijn met name de volgende artikelen uit de omgevingsverordening van belang:

Artikel 2.12.2 Nieuwe recreatiewoningen

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen als:

- er sprake is van een innovatief concept;
- verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden en
- de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Artikel 2.12.5 Verbod op permanente bewoning

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op recreatiewoningen en -verblijven worden regels opgenomen die permanente bewoning daarvan uitsluiten.

Toetsing Buitengoed Westerholt

Toetsing van Buitengoed Westerholt aan het provinciale beleid betreft met name de aspecten 'Duurzame kwaliteit' en 'Ruimtelijke kwaliteit' alsmede het borgen van het verblijfsrecreatieve karakter van het planconcept. Ten aanzien van eerstgenoemde kwaliteitsaspecten geldt dat de planvorming voor Buitengoed Westerholt gestart is vanuit de centrale vraagstelling 'Welke mogelijkheden bieden de huidige omgevingskwaliteiten en welke kwaliteitsimpuls kan aan het gebied worden toegevoegd?'. Dit betekent op voorhand dat de basis voor de herontwikkeling van Camping Westerholt tot Buitengoed Westerholt met name is gelegen in het leveren van een meerwaarde aan de omgevingskwaliteit in dit deel van Ambt Delden. Het versterken van deze kwaliteit, door kenmerkende landschapselementen te integreren in de planvorming, komt onder meer tot uiting in de vorming van de zachte bosrand en de wijze van positionering van de recreatiewoningen daarbinnen. Een vergelijkbare redenering geldt voor de vorming van de boomgroepen in het vrije veld, met daarbinnen de folly's. Vervolgens draagt het ontmoedigen van parkeren van de auto's bij de recreatiewoningen en het positioneren van de centrale parkeerplaats in het dichte bos (en daarmee uit het directe zicht) bij aan zowel de recreatieve als landschappelijke belevingswaarde van het plangebied.

Bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen zal zowel op publiekrechtelijke als privaatrechtelijke wijze worden geborgd. Hierdoor ontstaat een solide basis voor een toekomstbestendig en daarmee duurzame ontwikkeling van het beoogde Buitengoed Westerholt. Het aspect duurzaamheid kan hierbij mede worden gezien vanuit economisch (meer bestedingen binnen T&R sector) en maatschappelijk (werkgelegenheid, sociale zekerheid) oogpunt.

Naast de diversiteit aan geboden recreatieve verblijfsaccommodaties omvat het planconcept tevens een diversiteit aan (algemeen toegankelijke) recreatieve voorzieningen en ontspanningsmogelijkheden voor zowel de gasten van de recreatiewoningen als de overige bezoekers van Buitengoed Westerholt.

Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat het planconcept, vanuit de – op meerdere fronten - geboden diversiteit en de hieraan onlosmakelijk verbonden luxe en comfort, gezien kan worden als een innovatief concept met een meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product van Overijssel. Tevens draagt de wisselwerking tussen planvorming en omgeving bij aan zowel de kwaliteit van de fysieke leefomgeving als de beleving van deze omgeving. Tot slot kan worden gesteld dat het beoogde Buitengoed Westerholt past binnen het provinciale streven om 'alles uit de kast' te halen om de potentiële ruimtelijke identiteiten en kwaliteiten van Overijssel te verzilveren.

Conclusie

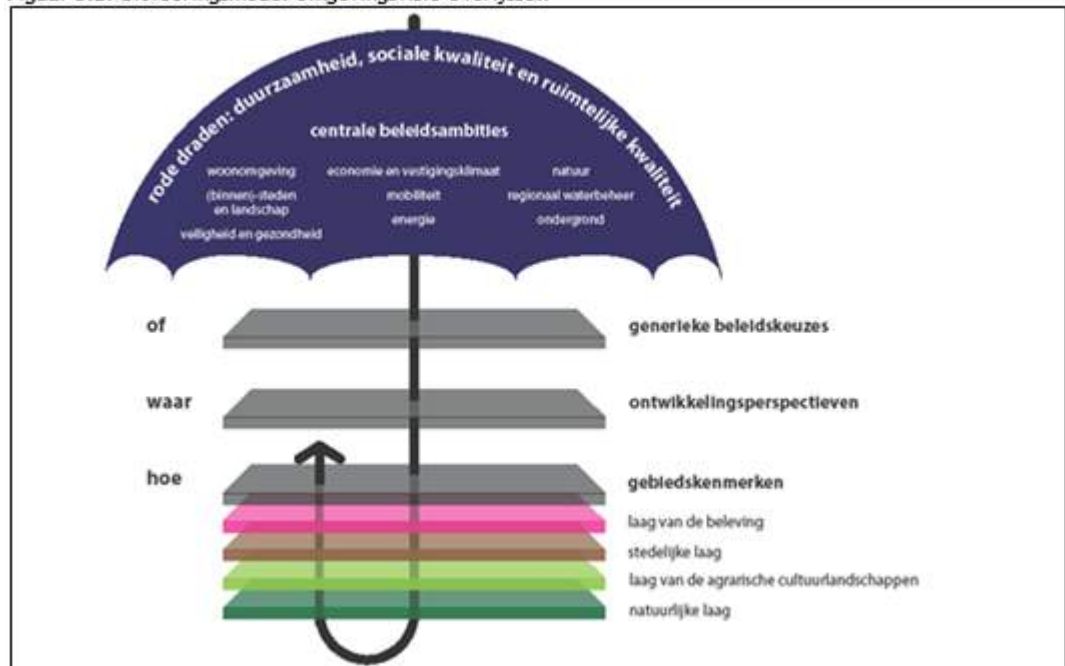
Het transformeren van Camping Westerholt naar Buitengoed Westerholt is in lijn met de kwaliteitsambities van de provincie Overijssel. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de bijdrage van een initiatief aan haar ambities nader te kunnen toetsen hanteert de provincie het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. Hierin staan achtereenvolgens de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Aan de hand van deze drie stappen bepaalt de provincie of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. Om een en ander te kunnen toetsen is het uitvoeringsmodel opgebouwd uit de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes: 'of'.
- Ontwikkelingsperspectieven: 'waar'.
- Gebiedskenmerken: 'hoe'.

Figuur 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.



Generieke beleidskeuzes (de 'of' vraag)

De vraag óf een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes. Het betreft hier algemene beleidskeuzes, die door Europa (bijvoorbeeld Natura2000-gebieden), het Rijk (Ladder voor duurzame verstedelijking) en de provincie (NNN) zijn genomen en waarmee gemeenten bij het opstellen van beleid rekening dienen te houden. Met name vanuit de basisgedachte van duurzame verstedelijking omvatten generieke beleidskeuzes ook de overwegingen om te komen tot een passend aanbod van bijvoorbeeld (recreatie)woningen.

In Overijssel is een aantal generieke beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Het gaat hierbij met name om:

- Integraliteit: transparante en evenwichtige afweging tussen alle relevante ecologische, economische en sociaal-culturele belangen draagt bij aan een duurzame ontwikkeling.
- Toekomstbestendigheid: initiatieven moeten voorzien in de behoefte van de huidige generatie en tevens de opties open houden om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden.
- (Boven)regionale afstemming: vraag en aanbod per regio dienen in balans te zijn of te worden gebracht.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: onnodig nieuw ruimtebeslag dient te worden voorkomen. Dit begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Vanuit het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' moet vervolgens eerst zoveel mogelijk de bestaande benutte ruimte gebruikt worden,

voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving.

Toetsing Buitengoed Westerholt

In lijn met de toetsing aan de provinciale kwaliteitsambities kan ten aanzien van de generieke beleidskeuzes worden gesteld dat realisatie van Buitengoed Westerholt een positieve bijdrage levert aan de hieraan gekoppelde toetsingscriteria. Aanvullend kan voor het aspect 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' worden gesteld dat de beoogde situatie meer ruimte biedt voor het oorspronkelijke landschap en aanwezige natuur. De voorgenomen herontwikkeling van camping Westerholt betekent immers dat de huidige kampeerplaatsen (circa 200) worden vervangen door een substantieel kleiner aantal recreatiewoningen (40), gerealiseerd in 'slechts' 21 bouwwerken. Mede gezien het T&R-belang van een grotere diversiteit aan recreatiewoningen (accommodaties geschikt voor groepen van 2 tot 12 personen) is het voor het realiseren van de gewenste diversiteit aan en de beoogde reductie van het aantal bouwvolumes nodig om op Buitengoed Westerholt recreatiewoningen toe te staan met een volume groter dan 300 m³. Het planologisch mogelijk maken van grotere bouwvolumes komt daarbij tegemoet aan zowel de gewenste ruimtelijke kwaliteit als een maatschappelijke behoefte.

Conclusie generieke beleidskeuzes

De herontwikkeling van camping Westerholt tot Buitengoed Westerholt is in overeenstemming met de generieke beleidskeuzes van de provincie Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (de 'waar' vraag)

Ter beantwoording van de vraag 'waar' het initiatief het best past of ontwikkeld kan worden heeft de provincie ontwikkelingsperspectieven opgesteld, met daarbij een onderscheid tussen perspectieven voor de Groene en de Stedelijke Omgeving. Voor het ontwikkelplan Buitengoed Westerholt zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving aan de orde. Het provinciale belang is hier vooral gericht op het behoud en de versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers.

Ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving

De provincie ziet de Groene Omgeving, ofwel het grondgebied buiten de steden, dorpen en hoofdinfrastructuur, als een mozaïek van woon-, werk-, beleef- en natuurlandschappen, waar diverse beleidsambities goed samen gaan. Binnen de Groene Omgeving onderscheidt de provincie drie ontwikkelingsperspectieven:

1. De zone 'Ondernemen met Natuur en Water'.
2. Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap.
3. Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

In de Omgevingsverordening is de regelgeving voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is door de provincie ingesteld om een balans te realiseren tussen ruimtelijk-economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. De provincie biedt daarmee ruimte aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tevens wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Omgeving. De KGO is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen, waarbij de KGO het mogelijk maakt om maatwerk te leveren bij de vorming van ruimtelijke kwaliteit. De provincie benadert ontwikkelingen in de Groene Omgeving daarbij als volgt:

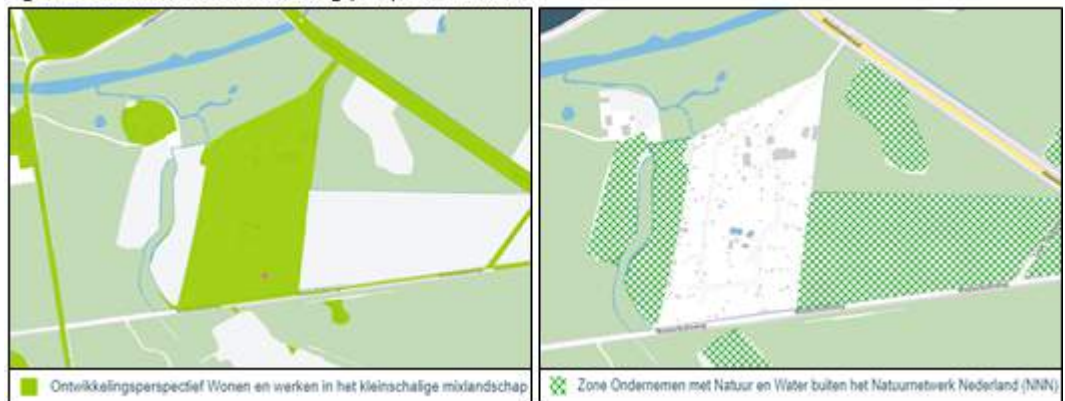
- Ruimte voor een sociaaleconomische ontwikkeling wordt geboden als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus gebiedskenmerken wordt uitgevoerd.
- Aan de geboden ontwikkelruimte worden voorwaarden gesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat daarbij altijd om goede

- ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling.
- Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.
- Vanuit het basisprincipe van de KGO kunnen bestemmingsplannen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én is aangetoond dat het (eventuele) verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing Buitengoed Westerholt

Buitengoed Westerholt is voorzien op gronden, die op de Ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie zijn aangeduid als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het NNN' (zie figuur 3.3).

Figuur 3.3.: Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart.



De bouw van recreatiewoningen is voorzien binnen de perceelgrenzen van de voormalige camping en daarmee op gronden, vallend onder het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. Het gaat dan vooral om het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Binnen dit ontwikkelingsperspectief zijn met name de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities aan de orde:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Het ruimtelijk ontwerp voor Buitengoed Westerholt is opgesteld vanuit de vertrekpunten:

- Het plaatsen van recreatiewoningen in clusters (soort van Twentse boerenerven) aan de rand van het plangebied, zodanig dat voldoende ruimte tussen de verschillende clusters wordt gewaarborgd en de zichtlijnen naar het centrale veld open blijven.
- Het vormen van een 'zachte' overgang tussen het centrale veld en de (beboste) omgeving van Buitengoed Westerholt.
- Het vormen van een beperkt aantal compacte boomgroepen, met per boomgroep een folie, waarmee extra groenaccenten aan het open veld worden toegevoegd.

Gesteld kan worden dat het resulterende schetsontwerp op passende wijze tegemoet komt aan de kwaliteitsambities van het hier geldende ontwikkelingsperspectief.

De westelijk in het plangebied gelegen agrarische gronden behoren tot de zone 'Ondernemen met Natuur en Water buiten het NNN'. Binnen deze zone hanteert de provincie als ambitie dat ruimtelijke ontwikkelingen bij dienen te dragen aan een

kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Voor deze zone geldt het 'ja, mits'-beleid: ja, er is ruimte voor ontwikkelingen, mits deze bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor landschap, natuur en water.

Op de westelijk in het plangebied gelegen agrarische gronden is niet voorzien in de realisatie van bouwvolumes of andere kunstwerken. Deze gronden zullen een (overwegend) ongewijzigde voortzetting van het agrarisch gebruik kennen, al dan niet met inbegrip van kleinschalig recreatief medegebruik.

Conclusie ontwikkelingsperspectieven

De herontwikkeling van camping Westerholt tot Buitengoed Westerholt geeft een positieve invulling aan de ontwikkelingsperspectieven van de provincie Overijssel.

Gebiedskenmerken (de 'hoe' vraag)

Bij de vraag 'hoe' het initiatief ingepast kan worden in het landschap spelen gebiedskenmerken een belangrijke rol. Hierbij gaat het om de ruimtelijke kenmerken van een gebied(stype), die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel heeft de provincie in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en die behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. Bij gebiedskenmerken maakt de provincie onderscheid in vier lagen, die niet los van elkaar staan en altijd met elkaar verbonden zijn:

- De natuurlijke laag.
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap.
- De stedelijke laag.
- De laag van de beleving.

Op voorhand kan worden gesteld dat de ligging in of bij landschappen met hoge landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten een belangrijk kenmerk is van gebieden voor verblijfsrecreatie. De verblijfsrecreatie is voor haar voortbestaan dan ook erg afhankelijk van deze kwaliteiten.

De 'Natuurlijke laag'

Het nader afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer mede beeldbepalend worden. Om (nieuwe) gebiedsinrichtingen en –functies goed op elkaar te kunnen afstemmen hanteert de provincie de volgende punten:

- Functies en inrichting afstemmen op condities natuurlijke laag en watersysteem.
- Bepantingen en inrichting afstemmen op natuurlijke vegetaties.
- Weer tevoorschijn halen van de natuurlijke laag en het watersysteem.

Het plangebied is op de provinciale gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' aangeduid als 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes' (zie figuur 3.4).

Figuur 3.4: Uitsneden gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag'.



Realisatie van de recreatiewoningen is voorzien binnen de perceelgrenzen van de voormalige camping, gelegen binnen het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'. Voor dit gebiedstype geldt als ambitie om de functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap meer betekenis te geven. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dienen deze onder

meer bij te dragen aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

De herontwikkeling van camping naar Buitengoed Westerholt brengt een substantiële reductie van het bebouwde oppervlak c.q. verhard terrein met zich mee. Niet alleen de beleving van het gebiedstype Beekdalen en natte laagtes krijgt hierdoor meer impact, ook het aspect 'Water' krijgt door deze herontwikkeling meer ruimte.

De westelijk in het plangebied gelegen agrarische gronden zijn gelegen binnen het gebiedstype 'Dekzandvlakten en ruggen'. Dit gebiedstype heeft op provinciaal niveau een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dienen deze bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Dit kan bijvoorbeeld door een de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Aangezien de agrarische gronden een (nagenoeg) ongewijzigd gebruik kennen, zullen de specifieke gebiedskenmerken hier niet worden aangetast.

Resumerend worden de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag niet wezenlijk beïnvloed door het realiseren van Buitengoed Westerholt. Gelet op de waterhuishouding wordt, conform de Watertoets van Waterschap Vechtstromen (zie paragraaf 4.3 van deze Toelichting), op passende wijze rekenschap gehouden met de waterbelangen.

De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden hierbij als ruimtelijke kwaliteitsaspecten gewaardeerd. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid als 'Oude hoevenlandschap'.

Figuur 3.5: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.



Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dienen deze bij te dragen aan het behoud en de accentuering van dragende structuren (groenstructuur, routes) en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen elementen van dit landschapstype.

Zoals ook bij de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Ruimte is gesteld, kan de realisatie van Buitengoed Westerholt worden gezien als een ontwikkeling met een positieve werking op de groenstructuren en landschapselementen op en rondom het plangebied.

De 'Laag van de beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit en van recreatieve gebruiksmogelijkheden, die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart 'Laag van de beleving' aangeduid als 'Donkerte'.

Figuur 3.6: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van de beleving'.



Donkerte wordt door de provincie beschouwd als een te koesteren kwaliteit. Ambitie daarbij is om de huidige 'donkere' gebieden ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, terreinen en dergelijke.

Het planconcept voor Buitengoed Westerholt heeft als vertrekpunt het terughoudend omgaan met lichtbronnen en verlichting. Lichtvervuiling in de nachtperioden zal worden vermeden. Meer concreet zijn in de planvorming de volgende algemene uitgangspunten aan de orde:

- Minimaliseren van kunstlicht.
- Noodzakelijke verlichting is natuurvriendelijke, gerichte verlichting (waarbij er minimale weerkaatsing en uitstraling is van het licht naar de omgeving).
- Verlichting in warme kleuren (oranje, amber, warmwit) in plaats van fel wit licht, omdat dit bij de meeste dieren minder verstoring veroorzaakt.
- Dynamische verlichting, die alleen aangaat wanneer er activiteit is, heeft de voorkeur.

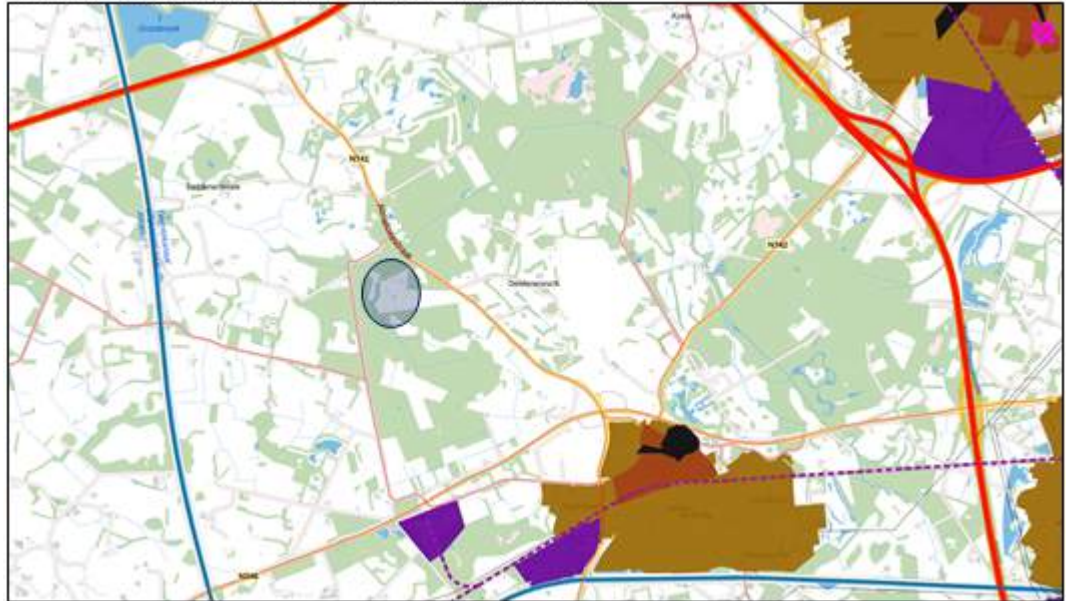
Aansluitend zijn de volgende uitgangspunten aan de orde als het gaat om verlichting van de erven, wegen en paden:

- Buitenverlichting wordt alleen aangebracht aan de zijde van het gezamenlijke erf.
- Buitenverlichting zit vast aan de gebouwen (bijvoorbeeld door middel van een wandarmatuur of in het gebouw geïntegreerde verlichting).
- Er wordt geen gebruik gemaakt van ledstrips, alleen van individuele lichtpunten.
- De folly's en de route naar de folly's worden niet verlicht. Een 'avontuurlijke' route met zaklamp naar de folly's en een donkere sterrenhemel zijn onderdeel van de beleving.
- Alleen de toegangslaan, parkeerplaats en de rondweg worden ter navigatie verlicht met op de grond gerichte verlichting. Overige wegen en paden blijven donker.
- Verlichting langs wegen: op grond gerichte, lage verlichting.

De 'Stedelijke laag'

Het plangebied voor Buitengoed Westerholt valt buiten de reikwijdte van de 'Stedelijke laag'.

Figuur 3.7: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag.



Conclusie gebiedskenmerken

De herontwikkeling van camping Westerholt tot Buitengoed Westerholt levert een positieve bijdrage aan de gebiedskenmerken in dit deel van Overijssel.

Conclusie provinciaal beleid

De realisatie van Buitengoed Westerholt is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeente Hof van Twente

Structuurvisie landelijk gebied

In de Structuurvisie landelijk gebied, vastgesteld in mei 2010, stelt de gemeente de ontwikkeling van het landelijk gebied van de Hof van Twente centraal. In haar visie constateert de gemeente dat de Hof van Twente diverse overnachtingsmogelijkheden biedt voor toeristen. Om ook in de toekomst in te kunnen blijven spelen op de vraag van de toerist en het toeristisch-recreatief product te versterken is het gemeentelijk streven gericht op verbetering, verhoging en diversificatie van het aantal toeristische overnachtingen. De gemeente stimuleert nieuwe of vernieuwende initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie, mede ook om nieuwe doelgroepen te bereiken. Speciale aandacht geldt daarbij voor stimulering van het aantal toeristische overnachtingen in het voor- en naseizoen.

Binnen het aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen vormen recreatiewoningen een belangrijk onderdeel. Een goede landschappelijke inpassing van deze voorzieningen ziet de gemeente als een belangrijke randvoorwaarde. Indien er geen karakteristieke bebouwing te gebruiken is, kan er in uitzonderlijke gevallen ook sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de nieuwbouw in principe niet groter mag zijn dan 900 m³. Een grotere inhoud is alleen bespreekbaar wanneer de aard van de voorziening aantoonbaar een grote meerwaarde heeft voor het totale recreatieve aanbod. Daarbij wordt met name gedacht aan een luxe hotel/herberg met een sterk streekeigen landelijk karakter. Aanvullend op de landschappelijke inpassing van het perceel zelf stelt de gemeente als voorwaarde bij nieuwbouw dat er een investering plaatsvindt in de versterking van het landschap in de directe omgeving van het initiatief. Het gaat daarbij om de realisatie van houtsingels, hakhoutbosjes, poelen, struinpaden en dergelijke in een omvang die in verhouding staat tot het initiatief.

Aansluitend ziet de gemeente er op toe dat recreatiewoningen uitsluitend voor recreatief verblijf worden gebruikt en niet voor permanente bewoning. Als onderdeel van een gevarieerd aanbod aan recreatieve verblijfsvoorzieningen dienen recreatiewoningen op recreatieparken nadrukkelijk ten dienste te staan aan de recreatie. Permanente bewoning is hier niet acceptabel.

Resumerend wil de gemeente blijven inspelen op de vraag van de toerist en het toeristisch-recreatief product van de Hof van Twente verder versterken. Het streven is daarbij gericht op een verbetering, verhoging en diversificatie van het aantal toeristische overnachtingen, ook in het voor- en naseizoen. Nieuwe of vernieuwende initiatieven worden door de gemeente gestimuleerd, mede ook om nieuwe doelgroepen te bereiken.

Toetsing Buitengoed Westerholt

Het plangebied bevindt zich in een gebied met hoge landschaps- en natuurwaarden, waardoor er op voorhand een solide basis aanwezig is voor het exploiteren van verblijfsrecreatie op een kwalitatief hoog niveau. Vanuit deze basis anticipeert de herontwikkeling van camping Westerholt als volgt op de gemeentelijke ambities en doelstellingen en op de vraag vanuit de T&R-sector:

- Creëren van een economische meerwaarde: de steeds wisselende gasten op Buitengoed Westerholt zorgen voor een hoger bestedingsniveau binnen de T&R-sector, met een uitbreiding van dit niveau in het voor- en naseizoen.
- Creëren van een (verblijfs)recreatieve meerwaarde: de herontwikkeling leidt tot een grotere differentiatie in het aanbod aan recreatiewoningen binnen de gemeente. Met het bieden van kwalitatief hoogwaardige voorzieningen beantwoordt de herontwikkeling tevens aan de (hoge) kwaliteitsvraag vanuit de markt.
- Versterking van het landschap: de herinrichting van het plangebied c.q. de voormalige camping brengt zowel een reductie van het aantal bouwvolumes als het versterken van de groenstructuur met zich mee. Landschaps- en belevingswaarden worden hierdoor vergroot.
- Waarborging krachtige T&R-sector: via bedrijfsmatige exploitatie zal het recreatief verblijf op Buitengoed Westerholt worden geborgd en permanente bewoning van recreatiewoningen worden voorkomen c.q. tegengegaan.

Conclusie gemeentelijk beleid

De realisatie van Buitengoed Westerholt komt tegemoet aan de gemeentelijke ambities en doelstellingen voor een krachtige T&R-sector in een versterkte landschappelijke omgeving.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het NNN. Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Toetsing Buitengoed Westerholt

Gebiedsbescherming: Natura2000

Het plangebied voor realisatie van Buitengoed Westerholt is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura2000-gebied is Borkeld, dat zich op circa 9,5 kilometer ten westen van het plangebied bevindt (zie figuur 4.1).

Figuur 4.1: Ligging plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden (Bron: Aeries 2019, RIVM, Ministerie VWS)



Natura2000 versus stikstofdepositie

In 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder (recreatie)woningbouw, die kunnen leiden tot

een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de 'passende beoordeling') van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

Op 9 oktober 2019 verscheen vanuit BIJ12, de uitvoeringsorganisatie voor de 12 provincies, de publicatie dat nieuwe beleidsregels zijn vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wnb. Concreet kunnen er vanaf 11 oktober 2019 weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging en in veel gevallen feitelijk tot een daling van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het PAS nu van tevoren moet worden aangetoond dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen. Samengevat betekent dat (onder meer) dat initiatiefnemers, die aan kunnen tonen dat hun projecten per saldo geen stikstof uitstoten of aan kunnen tonen dat deze geen significante effecten op Natura 2000-gebieden hebben, weer vergund kunnen worden.

Tot slot is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer 3 resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura-2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft onder meer de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering maakte een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. De vrijstelling gold voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de zaak Porthos echter de partiële vrijstelling van tafel geveegd. Dit betekent dat bij het maken van een stikstofberekening (AERIUS) voor de gebruiksfase van projecten, tevens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten meegenomen zullen moeten worden.

AERIUS Calculator

Om voor afzonderlijke projecten het effect op Natura 2000-gebieden aan te tonen is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Het (momenteel actuele) rekeninstrument AERIUS Calculator 2021.2.2 berekent zowel de stikstof- als ammoniakdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden. Met het rekeninstrument kan de uitstoot van stikstof/ammoniak en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. De uitkomst van de berekening geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft stikstof en ammoniak.

Gelet op het vraagstuk van stikstofdepositie is in relatie tot de herontwikkeling van camping Westerholt met name het volgende van belang:

- In de huidige situatie bevinden zich op camping Westerholt, naast de centrale voorzieningen, circa 200 kampeerplaatsen. Koken en verwarming tijdens het recreatief verblijf van de gasten is gebaseerd op gasvoorziening.
- In de beoogde toekomstige situatie bevinden zich op Buitengoed Westerholt, naast de centrale voorzieningen, 40 recreatiewoningen en een horecagebouw met daarin onder meer 12 hotel- c.q. bed & breakfastkamers. Vertrekpunt is dat alle accommodaties gasloos ('all electric') worden opgeleverd.

In juni 2022 is met het model AERIUS 2021 een berekening uitgevoerd voor het voorliggende initiatief, conform regelgeving op dat moment afgestemd op (alleen) de gebruiksfase. Deze berekening toont aan dat het initiatief niet leidt tot een meetbare depositie van NO_x of NH₃ in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en

ammoniak. De emissie van NOx of NH3 in de gebruiksfase ligt niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Gebiedsbescherming: NNN

Het plangebied voor de ontwikkeling van Buitengoed Westerholt is niet gelegen binnen het NNN (zie ook hoofdstuk 3, figuur 3.1). De provincie Overijssel hanteert geen externe werking bij het NNN, waardoor extra toetsing niet noodzakelijk is. Tevens zal de locatie landschappelijk worden ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de groene omgeving en de reeds aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Gesteld kan dan ook worden dat realisatie van Buitengoed Westerholt geen significante impact heeft op het omliggende NNN-gebied.

Soortenbescherming

In november 2019 is binnen het plangebied een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd in het kader van de Wnb. Doel van dit onderzoek was het geven van inzicht in de situatie of de voorliggende activiteiten inpasbaar zijn binnen de vigerende natuurwetgeving. Deze quickscan gaf aan dat binnen het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten niet op voorhand kan worden uitgesloten. Nadere onderzoeken zijn dan ook uitgevoerd om (het specificeren van) het mogelijke voorkomen van beschermde soorten c.q. habitats te bevestigen dan wel te kunnen uitsluiten. Meer concreet is in 2020 nader onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van de soorten Vleermuis, Steenmarter en Huismus alsmede naar jaarrond beschermde nesten/'horsten' in bomen. Kort samengevat heeft dit nader onderzoek de aanwezigheid bevestigd van Huismus, Gewone dwergvleermuis, Rosse vleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Laatvlieger. Voornoemde vleermuissoorten werden foeragerend aangetroffen, concrete vaste verblijfplaatsen van exemplaren zijn niet waargenomen. Het nader onderzoek toonde tevens aan dat Steenmarter en jaarrond beschermde horsten niet zijn aangetroffen.

Aansluitend op voornoemd onderzoek is in de zomer van 2022 een asbestsanering van de op het terrein aanwezige bijgebouwen uitgevoerd. Daarbij zijn de daken van deze bijgebouwen verwijderd, vooruitlopend op het - in overleg met de gemeente - als geheel verwijderen van deze gebouwen later in 2022. In de sloop van het op aanwezige (voormalige) woonhuis is eveneens voorzien. De sloop van het woonhuis zal echter pas plaatsvinden nadat het nader onderzoek, specifiek gericht op de mogelijke aanwezigheid van vaste verblijfsplaatsen van Vleermuis en Huismus in dit bouwwerk, heeft plaatsgevonden. Resultaten van dit onderzoek komen in de loop van 2023 ter beschikking. Indien uit dit specifieke onderzoek blijkt dat een Wnb-ontheffing nodig is, zal via het opstellen van een concreet projectplan op passende wijze invulling worden gegeven aan de inhoudelijke aspecten van de Wnb-ontheffing.

Vooruitlopend op de inhoudelijke vereisten van een (naar alle waarschijnlijkheid) benodigde Wnb-ontheffing zijn reeds in juli 2020 als mitigerende maatregel (tijdelijke) vervangende verblijfplaatsen geplaatst. Concreet betreft het hier het plaatsen van 9 vleermuiskasten en 2 huismuskasten met in totaal 6 verblijfplaatsen. Deze (tijdelijke) verblijfplaatsen zijn geplaatst in de laan naar de voormalige camping en in de directe nabijheid van het (voormalige) woonhuis binnen het plangebied. In het najaar van 2020 kon al worden geconstateerd dat één vleermuiskast in gebruik is, zichtbaar aan ontlasting in de kast. Aansluitend op voornoemde mitigerende maatregelen zullen permanente voorzieningen c.q. compenserende maatregelen voor zowel Vleermuis als Huismus in de nieuw op te richten gebouwen worden aangebracht, binnen een afstand van 100 meter van het voormalige erf.

Resumerend zijn na het uitvoeren van de quickscan Flora & Fauna en het nader ecologisch onderzoek diverse werkzaamheden binnen het plangebied en aan de hier aanwezige bebouwing uitgevoerd. Deze werkzaamheden waren gericht op het creëren van een solide basis voor zowel het beoogde Buitengoed Twickel als de breed geëmbieerde (hoge) landschaps- en natuurwaarden in dit deel van Ambt-Delden. Bij dit

alles is zoveel als mogelijk rekenschap gehouden met de resultaten van de quickscan en het nader onderzoek en is op voorhand zo goed mogelijk geanticipeerd op de ambities van het Rijk, zoals gesteld in de Wnb. Gekoppeld aan het ecologisch-juridisch kader van de Wnb is in het voorliggende besluitvormingstraject mogelijkerwijs een ontheffing aan de orde. Met als vertrekpunt dat het nog uit te voeren nader onderzoek mogelijk resulteert in de noodzaak van een Wnb-ontheffing, zullen de nog voorliggende activiteiten verder worden aangescherpt richting maximaal behoud van en ontwikkelingsmogelijkheden voor de in dit deel van Ambt-Delden aanwezige (waardevolle c.q. beschermde) flora en fauna.

Conclusie

Het aspect 'Ecologie' vormt in beginsel geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Gelet op de resultaten van het uitgevoerde nader onderzoek is een ontheffing in het kader van de Wnb nodig.

4.2 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

Toetsing Buitengoed Westerholt

De gronden binnen het plangebied zijn tot op heden afgestemd op de functies 'Verblijfsrecreatie' (voormalig kampeerterrein) en 'Agrarisch met waarden' (westelijk gelegen perceel). De realisatie van het beoogde Buitengoed Westerholt zal in beginsel geen wijziging in het gebruik van de betreffende gronden met zich meebrengen. De gronden binnen het plangebied kunnen dan ook als 'onverminderd geschikt' voor de toekomstige situatie worden beoordeeld.

In het kader van grondoverdracht heeft Buro Aardevol in juli 2018 bodemonderzoek verricht teneinde inzicht te krijgen in de aanwezige verhardingsconstructies op het kampeerterrein. Met name is onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van PAK in de asfaltverharding en het eventueel voorkomen van asbest in de aanwezige verhardingsconstructies. Het onderzoek naar PAK in de asfaltconstructie toont aan dat er in geen van de kernen PAK aanwezig is (PAK >250 mg/kg d.s.) en volgt uit aanvullend onderzoek (DLC) dat alle onderzochte kerndelen vrij zijn van PAK >50 mg/kg d.s. Hiermee voldoet het vrijkomend asfalt aan de richtlijnen voor hergebruik van vrijkomend asfalt. Ten aanzien van het onderdeel 'asbest' volgt uit de visuele beoordeling van alle opgeboorde materialen dat in geen enkel geval asbestverdacht materiaal is geconstateerd.

Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name op de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke.

Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de beginselen van een goed functionerend watersysteem en het beheersen van de afvalwaterketen zijn hierbij van belang.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21^e eeuw is het streven gericht op duurzame, veerkrachtige watersystemen. Dit betekent dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe 'eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren' is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe 'eerst schoonhouden, dan scheiden, daarna pas zuiveren' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Watertoets

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn vanaf dat moment verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. 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).

De watertoets is onder meer van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem en wordt dit systeem meer belast. Om deze belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht. Deze plicht brengt met zich mee dat een versnelde (hemel)waterafvoer,

als gevolg van een toename aan verharding, moet worden gecompenseerd. Dit dient dan te gebeuren door het aanbrengen van een vervangende voorziening, bijvoorbeeld in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater. De compensatiemaatregel is van toepassing bij een toename van verhard oppervlak vanaf een bepaalde drempelwaarde, door het Waterschap Vechtstromen gesteld op 1.500 m².

Toetsing Buitengoed Westerholt

Tot de uitgangspunten voor de realisatie van Buitengoed Westerholt behoort het versterken van zowel de landschappelijke kwaliteiten als de belevingswaarde op en rond het plangebied. Dit brengt met zich mee dat er zo min mogelijk (half)verharde autopaden aan het plangebied worden toegevoegd. De benodigde rijbanen worden uitgevoerd in puinverharding en worden de parkeervakken uitgevoerd in gestabiliseerd gras. Hierdoor worden de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater en de ruimte voor beplanting maximaal benut.

Toename verhard oppervlak

De toename van het verhard oppervlak binnen Buitengoed Westerholt is minder dan 1.500 m² en blijft daarmee onder de drempelwaarde, zoals gesteld door het waterschap. Uitgangspunt is immers dat verharding zoveel mogelijk wordt geminimaliseerd. Per erf met recreatiewoningen zal maximaal 50% het terrein worden verhard. Er wordt daarbij geen gebruik gemaakt van asfalt of beton, maar van elementenverharding of halfverharding. Ten aanzien van de rondweg over het terrein geldt dat deze als 'Low profile' zal worden aangelegd, bijvoorbeeld verstevigd met puinverharding. Wandelpaden door bos en weide worden halfverhard aangelegd. Tot slot worden de secundaire paden door weide aangelegd als onverharde gemaaide paden, oftewel een 'spoortje' met hogere maaifrequentie dan omliggende weides.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de woningen (onderkant vloer begane grond) adviseert het waterschap. In beginsel een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter ten opzichte van GHG. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte, waarbij gedacht kan worden aan afstanden van 30 á 50 centimeter tot GHG. Eventuele kelders dienen binnen dit vraagstuk waterdicht te zijn. Tegen deze achtergrond omvat het initiatief de mogelijkheid om bouwvolumes (deels) te verzinken in het landschap, waarbij het vloerpeil van de recreatiewoningen minimaal 2m onder het omliggende maaiveldniveau komt te liggen. Het erf ligt 1m boven het maaiveld.

Verder adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren, ter voorkoming van wateroverlast en schade in de woningen. Als de gewenste drooglegging in de huidige situatie niet gehaald wordt, dan is het (plaatselijk) ophogen van (een deel van) het bouwvlak, voorafgaand aan de realisatie van het beoogde bouwwerk een concrete optie.

In het plan tot herontwikkeling van camping Westerholt wordt ernaar gestreefd het advies van het waterschap, met inachtnaam van de mogelijkheid om bouwvolumes (deels) te verzinken in het landschap, op te volgen.

Waterafvoer

Het plan tot herontwikkeling van camping Westerholt voorziet in de opvang en infiltratie van hemelwater op eigen terrein. Verder zal, in afstemming met de gemeente, worden bepaald waar een aansluiting op het omliggende vuilwaterriool wordt gemaakt.

Conclusie

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden

Met cultuurhistorische waarden wordt bedoeld het samenspel van historische landschappen, geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht en is cultuurhistorie een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

Toetsing Buitengoed Westerholt

Het plangebied is gelegen binnen het landgoed Twickel, een rijksbeschermd historische buitenplaats bij Delden in de buurtschap Deldeneresch. Het landgoed is bijna zeven eeuwen oud, heeft een omvang van 4.300 hectare en omvat 81 complexonderdelen. Kenmerkend voor het landgoed zijn het kasteel, de historische boerderijen en het kleinschalige coulisselandschap, waarin bossen met eeuwenoude eiken, heidevelden en vennen, akkers en weilanden omzoomd met houtwallen elkaar afwisselen. Kort samengevat gaan cultuur, landschap en natuur op Twickel harmonieus samen.

Gelet op het uitgangspunt om zowel de landschappelijke kwaliteiten als de belevingswaarde op en rond het plangebied van een kwaliteitsimpuls te voorzien, kan worden gesteld dat behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden impliciet deel uitmaken van de planvorming voor Buitengoed Westerholt. Het voorliggende schetsontwerp toont in dit opzicht de ruimte die binnen het plangebied is ontstaan ter versterking van het omringende coulisselandschap. Aansluitend zal bij de bouw van nieuwe bouwwerken in architectonisch opzicht worden aangesloten bij de stijl van de typische Twentse boerderij.

Archeologische waarden

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. In navolging van het Verdrag is het Nederlandse beleid inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed gericht op het zoveel mogelijk in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Toetsing Buitengoed Westerholt

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' (2015) zijn aan het voormalig kampeerterrein c.q. het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Dit betekent dat de bestemming van deze gronden mede gericht is op het behoud en de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Meer concreet dient voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning 'Bouwen' onderzoek te worden gedaan naar de mogelijk aanwezige archeologische waarden binnen het te bebouwen oppervlak. Deze

verplichting geldt niet voor bouwplannen, waarbij het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m² en de grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld ('Waarde – Archeologie 1') dan wel kleiner dan 5.000 m² en de grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld ('Waarde – Archeologie 2').

Het initiatief omvat de mogelijkheid om bouwvolumes (deels) te verzinken in het landschap, waarbij het vloerpeil van de recreatiewoningen minimaal 2m onder het maaiveldniveau komt te liggen. Het erf ligt 1m boven het maaiveld. Deze mogelijkheid brengt een overschrijding van de drempelwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek met zich mee. Nader archeologisch onderzoek is in deze situatie dan ook noodzakelijk. Als eerste betekent dit het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek, aangevuld met een verkennend booronderzoek (VBO) in het veld. Lopende de uitvoering van dit onderzoek zal de vigerend dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Conclusie

Het aspect 'Cultuurhistorie en Archeologie' vormt vooralsnog geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Milieuzonering

Ruimtelijke ordening is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over locaties voor milieubelastende functies enerzijds en milieugevoelige bestemmingen anderzijds. Milieuzonering legt een relatie tussen locaties met milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen. Met name gaat het daarbij om de vraag 'Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijfsactiviteiten en (nieuwe) woningen?' Woningen gelden daarbij als het meest toegepaste voorbeeld van milieugevoelige bestemmingen. Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: 'functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet'. Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen (zie figuur 4.2). Hiermee wordt aangegeven welke afstanden acceptabel zijn tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie, die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Figuur 4.2: Richtafstanden versus omgevingstypen (Bron: VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering').

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk'	Richtafstand 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

De ligging van Buitengoed Westerholt in het buitengebied van de gemeente Hof van

Twente brengt met zich mee dat agrarische bedrijfsvoering eveneens deel uitmaakt van dit omgevingsaspect. Vanuit dit type bedrijfsvoering dient ten opzichte van geurgevoelig objecten, zoals woningen, een afstand van ten minste 50 meter te worden aangehouden, indien het object is gelegen buiten de bebouwde kom.

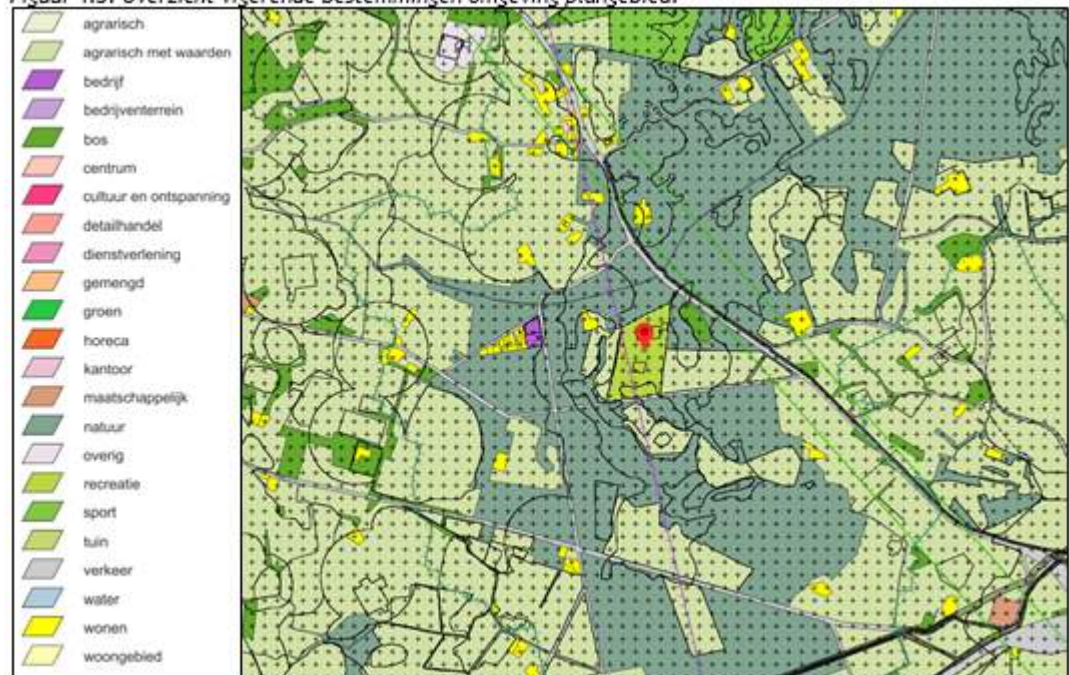
Toetsing Buitengoed Westerholt

Strikt genomen vallen recreatiewoningen buiten de wettelijke kaders van reguliere woningen en gelden ze binnen dit vraagstuk als 'milieu-ongevoelige objecten'. Op grond van jurisprudentie (uitspraak ABRvS d.d. 29-02-2012, nr. 201002029/1/T1/R2) betekent dit echter niet dat recreatiewoningen in het geheel geen bescherming tegen mogelijk optredende milieubelasting, in de betreffende casus geluidbelasting, toekomt. Gezien het feit dat de toegekende bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' onder andere nachtverblijf toestaat, is naar het oordeel van de ABRvS sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de recreatiewoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt daarom aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen milieubelastende activiteiten toe.

Het voorgaande brengt met zich mee dat de recreatiewoningen, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, volwaardig aan het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' worden getoetst.

Geconstateerd kan worden dat het plangebied voor Buitengoed Westerholt zich bevindt in een omgeving, waarbinnen zich geen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten bevinden richtafstanden, beperkend voor woningen (zie figuur 4.3). De meest nabijgelegen gronden met bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten bevinden zich ruim buiten de richtafstanden uit de VNG-brochure. Aanvullend kan worden geconstateerd dat binnen een afstand van 50 meter geen gebouwen met agrarische bedrijfsvoering aanwezig zijn, met name in gebruik zijnde stallen.

Figuur 4.3: Overzicht vigerende bestemmingen omgeving plangebied.



Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering', met inbegrip van agrarische bedrijfsfuncties, vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen een toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De regels van de Wgh zijn van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. De Wgh ziet alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Formeel gezien zijn recreatiewoningen en hotels voorbeelden van niet-geluidsgevoelige bestemmingen. Op grond van de toetsing onder 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden gesteld dat industrielawaai hier niet aan de orde is. Als het gaat om wegverkeerslawaai (spoorweglawaai is hier eveneens niet van toepassing) stelt de Wgh dat alle wegen een geluidzone hebben, met uitzondering van wegen waarover een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze geluidzone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is bij planologische besluitvormingen. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk), zie figuur 4.4.

Figuur 4.4: Geluidszones langs wegen.

Aantal rijstroken	Zonebreedten [m']	
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
* 1 of 2	200	250
* 3 of 4	350	400
* 5 of meer	350	600

De Wgh stelt eisen aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nieuwe woningen langs een bestaande weg. Voor woningen binnen de wettelijke zone van een weg geldt een 'voorkeursgrenswaarde' van 48 dB. Indien niet aan deze voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde voor woningen binnen de zone van een weg met een buitenstedelijke ligging bedraagt daarbij 53 dB.

Toetsing Buitengoed Westerholt

Net als bij het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' is gesteld, vallen recreatiewoningen strikt genomen buiten de wettelijke kaders van reguliere woningen en gelden ze binnen dit vraagstuk als 'geluid-ongevoelige objecten' en is de Wgh formeel niet van toepassing. Desalniettemin worden de voorgenomen recreatiewoningen getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Als vertrekpunt voor deze toetsing geldt dat Almelostraat gelegen is op een afstand van circa 150 meter van Buitengoed Twickel, binnen de hier aan de orde geluidzone derhalve. Op basis van de EU-geluidskaart provincie Overijssel 3e tranche³ kan worden gesteld dat de woning op het terrein van camping Westerholt een geluidbelasting kent van <45 dB, zie figuur 4.5.

Figuur 4.5: Uitsnede EU-geluidskaart provincie Overijssel 3e tranche.



Op basis van de EU-geluidskaart provincie Overijssel 3e tranche kan worden herleid dat het plangebied ten gevolge van de Almlosestraat een geluidbelasting ondervindt, gelijk aan of lager dan de voorkeursgrenswaarde. Het beoogde Buitengoed Westerholt bevindt zich daarmee in een akoestisch passende woon- en verblijfsomgeving.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht, schadelijk voor gezondheid, milieu en klimaat. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 2007 vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. In Nederland dient vanaf dat moment iedere ruimtelijke ontwikkeling te worden getoetst aan deze luchtwetgeving.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende situaties op voorhand reeds gekwantificeerd. Zo is in relatie tot woningbouw de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen, waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Toetsing Buitengoed Westerholt

Om de bijdrage van ruimtelijke plannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en

daarmee inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool een worst-case benadering hanteert bij het berekenen van de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Om de bijdrage van herontwikkeling van camping Westerholt op de luchtkwaliteit te bepalen is de NIBM-tool toegepast, waarbij is uitgegaan van gemiddeld 100 extra voertuigbewegingen per dag (zie figuur 4.6).

Figuur 4.6: NIBM-tool 2022 Buitengoed Westerholt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) betreft het beperken van de kans op, en het effect van, een ernstig ongeval voor de omgeving door:

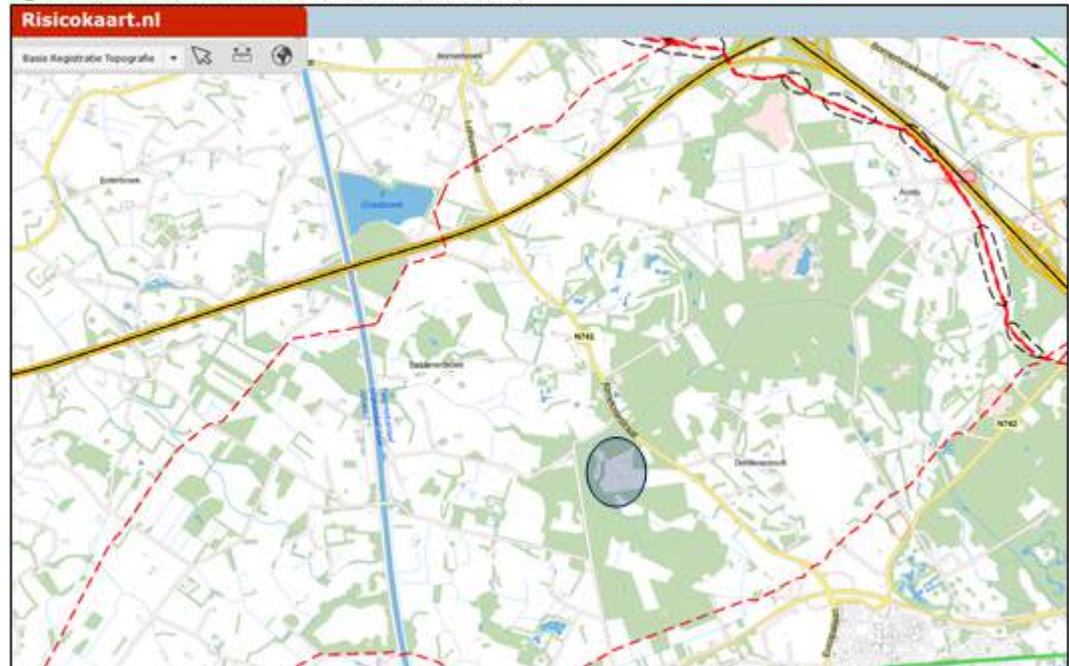
- Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).
- Transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen).
- Gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Essentie hierbij is het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen, al dan niet gerelateerd aan nutsvoorzieningen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare (zoals woningen en scholen) en beperkt kwetsbare (zoals kantoren en hotels) bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Toetsing Buitengoed Westerholt

Met inachtnaam van het eerder gestelde met betrekking tot recreatiewoningen versus reguliere woningen kan worden geconstateerd dat de meest nabijgelegen potentiële risicobronnen, zijnde aardgasleidingen, zich op respectievelijk circa 1,5 kilometer (zuidzijde) en circa 2,5 kilometer (noordzijde) van het plangebied bevinden, zie figuur 4.7.

Figuur 4.7: Uitsnede risicokaart (bron: Risicokaart.nl)



Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen gelegen zijn binnen een zodanige afstand, dat daarmee een belemmering wordt gevormd voor de beoogde herontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'Externe Veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.-(beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ten aanzien van woningbouw, waaronder recreatiewoningen, is in het Besluit m.e.r. een koppeling gelegd met de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,

- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling⁴ genoemd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

Toetsing Buitengoed Westerholt

De herontwikkeling van camping Westerholt kan worden gezien als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Voorliggende Toelichting geeft inhoudelijk invulling aan de aspecten, van belang bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling van het ontwikkelplan voor Buitengoed Westerholt. Toetsing van deze planvorming aan de verschillende m.e.r.-relevante aspecten toont aan dat het project niet resulteert in belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of een milieueffectrapportage met inbegrip van het opstellen van een Milieu Effect Rapport (MER) is voor dit project niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

Bestemmingsomschrijving

De omschrijving van de doeleinden. 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. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).

Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies.

Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen.

Wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Enkelbestemmingen

Agrarisch met waarden

De gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden' is gelegen in de open en reliëfrijke delen van het essenlandschap, het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden en daarnaast zijn ze bestemd voor de uitoefening van onder andere een agrarisch bedrijf.

Recreatie - Verblifsrecreatie

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden inclusief opstallen zijn bestemd voor recreatief (nacht)verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben, uitsluitend door middel van bedrijfsmatige exploitatie. Tot een gebruik, strijdig met de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie', wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor recreatief verblijf;
- het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan in de vorm van bedrijfsmatige exploitatie.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 3

In het bestemmingsplan hebben gebieden met een zeer hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' gekregen. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' gekregen. Gebieden met een lage verwachting voor de aanwezigheid van archeologische waarden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' gekregen. Deze gebieden worden beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij bouwaanvragen en omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Het onderscheid tussen de gebieden wordt gemaakt in oppervlakten waar onderzoek noodzakelijk is.

Binnen de archeologische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij deze bestemming kan worden toegevoegd of verwijderd. Dit kan blijken uit archeologisch onderzoek ter plaatse op basis waarvan inzichten gewijzigd kunnen zijn en een aanpassing van deze bestemming noodzakelijk kan zijn.

Bestemming	Regels
Waarde - Archeologische verwachting 1	Bij ingrepen dieper dan 40 cm of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2.500 m ² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
Waarde - Archeologische verwachting 2	Bij ingrepen dieper dan 40 cm of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 5.000 m ² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
Waarde - Archeologische verwachting 3	Bij ingrepen dieper dan 40 cm of met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10 ha is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Waarde - NNN

Aan de agrarische gronden die volgens de provinciale omgevingsvisie vallen binnen de

grenzen van het NNN en de Zone Ondernemen met Natuur en Water, aanvullend op de agrarische bestemming, is de dubbelbestemming 'Waarde - NNN' toegekend. Naast de agrarische functie vervullen deze gebieden ook een natuurfunctie. Het agrarische gebruik van de gronden kan zonder meer worden voortgezet. Deze gronden bevatten natuurwaarden die samenhangen met het agrarisch gebruik of bieden de potentie voor verdere ontwikkeling van de natuurwaarden. De dubbelbestemming leidt tot een bescherming van de waarden die met het NNN samenhangen. Bij het nemen van besluiten over omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden conform de enkelbestemming van het perceel, dient advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap. In dit advies wordt beoordeeld of er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke natuur- en landschapskenmerken en waarden van het gebied.

Via een wijzigingsbevoegdheid wordt het binnen de bestemming 'Waarde - NNN' mogelijk gemaakt de bestemming te wijzigen in 'Natuur'. Dit kan gaan om natuurontwikkeling door natuurbeherende instanties in opdracht van de overheid, maar het kan ook gaan om natuurontwikkeling op particulier initiatief. Als voorwaarde geldt dat de omzetting past binnen de eisen aan het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), zoals door de provincie vastgelegd in het provinciaal Omgevingsplan. Tevens geldt dat de aanleg van bos niet is toegestaan in het gebied dat is beschermd vanwege haar openheid.

Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone - radar

Het plangebied is gelegen binnen het verstoringsgebied van de radar op de voormalige vliegbasis Twente. In verband hiermee zijn ter voorkoming van radarverstoring beperkingen van toepassing op de bouw en overige bouwwerken die hoger zijn dan 45 m. Voorkomen dient te worden dat regelingen worden opgenomen die leiden tot een onaanvaardbare verstoring van de radar.

Luchtvaartverkeerszone

Over het plangebied is een laagvliegroute van het ministerie van Defensie gelegen. Deze heeft een bepaalde bescherming nodig. Op de route mag in afwijking van de algemene minimumvlieghoogte (300 m) door militaire vliegtuigen worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 m. Onder de laagvliegroute gelden beperkingen voor de bouw van obstakels (zoals telecommunicatiemasten, windturbines e.d.). Uit veiligheidsoogpunt wordt de bouw van obstakels hoger dan 40 m onder de laagvliegroute niet toelaatbaar geacht. De aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de luchtvaartverkeerszone. Op deze gronden mogen geen bouwwerken met een bouwhoogte hoger dan 40 m worden gebouwd.

Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' gelden de regels zoals opgenomen in de bestemming 'Agrarisch met waarden' voor deze afzonderlijke gebieden. Dit betekent dat in extensiveringsgebieden geen mogelijkheden bestaan voor uitbreiding van een intensieve veehouderij(tak). In deze gebieden wordt de bestaande omvang vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de besluitvorming over het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen plaatsvinden volgens een procedure conform de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Binnen deze procedure bestaat voor een ieder de mogelijkheid om inzage te hebben in en te reageren op het op dat moment voorliggende besluit.

Middels de procedurele vereisten uit de Wro en Wabo is de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen gewaarborgd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Realisatie van Buitengoed Westerholt vindt plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer. Private partijen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en dragen in beginsel het risico en de kosten van planontwikkeling en -realisatie.

Eventuele planschade wordt middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald op initiatiefnemer. Initiatiefnemer zal hiertoe een overeenkomst met betrekking tot planschade aangaan met de gemeente Hof van Twente.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan Westerholt Twickel

landschappelijk recreëren

inhouds opgave

- 1 **inleiding**
landschappelijke context
voorlopig ontwerp
plankaart
- 2 **beeldkwaliteitsplan**
deelgebied A. - De erven
landschappelijke inpassing
hoofdopzet van de erven
hoofdvolume
gevelontwerp
dak
buitenruimten
overgang prive-openbaar
materialisatie en detaillering
doorsnede

deelgebied B. - Hoofdgebouw
landschappelijke inpassing
herkenbaar beeldmerk
buitenruimte
hoofdvolume
gevelontwerp
materialisatie en detaillering
doorsnede

deelgebied C. - De folly's
materiaal en gevel
- 3 **algemene uitgangspunten**

parkeren
verharding
verlichting
elementen
beplanting
vista's
duurzaamheid en energie
- 4 **3D impressies**
- 5 **colofon**

inleiding

Stichting Twickel heeft de grond van camping Westerholt aangekocht. Daarvoor is een voorlopig ontwerp gemaakt om het terrein te transformeren naar een hoogwaardig recreatiepark.

In 2018 heeft Strootman Landschapsarchitecten op verzoek van Stichting Twickel, een verkenning gedaan naar de karakteristieken van het landschap. Daarbij hebben zij een voorlopig ontwerp gemaakt om het terrein te transformeren naar een hoogwaardig recreatiepark met recreatiewoningen. In dit plan zijn voor het totale ontwikkelgebied en voor de verschillende deelgebieden daarbinnen de landschappelijke opzet en de inrichting van het landschap toegelicht.

De volgende stap is een aanpassing van het bestemmingsplan en daarvoor heeft De Zwarte Hond nu een beeldkwaliteitsplan gemaakt, voortbordurend op de landschappelijke visie van Strootman Landschapsarchitecten, met een volgende vertaalslag in de architectuur.

Het terrein is gelegen aan de
Almelosestraat 26, 7495 TH Delden

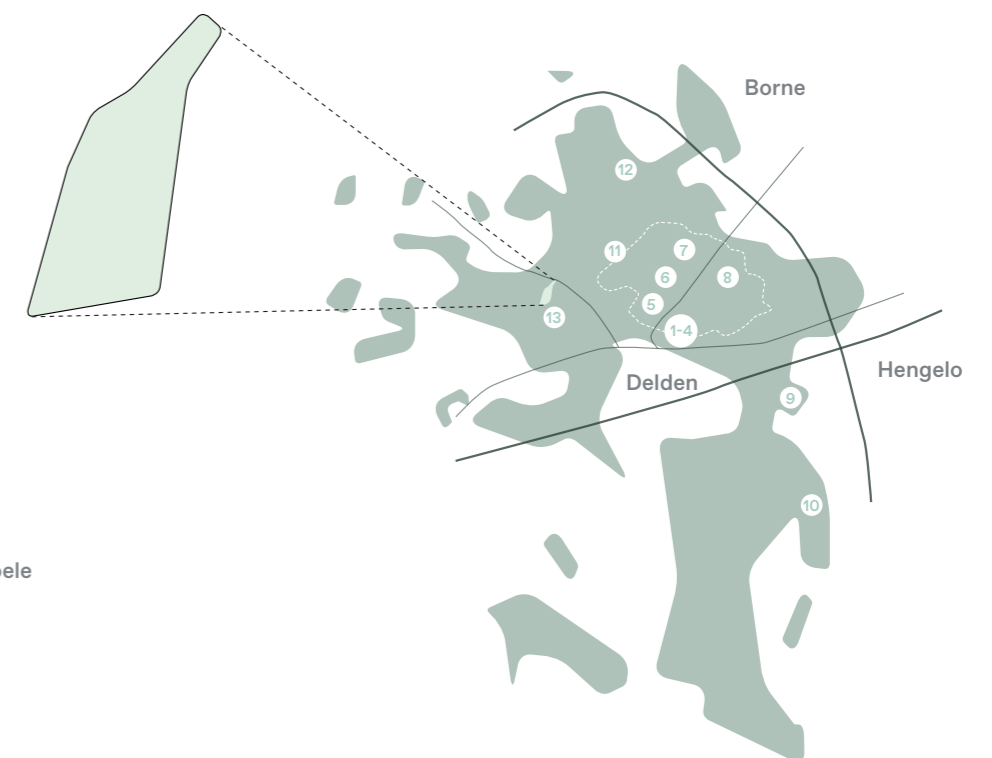
Kadastrale nummers:

DDN011 01195G

DDN011 01734G

DDN011 01826G

DDN011 01827G



1. Kasteel Twickel
2. Tuin + Park
3. Oranjerie
4. Bezoekerscentrum + winkel
5. Moestuin
6. Museum Boerderij De Wendezoele
7. Noordmolen
8. Wagenmakerij Van den Barg
9. Houtzaagmolen Twickel
10. Watermolen Olde Meule
11. Wandelroute Umfassungsweg
12. Twentse golfclub
13. 'Westerholt'

inleiding

Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de gemeente middels de welstandcommissie en/of stadsbouwmeester van de gemeente. Het doel is het vastleggen van de basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de gebouwen. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de gebouwen aan moeten voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

In de welstandsnota is bepaald dat van deze basiskwaliteit afgeweken kan worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt.

Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

Relatie tot bestemmingsplan

Het uitwerkingsplan geeft weliswaar eindbestemmingen, maar is vanwege de vereiste flexibiliteit qua kaartbeeld niet heel erg gedetailleerd.

Op deze manier kan flexibel op ontwikkelingen ingespeeld worden, omdat de bouwvelden nog ruimte laten voor het positioneren van de recreatiewoningen. Een minder gedetailleerd kaartbeeld in het uitwerkingsplan betekent ook dat dit beeldkwaliteitsplan een nadrukkelijke rol heeft in het nader reguleren van de bebouwing. Het uitwerkingsplan geeft weliswaar de uiterste marges voor bebouwingshoogte, -oppervlakte en dergelijke, maar het is zeer wel mogelijk dat deze marges niet overal volledig benut kunnen worden, omdat de welstandscriteria een bepaalde situering voorschrijven.

Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte.

Deze toetsing zal in eerste instantie worden gedaan door de Stichting Twickel, waarna de uitgewerkte plannen ter beoordeling aan de welstand, danwel stadsbouwmeester worden voorgelegd.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de stedenbouwkundige regels, principes, beeldkwaliteit en ontwerpambitie voor Westerholt Twickel. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 beschreven welke algemene uitgangspunten de basis vormen van alle bebouwing binnen het geheel. In hoofdstuk 4 zijn de volumes ten opzichte van elkaar getest en geven de 3d beelden een impressie van de mogelijke ensembles.

Alle regels die in dit Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen zijn beeldkwaliteits-/ welstandsregels. Sommige daarvan krijgen een vertaling in privaatrechtelijke afspraken en sommige staan ook in het uitwerkingsplan opgenomen. Hiermee staan alle regels die van toepassing zijn op een onderwerp overzichtelijk bij elkaar, en hoeft niet op verschillende plekken in het document gezocht te worden.



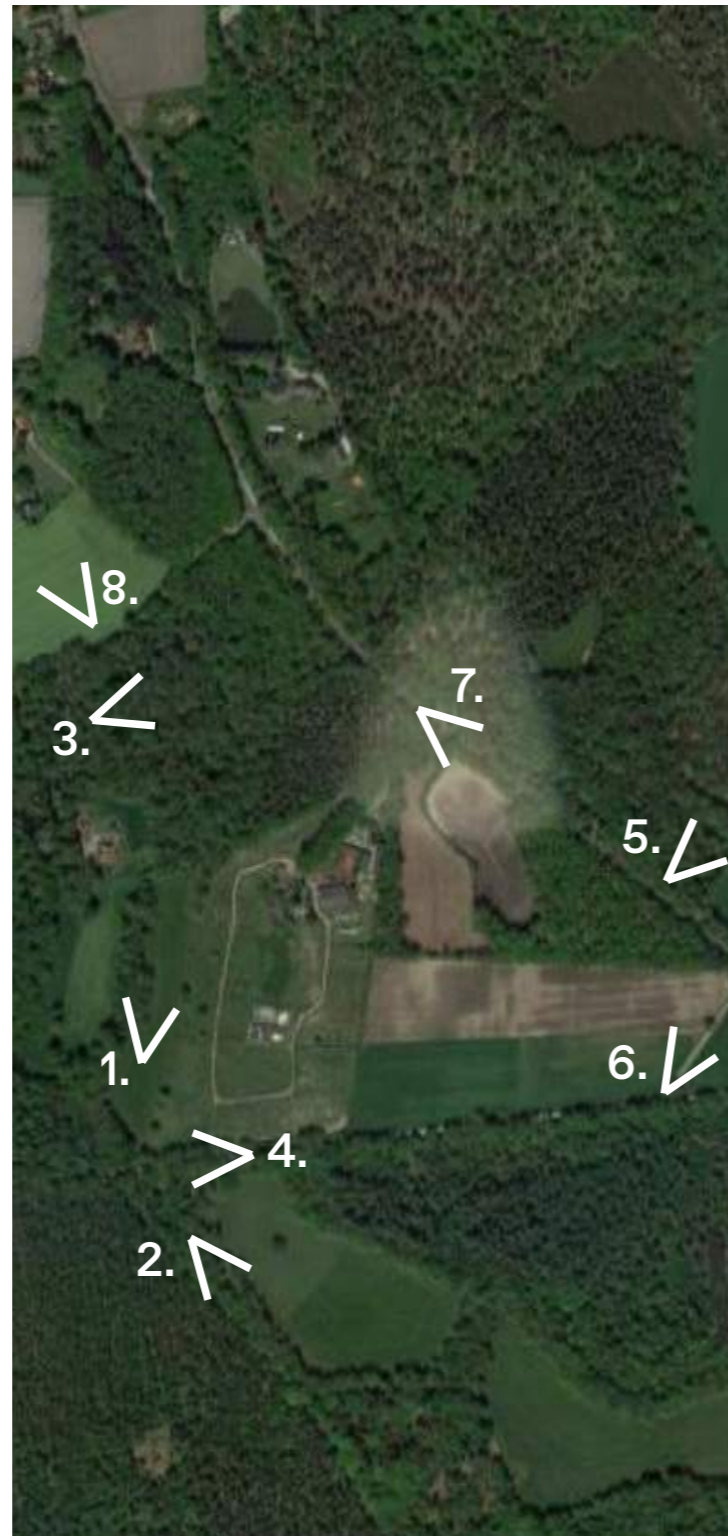
landschappelijke context

Op en direct rond het terrein zijn de meeste karakteristieke elementen van het Twentsche landschap aanwezig: bos, beken, bouwland, weides, boerenhoeven en landgoedelementen.

Concreet gaat het om de volgende elementen en structuren:

- De lange kaarsrechte ontginningswegen
- De beekdalslenk met prachtige open ruimtes in het bos
- Twickelervaart ten noorden van het terrein
- Boerderij en erf de Sluiswachter

Heide is niet meer aanwezig en ook het kamp dat op het terrein van de camping aanwezig was, is verdwenen; geëgaliseerd in de periode in het begin van de 20e eeuw toen grote delen van de heidevelden werden ontgonnen en omgevormd tot agrarische grond en bos. Het bos is relatief jong en bestaat uit percelen loofhout (voornamelijk eik en berk), naaldhout (dennen) en gemengd hout. Langs de Almelosestraat staan eiken. De camping wordt ontsloten vanaf de Almelosestraat. Een eikenlaan komt uit op het erf van een voormalige boerderij met bijgebouwen en voormalige schuren. Het oude erf is omgevormd tot parkeerplaats en tennisbanen. Inmiddels zijn de stacaravans en huisjes van het campingterrein verwijderd, en is het grootste deel van het terrein opgeruimd. Een halfverhard pad dat op het campingterrein lag, is nog aanwezig. Het terrein is sterk naar binnen gekeerd. Singelbeplantingen langs de randen verhinderen het zicht op de omgeving.



1. Open ruimtes met weides



2. Dichtere bossen met naald- en loofhout



3. Twickelervaart met potentie voor nieuwe wandelverbinding



4. Landschappelijke wegen met fiets- en wandelroutes (Westerholtsweg)



5. Deldeneresch op fiets- en wandelafstand



6. Kaarsrechte jonge ontginningswegen



7. Almeloseweg ter hoogte van de entree



8. Erf met kampje

voorlopig ontwerp

Strootman Landschapsarchitecten

Concept Voorlopig Ontwerp plankaart

- Beplanting**
-  Bloemrijk akkerland, extensief beheerd
 -  Beekdalslenk met bloemrijk nat grasland
 -  Nieuw bos
 -  Mantel-zoom ruigte met open en beplante plekken
 -  Nieuwe solitaire bomen/boomgroep
 -  Bestaande boom
- Wegen, paden en parkeren**
-  Nieuwe verharde bosweg
 -  Laan met gebakken klinkers
 -  Nieuw pad, halfverharding
 -  Nieuw pad, onverhard
 -  Maaipadje naar follies
 -  Nieuwe brug/vlonderpad
 -  Informele parkeercoffer in het bos
 -  Centrale parkeervoorziening in boomweide



plankaart

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie verschillende deelgebieden. De drie deelgebieden onderscheiden op verschillende vlakken van elkaar. Per deelgebied zijn regels, uitzonderingen en inspiratiebeelden vastgesteld.



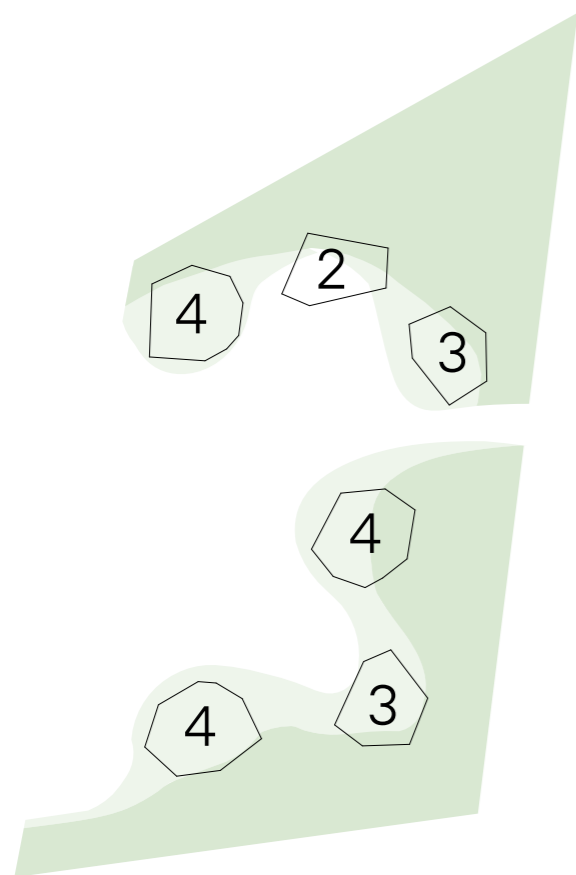
2. Deelgebied A De Vijf Erven



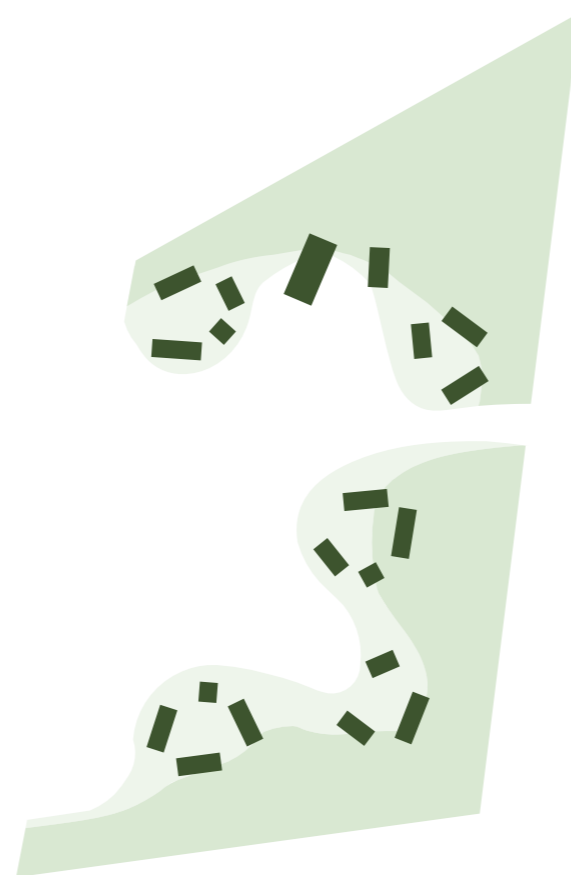
A landschappelijke inpassing

Elk erf refereert qua sfeer en uitstraling aan de typische Twentse erven en wordt als eenheid ontworpen.

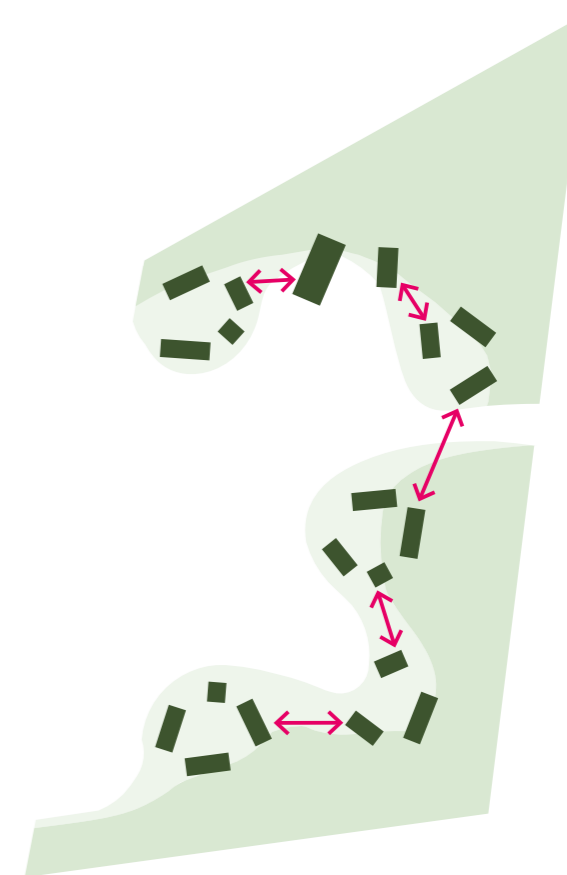
Om de gewenste eenheid te borgen worden alle recreatiewoningen door één architectenbureau ontworpen. Per erf is hierbij het aantal bouwvolumes vastgesteld. De opzet is een open plan met voldoende afstand tussen de erven.



Gebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het landschap en het erf waar ze onderdeel van zijn. Ook zorgen oriëntatie en positionering van volumes ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bosrand ervoor dat het landschap altijd dominant is ten opzichte van de gebouwen.



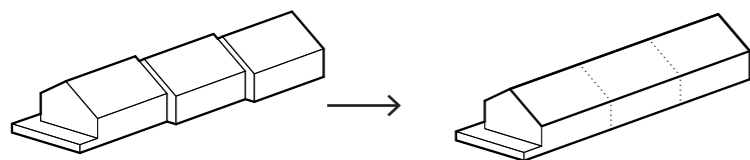
De opstelling van de erven is zo dat ze enerzijds verschillende zichtlijnen naar het landschap vormen en anderzijds een mate van doorwaadbaarheid hebben. Dit betekent onder meer dat de onderlinge afstand tussen de erven (minimaal 20m) en gebouwen (minimaal 5m) voldoende is.



A hoofdopzet van de erven

Elk erf is een compositie van verschillende samengestelde volumes. Deze volumes zijn subtiel verschillend ten opzichte van elkaar, door middel van verschillen in lengte en hoogte.

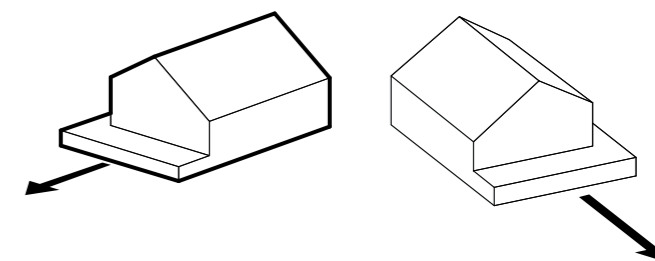
Individuele recreatiewoningen zijn in beeld ondergeschikt aan het totaal aantal aanwezige volumes per erf, doordat ze geschakeld zijn tot een eenduidig volume. Dit uit zich ook in de architectonische uitwerking, elk volume is verschillend ten opzichte van de andere volumes op het erf. De recreatiewoningen zijn bouwstenen voor het maken van grotere volumes.



De volumes worden deels verzonken in het landschap. Daarbij ligt het vloerpeil van de recreatiewoningen minimaal 2m onder het omliggende maaiveldniveau. Het erf ligt 1m boven het maaiveld. Hierbij kunnen ingravingen in het landschap zorgen voor voldoende daglicht, het inpassen van buitenruimtes of het borgen van privacy.



De gebouwen verdraaien (niet 90 graden) ten opzichte van elkaar, wat zorgt voor privacy, variatie in gevelbeeld en uniek onbelemmerd uitzicht naar het omringende landschap. Hiermee verwijzen de erven naar de organisch gevormde Twentse erven.

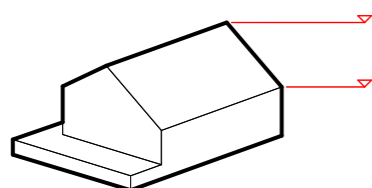


A hoofdvolume

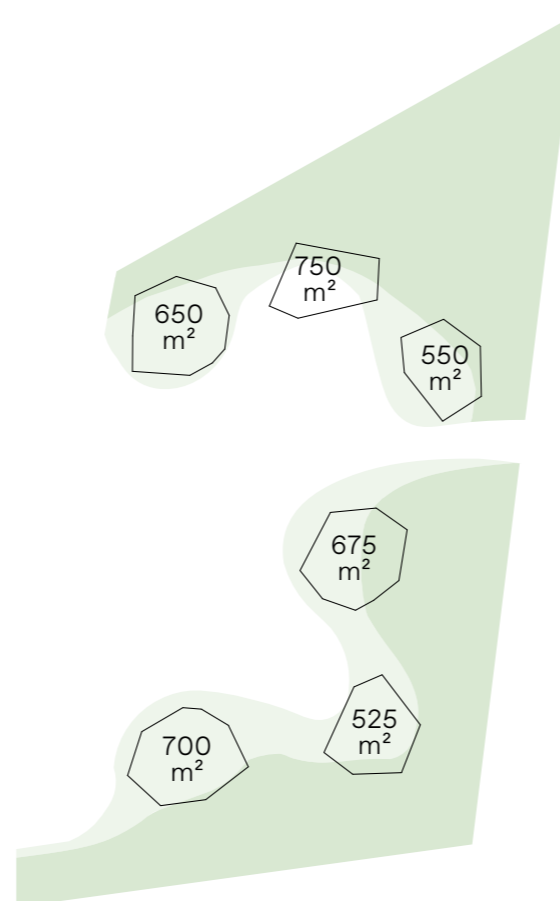
De gebouwen staan als zuivere volumes in het landschap. De heldere hoofdvolumes refereren aan archetypes die kenmerkend zijn voor de Twentse erven.

Per erf is maximaal 1 hoger volume toegestaan, deze staat aan de bosrand en heeft een goothoogte van 5.5m en maximale nokhoogte van 10m.

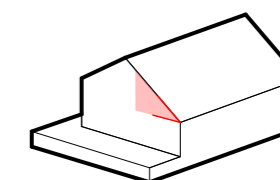
Daarnaast zijn 2-3 lagere volumes toegestaan met een maximale goothoogte van 3.5m en de maximale nokhoogte 8m ten opzichte van het verhoogde maaiveld van het erf.



De maximale footprint van de bebouwing per erf staat vast. Wel is er vrijheid in vorm en positionering van de recreatiewoningen.



Alle recreatiewoningen worden voorzien van een zadeldak. Het ontwerp houdt het archetypische volume met kap aan, wat typerend is voor de Twickelse omgeving. Deze kap heeft een hellingshoek van 20 - 50 graden.



A gevelontwerp

De gevelopeningen versterken de directe relatie tussen gebouw en landschap.

Deze zijn zorgvuldig ontworpen en zorgen voor uitzicht, privacy en beleving van de omgeving

De recreatiewoningen worden alzijdig ontworpen.

Richting het erf zijn de gevels meer gesloten,

richting het landschap ontstaat een onbelemmerd

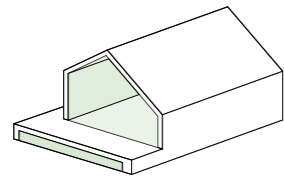
uitzicht door middel van grote openingen. De

gevelopeningen versterken qua verschijningsvorm

de helderheid van het hoofdvolume. Zo worden

verschillende gevelopeningen per volume uitgevoerd

in een gelijke architectuurtaal.



Om de relatie tussen gebouw en landschap te versterken

vormt het wonen onder de kap uitgangspunt. Royale

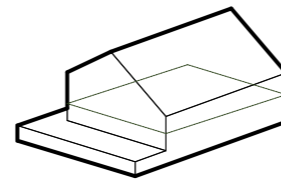
gevelopeningen functioneren hierbij als zichtvensters naar

het landschap. Als gevolg hiervan is het uitgangspunt

dat slaapruidtes op de onderste, ten opzichte van het

omliggende landschap verdiepte, begane grond worden

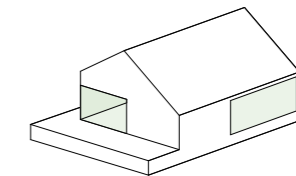
ingepast.



De royale gevelopeningen zorgen in meer beboste,

en dus schaduwrijke delen, voor voldoende

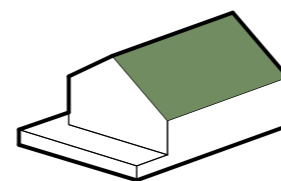
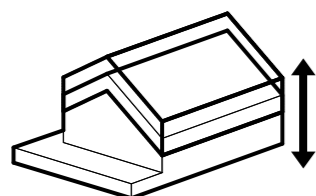
daglichttoetreding.



A dak

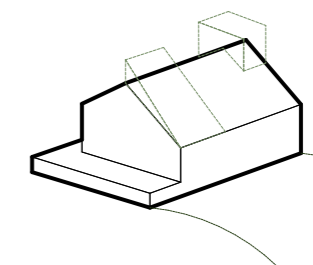
Alle volumes hebben een schuin zadeldak, het dak is zorgvuldig ontworpen en draagt bij aan een helder concept.

Hoofdvolumes mogen ten opzichte van elkaar in hoogte verspringen om het dak aanzicht te verlevendigen. Volumes hebben altijd een zadeldak, een lessenaardak is niet toegestaan.



Kappen zijn een belangrijk onderdeel van het hoofdvolume, dit betekent dat onder andere insnijdingen in het dakvlak en dakkappelen niet zijn toegestaan, ook mogen er geen installaties op het dak worden geplaatst.

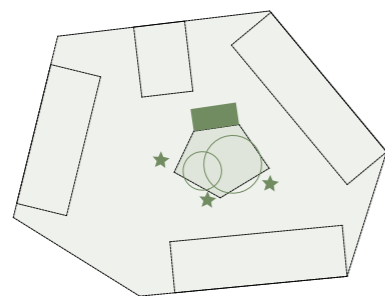
Verbijzonderingen aan het dakvlak zijn toegestaan, mits dit de samenhang van de architectuur versterkt en geen associatie oplevert met standaard woningbouw. Verbijzonderingen in de kap dienen ondergeschikt te zijn aan het dak. Toevoegingen zijn onderdeel van een sculpturaal daklandschap en geen solitair element.



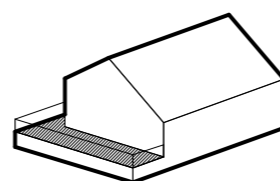
A buitenruimten

De privé-buitenruimten zijn integraal onderdeel van de architectuur van de recreatiewoningen, overige buitenruimte is onderdeel van het gemeenschappelijke erf.

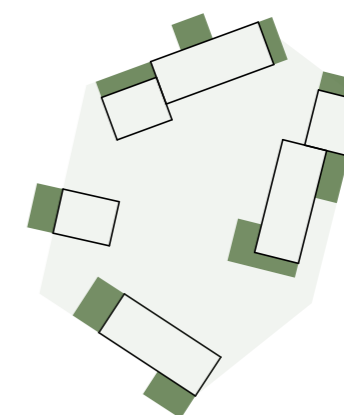
Het erf wordt ingekaderd door de omliggende recreatiewoningen en biedt ruimte aan collectief programma zoals picknicktafels, barbecue plek, speelvoorziening en kortparkeren. Regulier parkeren gebeurt uit het zicht bij de hoofdentree van het vakantiepark. De collectieve faciliteiten, beplanting, overgangen en verharding zal door Strootman Landschapsarchitecten verder worden uitgewerkt.



Privacy afscheidingen tussen verschillende recreatiewoningen of tussen woning en het landschap zijn altijd gebouwd en onderdeel van het hoofdvolume. Terrasafscheidings zijn onderdeel van de architectuur. Plek voor het stallen van fietsen en bergingen zijn een geïntegreerd onderdeel van het volume.



Individuele buitenruimtes worden integraal opgenomen in het gebouwde hoofdvolume. Dit bijvoorbeeld in de vorm van een terras, loggia, veranda of patio. De onderdelen verlichting, bestrating en beplanting zijn verder uitgewerkt op P31 - P37.



A overgang prive - openbaar

Bij de erven in de omgeving van Westerholt is een duidelijke scheiding te zien tussen de voorzijde (representatieve zijde) van het erf en de achterzijde (werkgedeelte) van het erf. De inrichting van de erven op Westerholt zijn hier een herinterpretatie van. De voorzijde bevindt zich aan de zijde van het gemeenschappelijke erf. De achterzijde wordt gevormd door de mantel-zoom vegetatie die de erven omringen.

Weides, mantel-zoom en bosgebied:

- De weides, het mantel-zoom gebied en het bos zijn openbaar.
- Tussen de weides en het mantel-zoomgebied bevindt zich een greppeltje. De greppel zorgt er voor dat er geen eventuele weidedieren richting het bos en de erven kunnen.



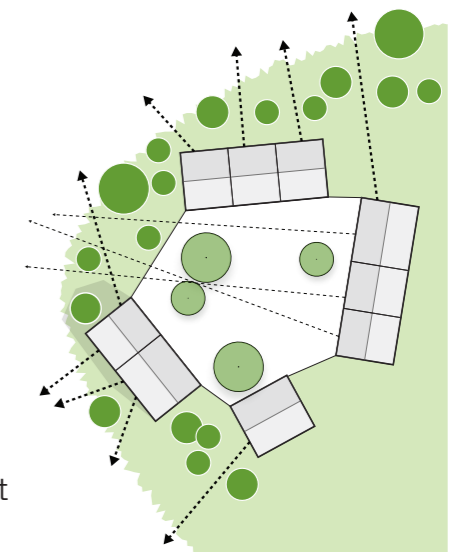
- Twentse erven kenmerken zich door informele zachte overgang naar het landschap. De erven van Westerholt grenzen direct aan de mantel-zoomgebied, zonder harde grens. De verharding houdt plots af, er wordt geen haag of hek gebruikt om de grens te markeren.
- De mantel-zoomvegetatie is, net als bij de achterzijde van een Twents erf, los en landschappelijk: 'onkruid', stevige beplanting, struiken, losse hagen, etc., met zichtlijnen tussen de gebouwen door op de open weide.

Gemeenschappelijk erf:

- Het erf is collectief. Er bevinden zich geen privetuinen op het erf.
- Met beplanting kan eventueel wat extra privacy worden gemaakt voor de verschillende recreatiewoningen.



- De beplanting is netjes en formeel: zoals bij de voorzijde van een Twents erf, met gazon, hagen, bomen en sierbeplanting. Prive-buitenruimten
- (gebouwde) Privé-buitenruimten zijn onderdeel van de architectuur en bevinden zich binnen het volume van het gebouw. De overige buitenruimte is collectief en is onderdeel van een gemeenschappelijk erf.



Principe: elk gebouw heeft, tussen beplanting door, zicht op de open weide



A materialisatie en detaillering

De toe te passen gevelmaterialen hebben een natuurlijke uitstraling, zijn bio-based en duurzaam.

Zowel kleur als materialisatie draagt bij aan de eis dat de bebouwing ondergeschikt is aan het landschap. Dit betekent ingetogen, natuurlijk en aards kleurgebruik, met (donker) hout en glas als meest voorname materialen. Het dak is uitgevoerd in hout, riet, dakpannen, zink, groen of sedum, en past geen dak van staal, aluminium, kunststof of golfplaat. Het gebruik van uitlogende materialen is niet toegestaan.

Per erf kan er diversiteit in materialisatie ontstaan.

De hoofdconstructie bestaat uit hout (CLT of houtskelet).

De architectuur is hedendaags en landelijk.

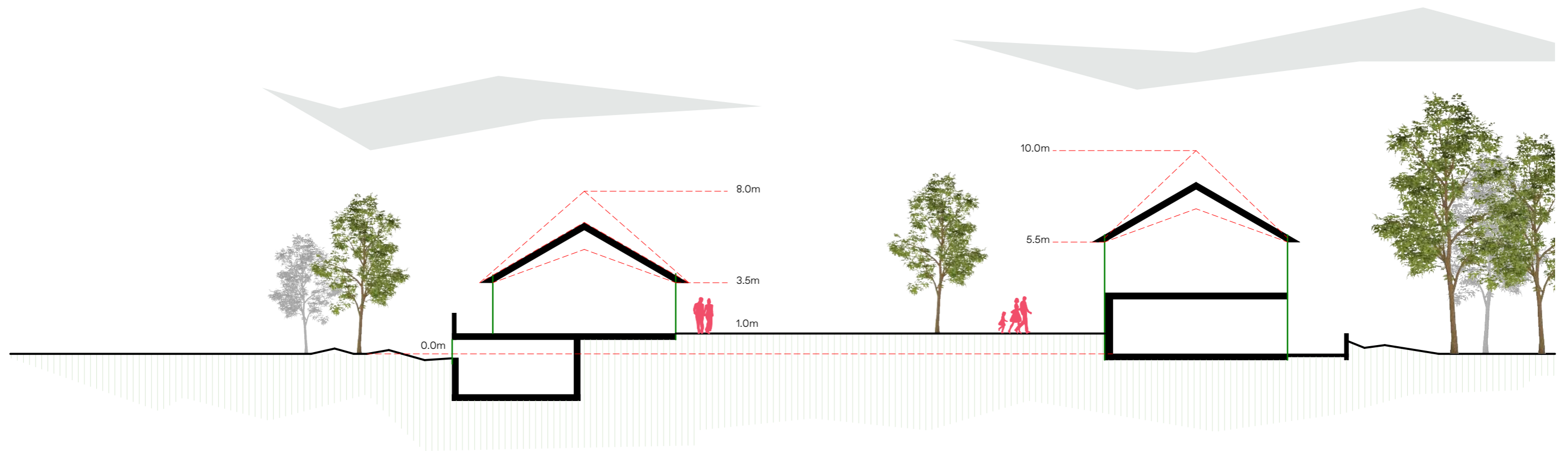
Enkele klassieke kenmerken van Twickelgebouwen (boerderijen) dienen (geherinterpreteerd) terug te komen in het ontwerp van de gebouwen, zoals:

- Dakoverstekken
- Zadeldaken
- Kleuren (Twickels zwart, wit, roomwit)
- Leem (-stuc)
- Zwarte, antraciet of rode dakpannen dan wel rietgedek
- (Twickelse) Luiken

Toevoegingen aan de recreatiewoning

zoals zonnepanelen, technische installaties, hemelwaterafvoer, verlichting, huisnummers en beldrukkers worden mee-ontworpen binnen de architectuur en zo veel mogelijk geïntegreerd in het hoofdvolume. Technische installaties worden nooit in het zicht geplaatst.





Vakantiehuis
4 en 6 personen

Gemeenschappelijk erf

Vakantiehuis
12 personen

2. Deelgebied B Het Hoofdgebouw



B landschappelijke inpassing

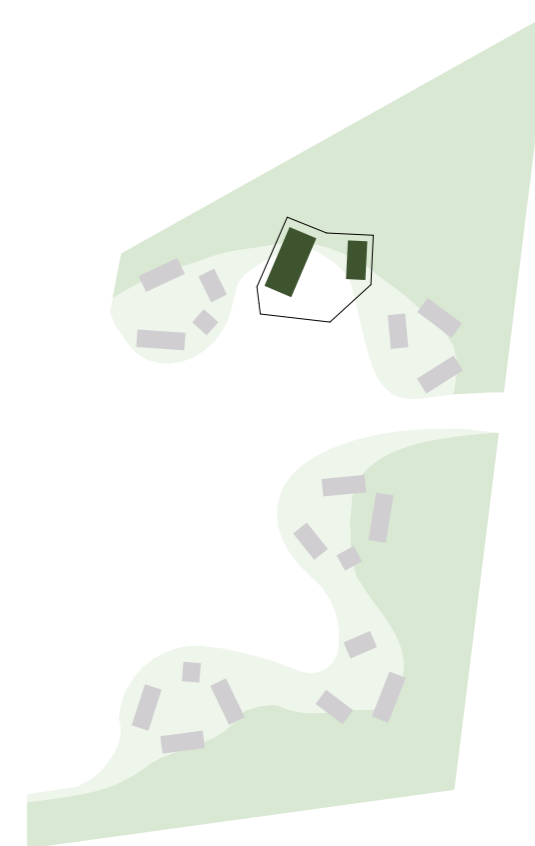
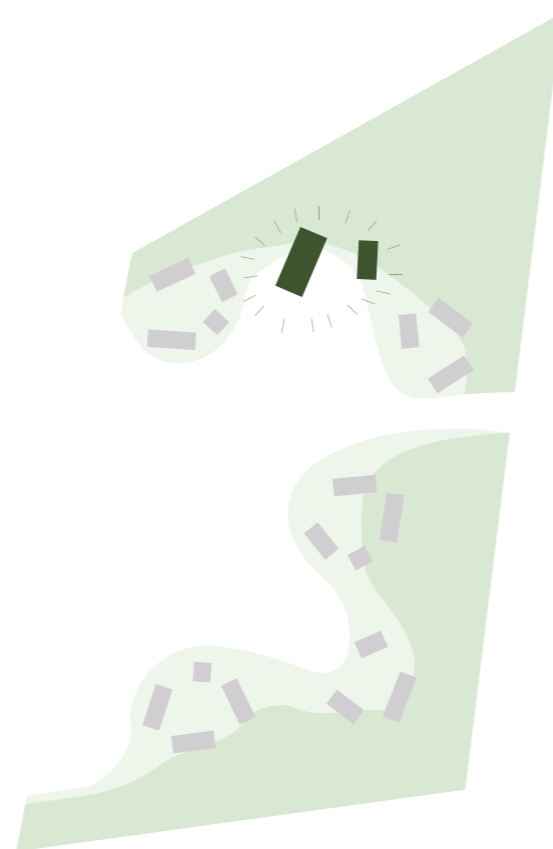
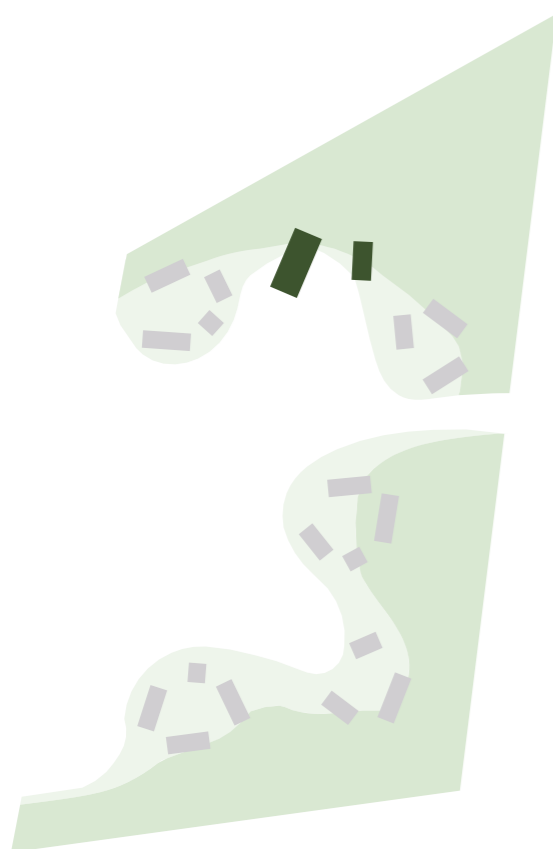
Het entreegebouw ligt evenals de erven in de bosrand. Dit grotere volume is een hedendaagse knipoog naar een Twickelse boerderij. Qua uitstraling, volume en materiaalgebruik sluit het hoofdgebouw aan bij de erven.

Het hoofdgebouw vormt een herkenbaar entreegebouw voor het recreatiepark. Het onderscheidt zich, maar is wel familie van de omliggende bebouwing van het plan. Het staat aan het einde van de laan, aan de centrale zichtas. Bij aankomst is een directe zichtlijn op de achterliggende open ruimte.

In het hoofdgebouw bevinden zich de receptie, het restaurant en bed & breakfast kamers.

De fietsenstalling wordt ondergebracht in het logistieke bijgebouw. Deze wordt als los bijgebouw ontworpen op de daarvoor aangewezen plaats.

De buitenste plangrens van het ontwikkelveld staat in principe vast, uitdijen is uitgesloten. Rondom het hoofdgebouw liggen natuurlijk begroeide zones die het hoofdgebouw en buitenruimtes op natuurlijke wijze van elkaar scheiden.



B herkenbaar beeldmerk

Het hoofdgebouw vormt een herkennings- en ontmoetingspunt van het recreatiegebied.

Het hoofdgebouw vormt het middelpunt van de bebouwing, maar vindt in haar architectonische uitwerking een relatie tot de bebouwing op de erven en met het landschap. Al dan niet in vorm, materialisatie of beiden.



Het hoofdgebouw staat op het maaiveld en bestaat uit twee lagen; een publieke laag welke aansluit op de omliggende recreatiefaciliteiten, en een privélaag met bed & breakfast kamers.



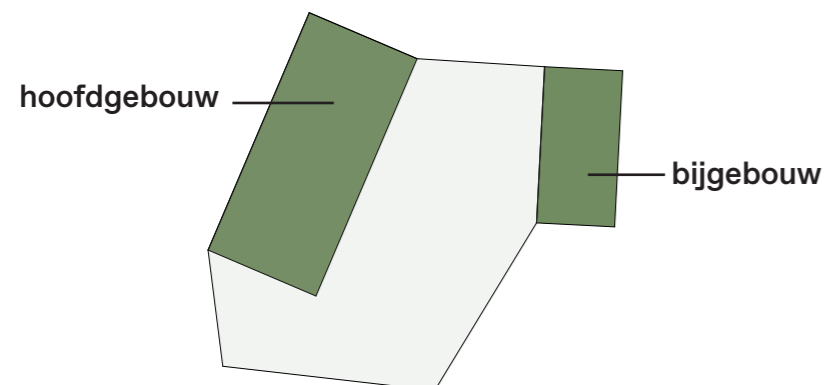
B buitenruimte

De buitenruimten zijn integraal onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw.

De bouwgrenzen en het binnengebied zijn als richtlijn getekend. In het ontwerp mogen deze door de architect worden verschoven of gedraaid om beter aan te sluiten op de bebouwing en bezonning, na goedkeuring door de supervisor.

De maximale footprint van het hoofdgebouw (500m²) en bijgebouw (250m²) staat vast.

De fietsenstalling voor fietsverhuur wordt ondergebracht in het facilitaire bijgebouw met overkapping op de daarvoor aangewezen locatie.



De gecultiveerde buitenruimte is onderdeel van de architectonische eenheid.

Het erf wordt ingekaderd door het hoofdgebouw en bijgebouw met fietsenstalling.

Het erf biedt ruimte aan publiek programma waaronder picknicktafels en speelvoorzieningen.

Vuilcontainers worden (ondergronds) geïntegreerd in het erfontwerp of krijgen een plek in het volume van het bijgebouw.



De buitenruimte van het hoofdgebouw is ingevuld met algemene recreatiefaciliteiten, zoals speelvoorziening. Hier dient ook in zitplaats te worden voorzien voor eventueel wachten bij in- en uitchecken, en een gedeeld buitengebied voor de bezoekers.

De spelregels voor de materialisatie en overige onderdelen van de buitenruimte zijn verder toegelicht door Strootman Landschapsarchitecten op P31 - 37.



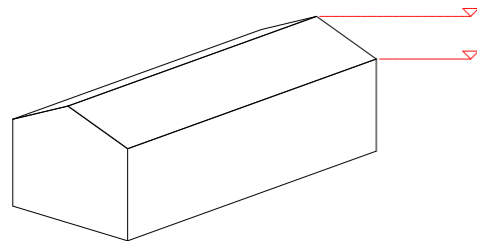
B hoofdvolume

Het hoofdgebouw betreft een groter volume en is een hedendaagse knipoog naar de Twickelse boerderij. Het vormt een herkennings- en ontmoetingspunt van het recreatiegebied.

De maximale goothoogte bedraagt 7m en de maximale nokhoogte 12m.

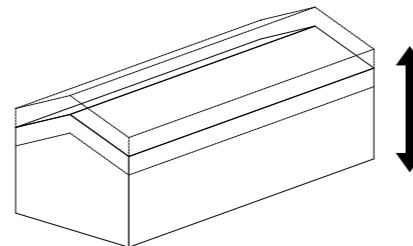
Onder het hoofdgebouw is het toegestaan een kelder te realiseren.

Het bijgebouw heeft een maximale goothoogte van 3m en nokhoogte van 8m.



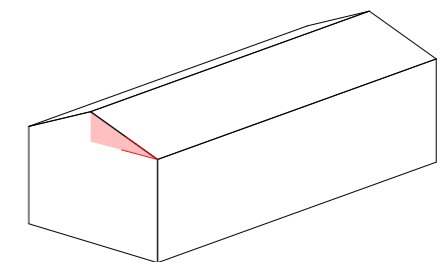
Hoofdvolumes mogen ten opzichte van elkaar verspringen om het dakaanzicht te verlevendigen.

De begane grond van het hoofdgebouw heeft een hoogte van 4m.



Ook het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, echter mag deze vrijer worden ingevuld, met een hoek tussen de 20 en 60 graden.

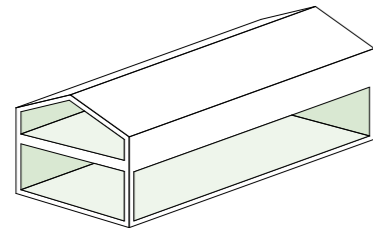
Verbijzonderingen aan het dakvlak zijn wel toegestaan, mits dit de architectuur versterkt in de samenhang.



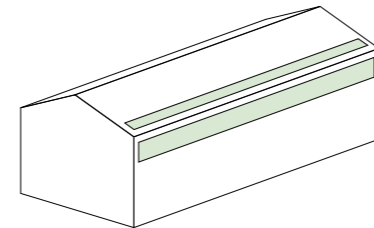
B gevelontwerp

De gevelopeningen benadrukken de levendige relatie tussen gebouw en landschap. De publieke functies bevinden zich op de begane grond, de bed & breakfast kamers op de eerste verdieping

Het hoofdgebouw wordt alzijdig ontworpen. De logistieke onderdelen van het gebouw worden geïntegreerd in het gevelontwerp.



De bovengelegen bed & breakfast kamers worden voorzien in daglicht door gevelopeningen en eventueel, maar niet uitsluitend met daklichten. Kappen zijn een belangrijk onderdeel van het hoofdvolume, dit betekent dat onder andere insnijdingen in het dakvlak en dakkapellen niet zijn toegestaan.



De gevelopeningen versterken qua verschijningsvorm de helderheid van het hoofdvolume. De verschillende gevelopeningen zijn uitgevoerd in een gelijke architectuurtaal.



B materialisatie en detaillering

De toe te passen materialen hebben een natuurlijke uitstraling en zijn duurzaam.

Zowel kleur als materialisatie draagt bij aan de eis dat de bebouwing ondergeschikt is aan het landschap. Dit betekent ingetogen, natuurlijk en aards kleurgebruik.

Hout en glas zijn de meest voorname materialen, maar andere natuurlijke materialen of materialen in natuurlijke, neutrale tinten zijn toegestaan.

Het gebruik van uitlogende materialen is niet toegestaan.

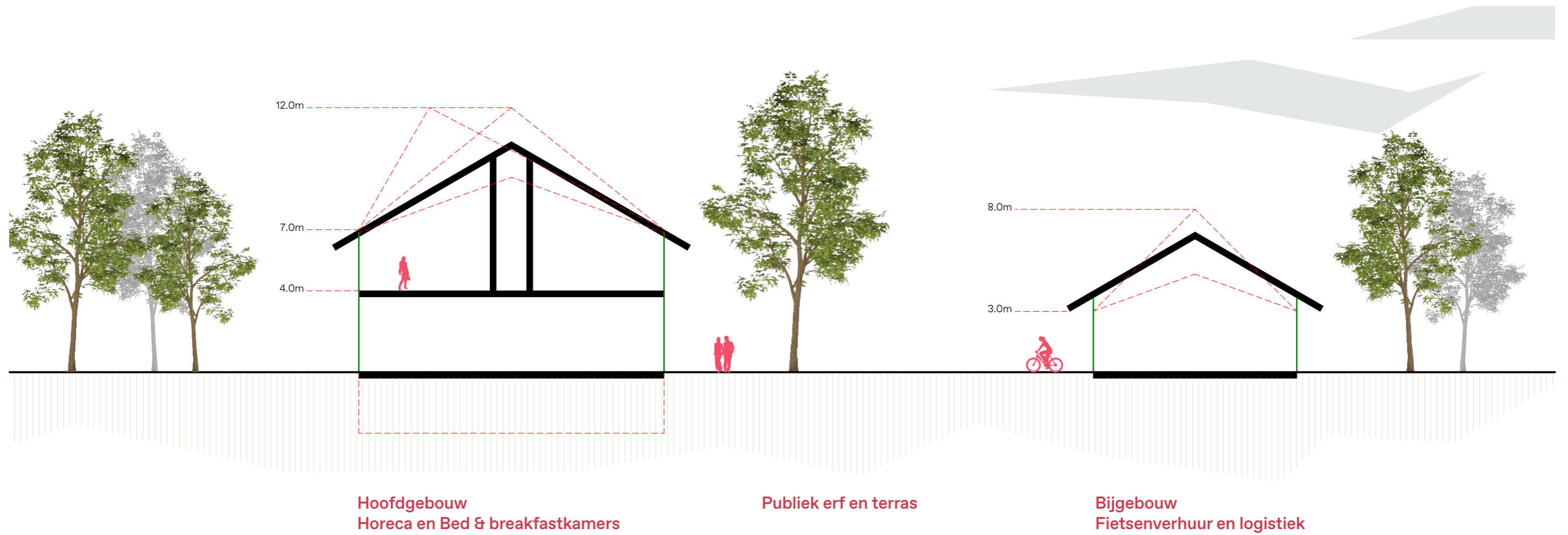
Enkele klassieke kenmerken van Twickelgebouwen (boerderijen) dienen (geherinterpreteerd) terug te komen in het ontwerp van de gebouwen, zoals:

- Dakoverstekken
- Zadeldaken
- Kleuren (Twickels zwart, wit, roomwit)
- Leem(stuc)
- zwarte of rode dakpannen dan wel rietgedekt
- (Twickelse) Luiken

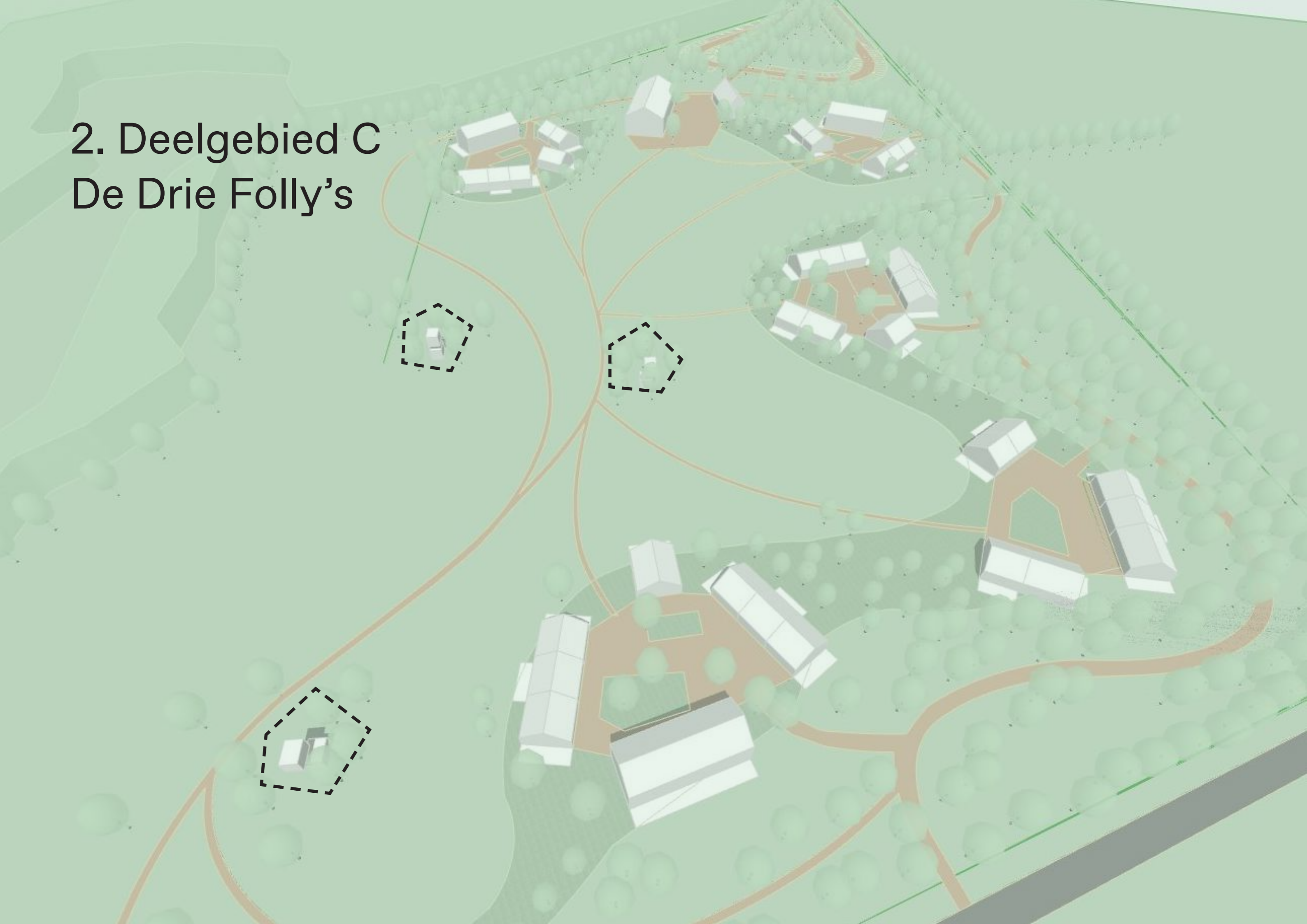
De architect is vrij om een ontwerp te maken waarin deze elementen niet letterlijk terugkomen, maar waarin wel de juiste sfeer gecreëerd wordt.

Toevoegingen aan het hoofdgebouw zoals zonnepanelen, (afval)opslag, technische installaties, hemelwaterafvoer en beldrukkers worden mee-ontworpen binnen de architectuur en geïntegreerd in het hoofdvolume.



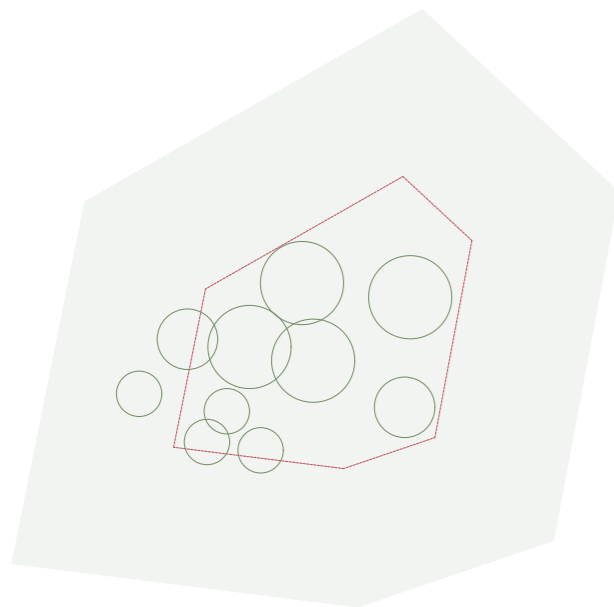


2. Deelgebied C De Drie Folly's



C de folly's

Drie verrassende kleine vakantiehuisjes komen in het open veld, tussen boomgroepen.



Folly

Een folly is een verrassend bouwwerk waarbij de functie niet direct logisch lijkt of afleesbaar is.

Het is toegestaan diverse architecten of kunstenaars hier voor te selecteren.

Programma

Volume en positionering staan vast.

De buitenste plangrens van het ontwikkelveld staat vast, uitdijen is uitgesloten. Rondom de folly staan bomen en liggen natuurlijk begroeide zones die zorgen voor privacy.



C materiaal en volume

De folly's wijken qua kleur en uitstraling af van de bebouwing op de erven. Dit kan op verschillende manieren bereikt worden, bijvoorbeeld door verschil in materiaal zoals baksteen, staal, glas, cortenstaal of het toepassen van hout in andere kleurtinten.

Hiermee ontstaat een uitgesproken contrast tussen de bebouwing van de erven en de folly's. Het gebruik van uitlopende materialen is niet toegestaan. De architectuur van de folly's is uniek en geen lijkt op de ander.

Het zijn bijzondere, kleine vakantiehuisjes waar je op een fascinerende manier het landschap beleeft. De hoogte van de folly is maximaal 10m. De folly's zijn ondergeschikt aan het landschap en gaan een relatie aan met de boomgroep waarin ze geplaatst zijn.

De maximale footprint van de folly's is 25m², met een maximum van 40m² gebruiksoppervlak per folly.



3. Algemene uitgangspunten



Parkeren

Op het park wordt een centraal parkeerterrein gerealiseerd voor 170 auto's.

Ter plaatse van de erven kan men tijdelijk parkeren om uit te laden, vervolgens parkeer je op de centrale parkeerplaats en kan er een fiets gehuurd worden bij het servicegebouw. Een uitzondering kan gemaakt worden voor mensen die gehandicapt of slecht ter been zijn. Bij het restaurant kan tijdelijk geparkeerd worden door leveranciers, of voor het brengen en halen van gasten.



Referentie parkeerplaats Overpark Twickel



Verharding

Het uitgangspunt voor Westerholt is dat verharding zo veel mogelijk wordt geminimaliseerd. Noodzakelijke verhardingen zijn robuust en praktisch, maar passen ook mooi bij het Twentse landschap en de Twickelse erven. Er wordt geen gebruik gemaakt van asfalt of beton, maar van elementenverharding of halfverharding.

Toegangsweg

- Gebakken klinkers met elegante opsluitband.

Erven

- Maximaal 50 procent van de erven wordt verhard.
- Erfachtige verharding met kwaliteit (geen betonklinkers) maar gebakken materialen in gedempte kleuren (patroon is vrij), onbewerkt natuursteen (zoals boerenkasseien) of halfverharding in terughoudende kleur (beige/grijs).

Rondweg

- “Low profile” bosweg, bijvoorbeeld verstevigd met puinverharding.

Wandelpaden

- Wandelpaden door bos en weide: halfverharding in terughoudende kleur (beige/grijs)
- Secundaire paden door weide: onverhard gemaaide pad, ‘spootje’ met hogere maaifrequentie dan omliggende weides.



Referentie toegangsweg: gebakken klinker met opsluitband.



Referentie erven: groene inrichting met erfachtige



Referentie erven: gebakken materiaal en boerenkasseien in cement



Referentie wandelpaden: halfverhard pad (Twickels padvast)



“Low profile” bosweg



Referentie erven: boerenkasseien



Referentie erven: gebakken materiaal in verschillende patronen



Referentie maaipaden

Verlichting

Westerholt wordt omgeven door beschermde natuurgebieden. De ambitie is om ook met de herontwikkeling van de camping extra natuurwaarde toe te voegen aan het gebied. Verlichting kan verstrend zijn voor fauna. Nachtelijk kunstlicht kan verschillende invloeden hebben. Sommige diersoorten zijn nachtactief en afhankelijk van duisternis voor hun natuurlijke gedrag, sommige dieren worden aangetrokken door licht en raken gedesoriënteerd, andere soorten vermijden licht juist. Ook voor insecten kan kunstlicht grote gevolgen hebben. Kunstlicht verstoort hun natuurlijk gedrag en kan gevaarlijk zijn wanneer ze in contact komen met de hoge temperatuur van de lampen. Ook vleermuizen zijn zeer gevoelig voor kunstlicht.

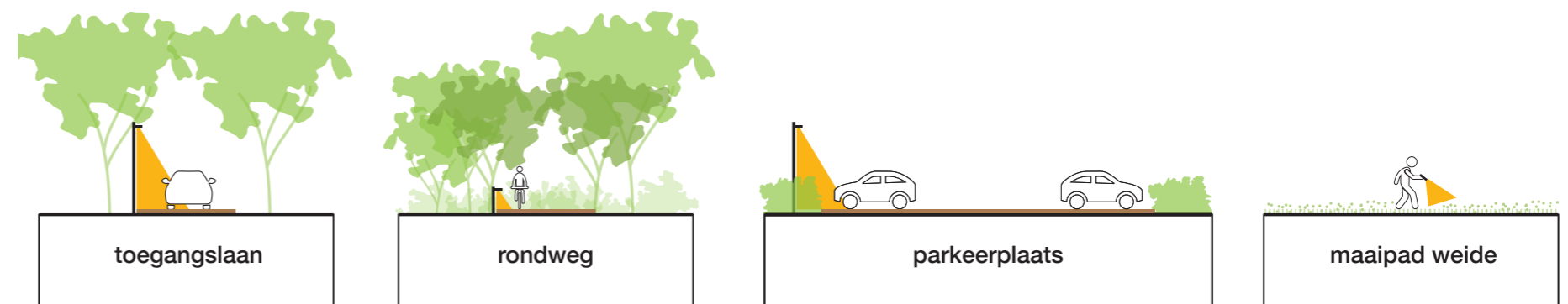
Algenene uitgangspunten:

- Minimaliseren van kunstlicht.
- Noodzakelijke verlichting is natuurvriendelijke, gerichte verlichting (waarbij er minimale weerkaatsing en uitstraling is van het licht naar de omgeving).
- Verlichting in warme kleuren (oranje, amber, warmwit) in plaats van gel wit licht, omdat dit bij de meeste dieren minder verstoring veroorzaakt.
- Dynamische verlichting, die alleen reageert op activiteit, heeft de voorkeur.
- Dynamische verlichting, die alleen aangaat wanneer er activiteit is, heeft de voorkeur. Hierbij is het van belang dat de verlichting niet plotseling aangaat, maar vanuit gedimde stand rustig naar volle lichtsterkte schakelt.

Verlichting die alleen de eerste en de laatste uren van de nacht aanstaat is hierop een alternatief.

Verlichting erven:

- Buitenverlichting wordt alleen aangebracht aan de zijde van het gezamenlijke erf.
- Buitenverlichting zit vast aan de gebouwen (bijvoorbeeld door middel van een wandarmatuur of in het gebouw geïntegreerde verlichting).
- Er wordt geen gebruik gemaakt van ledstrips, alleen van individuele lichtpunten.
- De follies en de route naar de follies worden niet verlicht. Een 'avontuurlijke' route met zaklamp naar de follies en een donkere sterrenhemel zijn onderdeel van de beleving.



Verlichting

Verlichting wegen en paden:

- Alleen de toegangslaan, parkeerplaats en de rondweg worden ter navigatie verlicht met op de grond gerichte verlichting. Overige wegen en paden blijven donker.
- Verlichting rondweg: lage verlichting aan 1 zijde van de weg, kniehoge armaturen.
- Verlichting toeganslaan: ritmische verlichting aan 1 zijde van de laan met hogere paaltop-verlichting.

- Verlichting parkeerplaats: orienterende verlichting door middel van paaltop-verlichting in de haag.
- Uitstraling armaturen: stijlvol, tijdloos, strak en in Twickel-zwart.
- Verlichting langs wegen: op grond gerichte, lage verlichting. Geen masten.



Referentie: verlichting gebouw in overstek



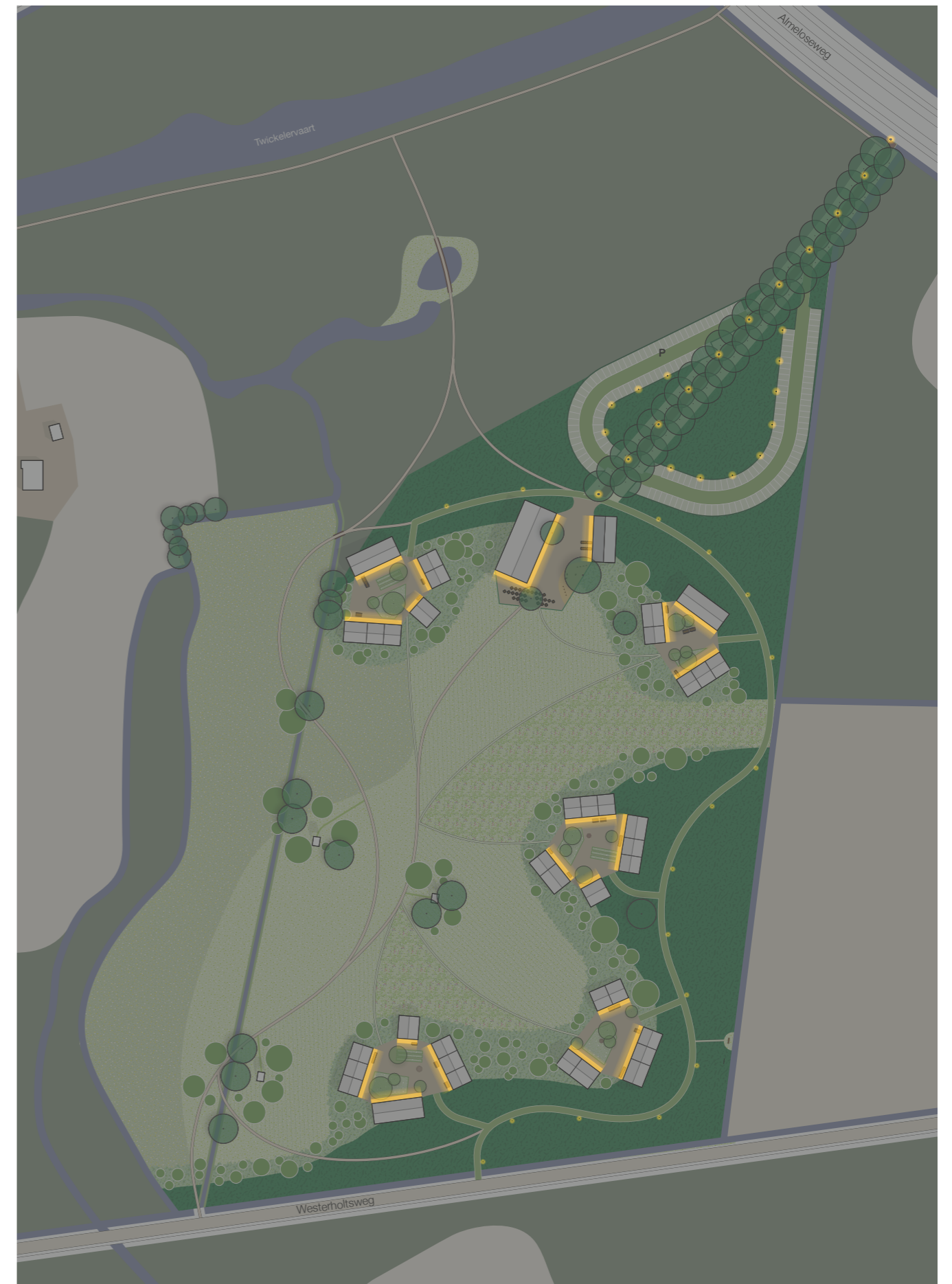
Referentie verlichting kniehoge verlichting rondweg



Referentie: verlichting gebouw aan de gevel



Referentie verlichting toegangslaan



Elementen

Hekken

- Zo min mogelijk gebruik van afscheidingen en hekken, om het landschap en bebouwing in elkaar over te laten lopen. Greppels kunnen er eventueel voor zorgen dat er geen eventuele weidedieren richting het bos en de erven kunnen.

- Toegangshek aan einde laan: automatisch openend, bijvoorbeeld met behulp van code/intercom, maar geen (roodwitte) slagboom. Het hek zo 'licht' en transparant mogelijk maken door bijvoorbeeld gebruik te maken van smalle, ranke spijlen in plaats van robuuste delen. Hek in gepoedercoat staal met zwarte Twickel-kleur.

- Om te voorkomen dat gasten met de auto het horeca-erf oprijden, maar het tegelijkertijd wel mogelijk is voor leveranciers om dichtbij de (horeca)gebouwen te komen, kunnen in de bestrating geïntegreerde verzinkbare paaltjes worden gebruikt.

- Toeganshekje aan Westerholtsweg: afsluitbaar hek dat eenvoudig met de hand te openen is voor wandelaars en fietsers. Het hek zo 'licht' en transparant mogelijk maken door bijvoorbeeld gebruik te maken van smalle, ranke spijlen in plaats van robuuste delen. Hek in gepoedercoat staal met zwarte Twickel-kleur.

Bankjes

- Erven zijn collectieve ruimten. Hierbij horen ook collectieve voorzieningen zoals een picknickbank, kampvuurplek, etc. Deze staan middenop het erf en behoren niet specifiek bij een woning.

- Robuuste zitmeubels van hout (bij voorkeur lokaal hout van Houtzagerij Twickel) en of staal. Er wordt geen composiet/kunststof gebruikt.

- Verplaatsbare picknicktafels op de erven (t.b.v. optimale orientatie zon/schaduw).

- Verzonken fundering. Geen verharding rondom de bankjes, maar staan direct in het landschap.

Prullenbakken

- Alleen bij het horeca-erf. Bezoekers zo veel mogelijk stimuleren om hun afval zelf mee te nemen.
- Staal, gepoedercoat in terughoudende kleur, bijvoorbeeld Twickel-zwart of antracietgrijs.

Boomroosters

- Alleen van toepassing bij bomen die in de verharding staan bij de erven. Uitgangspunt is om de boom de ruimte te geven en zo'n groot mogelijke boomspiegel te creëren waarin

bijvoorbeeld ook andere beplanting kan staan. Bomen staan 'in het groen'.

- Op gelijk niveau met maaiveld, geen verhoogde boomspiegels.

Fietsenrekken

- Openbare fietsparkeerplek bij horeca-erf en fietsschuur met fietsnietjes in Twickel-zwart gepoedercoat staal.

- Bij erven: per recreatiewoning wordt ruimte gereserveerd voor het inpandig parkeren van fietsen in een geïntegreerde berging.

Reclame

De reclame aan de openbare weg zal moeten voldoen aan het reclamebeleid van de gemeente Hof van Twente. De randvoorwaarden hiervan zijn vastgelegd in

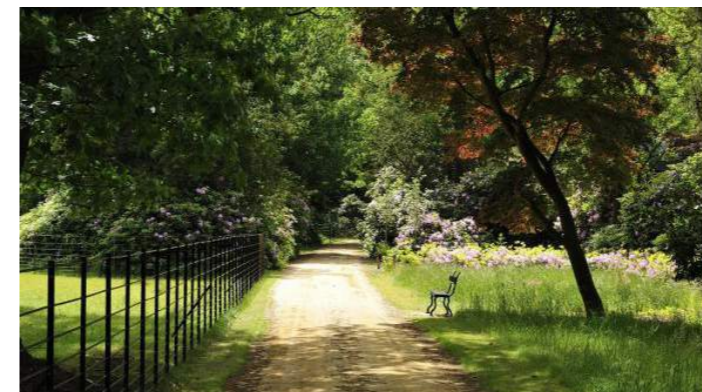
het vigerende Reclamebeleid.

Reclameobjecten aan de openbare weg zijn onderdeel van de omgevingsvergunning.

Bewegwijzering

Voor het park moet de bewegwijzering ontworpen worden in een herkenbare stijl. Deze sluit aan op de vormgeving en stijl van Stichting Twickel: ingetogen en passend bij Twickel.

Kenmerkend voor de bewegwijzering zijn borden in corten-staal en/of Twickel-zwart, met een eigen herkenbaar lettertype en subtiële plaatsing.



Referentie transparant hek



Referentie robuuste 'landschapsmeubels'



Referentie bank in hout en staal



Referentie: fietsnietjes

Beplanting

Algemene uitgangspunten:

- Zo veel mogelijk inheemse bomen- en plantensoorten.
- Inheems zaden- en plantenmateriaal, bij voorkeur van lokale kwekerijen.
- Zo veel mogelijk biologische kweek.
- Het onderscheid tussen de 'voorzijde' (erfzijde) en de 'achterzijde' (mantel-zoom zijde) klinkt ook door in de keuze voor de beplanting:
- De mantel-zoomvegetatie is, net als bij de achterzijde van een Twents erf, los en landschappelijk: 'onkruid', stevige beplanting, struiken, losse hagen, etc., met zichtlijnen tussen de gebouwen door op de open weide.
- Beplanting op het gemeenschappelijk erf is netjes en formeel: zoals bij de voorzijde van een Twents erf, met gazon, hagen, bomen en sierbeplanting.

Uitgangspunten bos:

- Gemengd dicht bos met diverse, uitsluitend inheemse soorten.
- Blijver-wijker-methode: combinatie van

groepjes van snelle groeiers (een derde) zoals berken, met langzame groeiers (twee derde) zoals linde. Concurrentie met de snelle groeiers zorgt er voor dat de langzame groeiers worden gestimuleerd in hun groei. Na ongeveer 20 jaar zijn de berken tot een goede maat gegroeid en vormen een redelijk bos. Stapsgewijs worden de berken eruit gehaald zodat er uiteindelijk een bos met bijvoorbeeld linde over blijft. Hierdoor ontstaat redelijk snel een goede maat bos en wordt er toegewerkt naar een kwalitatief en ecologisch hoogwaardig bos.

Uitgangspunten mantel:

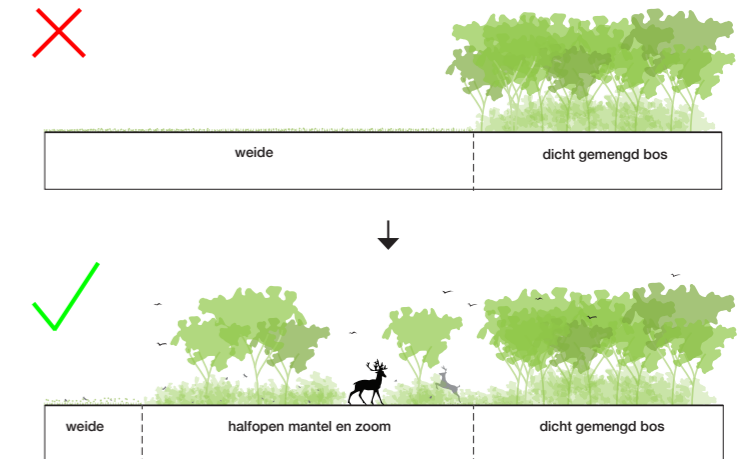
- Zachte geleidelijke overgang van bos naar open ruimte, met een halfopen mantel. In de mantel wordt inheems struweel aangeplant dat past in het Twentsche landschap, zoals kornoelje, viburnum, meidoorn, hazelaar, wilg, etc. en af en toe een solitaire boom.

Uitgangspunten erf:

- Zo veel mogelijk inheemse bomen- en plantensoorten. Voor allerlei uitheemse

tuinplanten zijn prima inheemse alternatieven beschikbaar.

- Hagen: inheemse bladverliezende hagen als beuk, haagbeuk, liguster
- Solitaire bomen: inheemse bladverliezende soorten als linde, paardenkastanje, eik, zoete kers (boskriek).
- Struiken: bladverliezende soorten als koernoelje, hazelaar, meidoorn, kamperfoelie, kruisbes.



Zachte overgang van de bosrand met een mantel en een zoom



Diffuse bosrand met open en dichte plekken



Gebouwen staan verscholen in mantel-zoomvegetatie



Referentie: 'Formele', tuinachtige beplanting op gemeenschappelijk erf



Vista's

De nieuwe inrichting van Westerholt kan beschreven worden als een boskamer; een open ruimte die omringd wordt door bos. De open ruimte bestaat uit een weide die parkachtig is ingericht met boomgroepen en solitaire bomen. In de boomgroepen liggen een drietal follies verscholen.

Er wordt onderscheid gemaakt in vista's, open panoramische uitzichten op grotere (open) ruimten en doorzichten, zichtlijnen die gericht zijn op specifieke objecten.

Vista's:

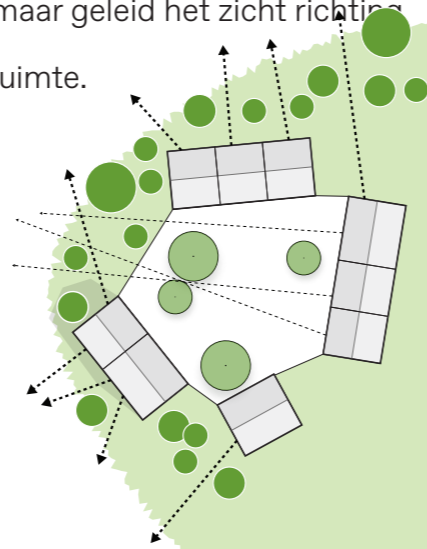
- Het horeca-erf ligt als enige erf direct grenzend aan de open weide. Vanaf het horeca-erf is er dus direct zicht op de parkachtige open weide met boomgroepen.
- De overige erven bevinden zich binnen de mantel-zoom vegetatie. Er is geen vrij en open uitzicht op de weide, maar wel indirect zicht.
- Vanaf elke recreatiewoning is, tussen of onder de beplanting door, zicht op de open weide. De plaatsing van de ramen in de

gebouwen wordt in samenhang ontworpen met de plaatsing van struiken en nieuwe bomen in de mantel om deze vista's te waarborgen.

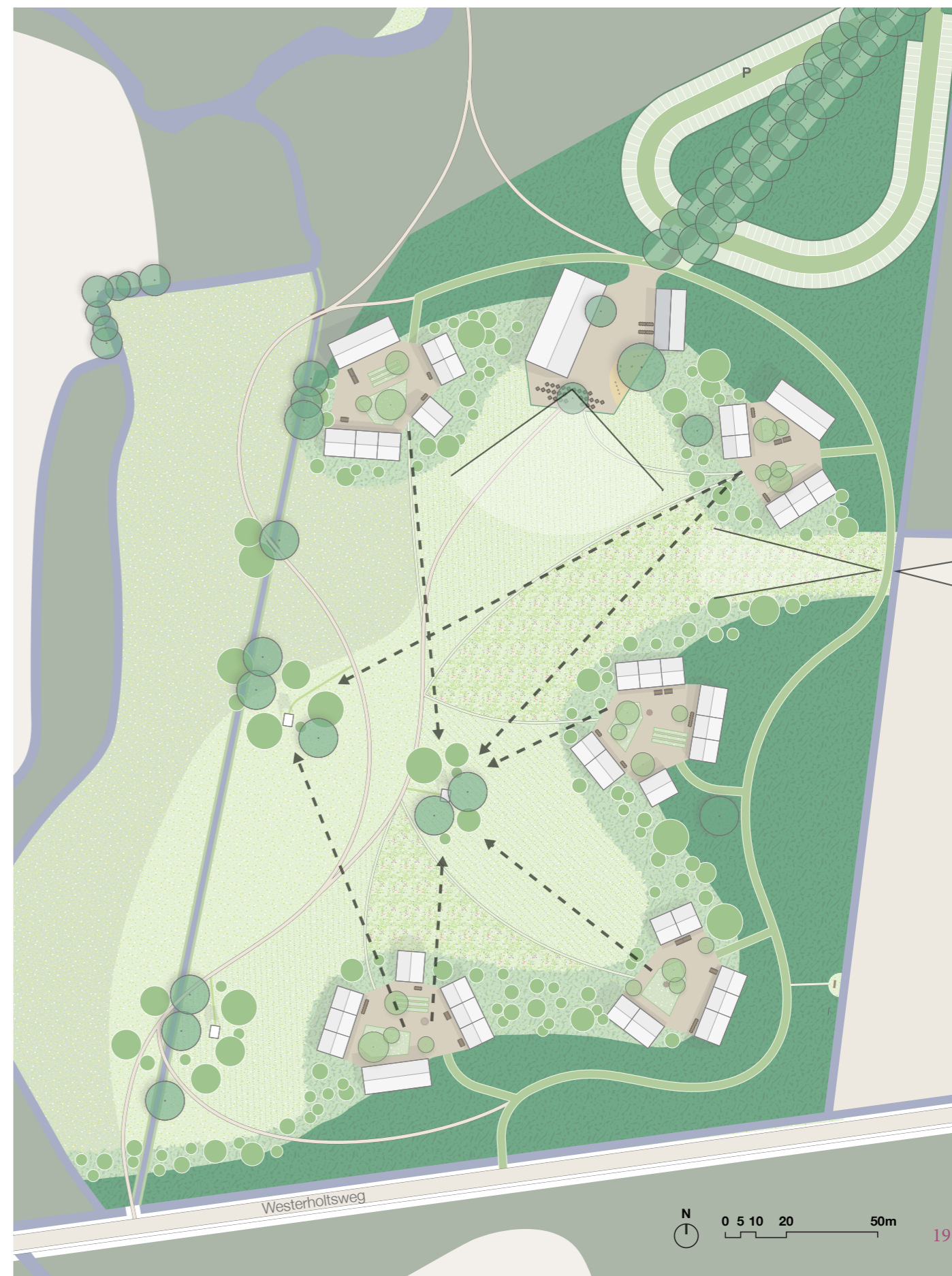
- Aan de oostzijde van Westerholt bevindt zich een onderbreking in de bosrand, welke een open zicht op de weide aan de westkant en de akker aan de oostkant van de rondweg mogelijk maakt.

Doorzichten:

- Vanaf elk erf is er zicht op 1 van de boomgroepen/follies.
- Vanaf de eikenlaan is er zicht richting het horeca-erf. Het horecagebouw staat niet op deze zichtlijn, maar geleid het zicht richting de erfachtige ruimte.



Principe: elk gebouw heeft, tussen beplanting door, zicht op de open weide



Duurzaamheid en energie

De Westerholt Twickel wordt een duurzaam en hoogwaardig recreatiepark. Dat geldt voor alle facetten van duurzaamheid: van energie, tot ecologie, van leefbaarheid tot mobiliteit.

Ambitie

De ambitie is low-tech, met maximaal resultaat. Dit wordt in de eerste plaats bereikt door slim te ontwerpen met overstekken en luiken tegen oververhitting, oriëntatie, isolatie met natuurlijke bio-based materialen, groendaken voor koeling en ecologie.

In tweede instantie voegen we technische installaties toe, altijd uit het zicht en geïntegreerd in het bouwvolume.

Energie

Het recreatiepark Westerholt Twickel krijgt geen gasnetwerk. Hiermee wordt het gebruik van fossiele brandstoffen en de uitstoot van CO2 beperkt.

De oriëntatie van veel recreatiewoningen biedt kansen voor zonnecollectoren waarmee op een natuurlijk wijze energie opgewekt kan worden. Zonnepanelen dienen altijd geïntegreerd te worden ontworpen met het dak. Zonwering wordt gecreëerd door het ontwerpen van luifels en/of overstek op het terras.

Technische installaties zoals luchtwarmtepompen dienen zorgvuldig te worden ingepast en vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar te zijn, ook mogen deze geen geluidsoverlast veroorzaken voor de gebruiker en zijn burens. Collectieve oplossingen zoals bijvoorbeeld een grondwarmtepomp voor meerdere recreatiewoningen worden toegejuicht. Dergelijke oplossingen dienen verder uitgewerkt te worden in het ontwerp van de desbetreffende ontwikkelende partij.

Ecologie

Twickel is recreëren in de natuur. Het is de ambitie om binnen de diverse erven het landschap tot aan de leefruimte te brengen.

Elke recreatiewoning wordt in de gevel en/of dak voorzien van meerdere geïntegreerde nestvoorzieningen. De keuze voor het type nestvoorzieningen is afhankelijk van de context, oriëntatie van de gevels. De nestvoorzieningen zijn per huis of erf geschikt voor één groep vogels of vleermuizen.

Toegepaste neststenen of dakpannen worden integraal mee-ontworpen: bij voorkeur ingebouwd en direct in de gevel meegenomen.

Het gebruik van gevelgroen bij dichte delen van gevels wordt gezien als erg positief. Gevelgroen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

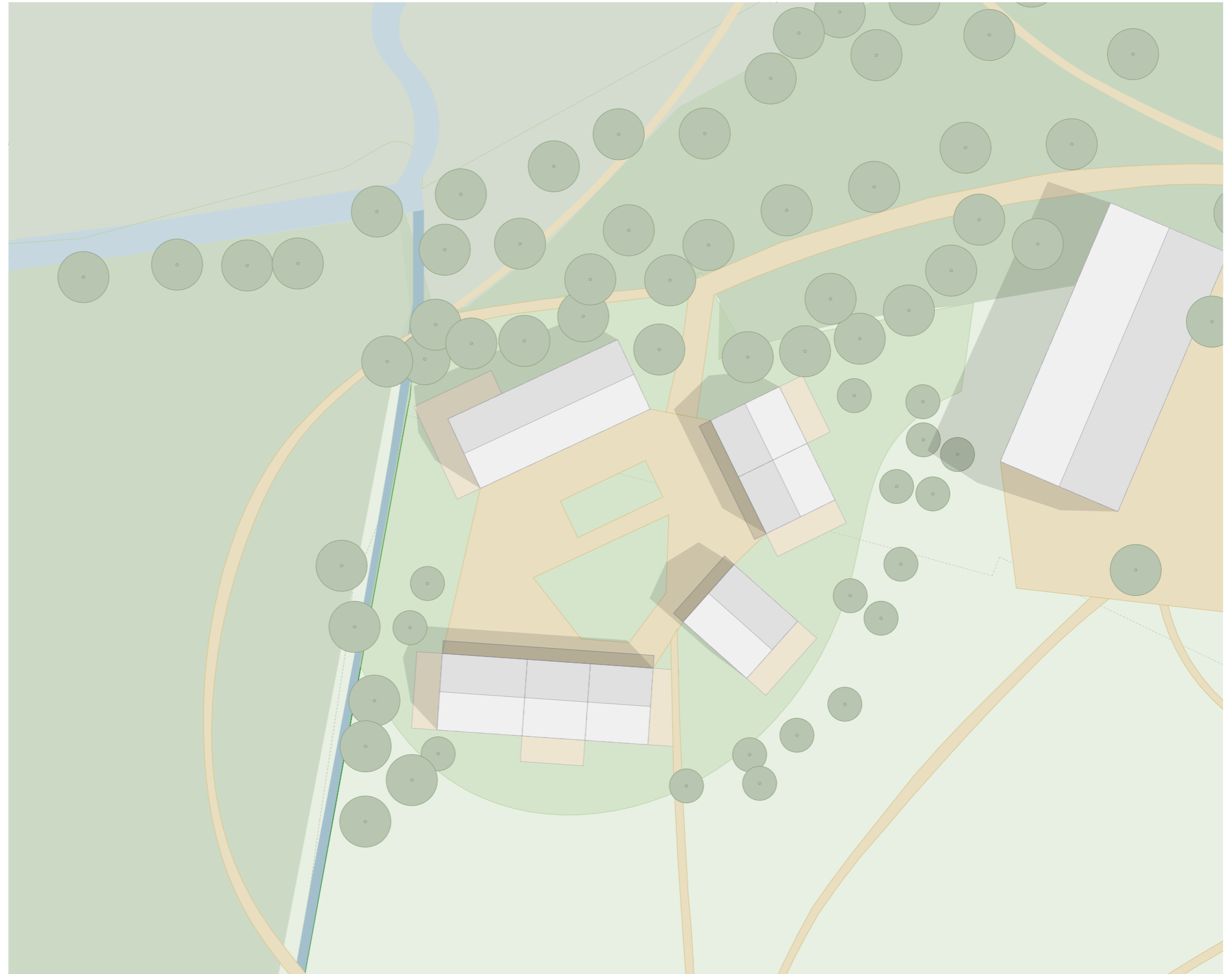
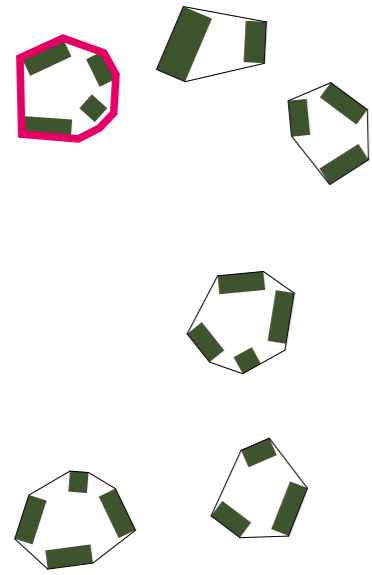
Het gebruik van groendaken wordt toegejuicht. Groen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

Natuurlijke materialen worden zoveel mogelijk toegepast: Hout voor de gevels en constructie, vlas of wol voor isolatie en aluminium of hout voor de kozijnen. Het gebruik van kunststof kozijnen is niet toegestaan.

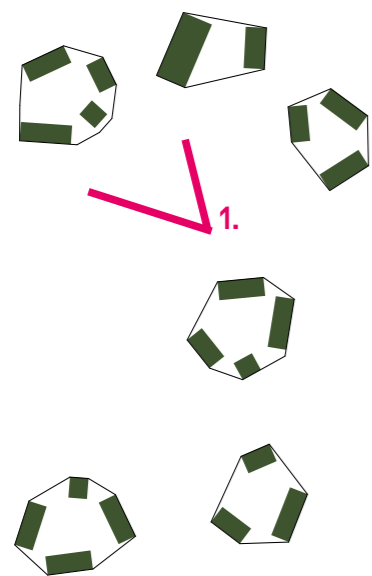


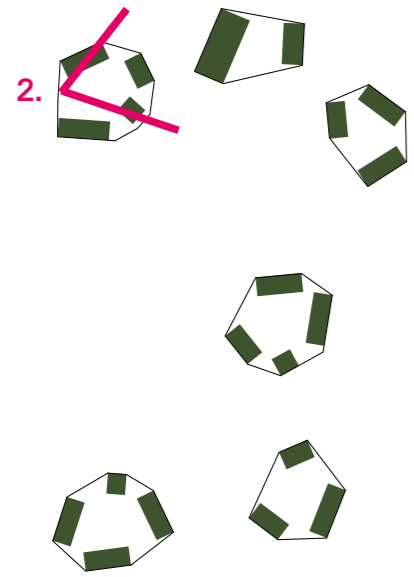
4. 3D impressies

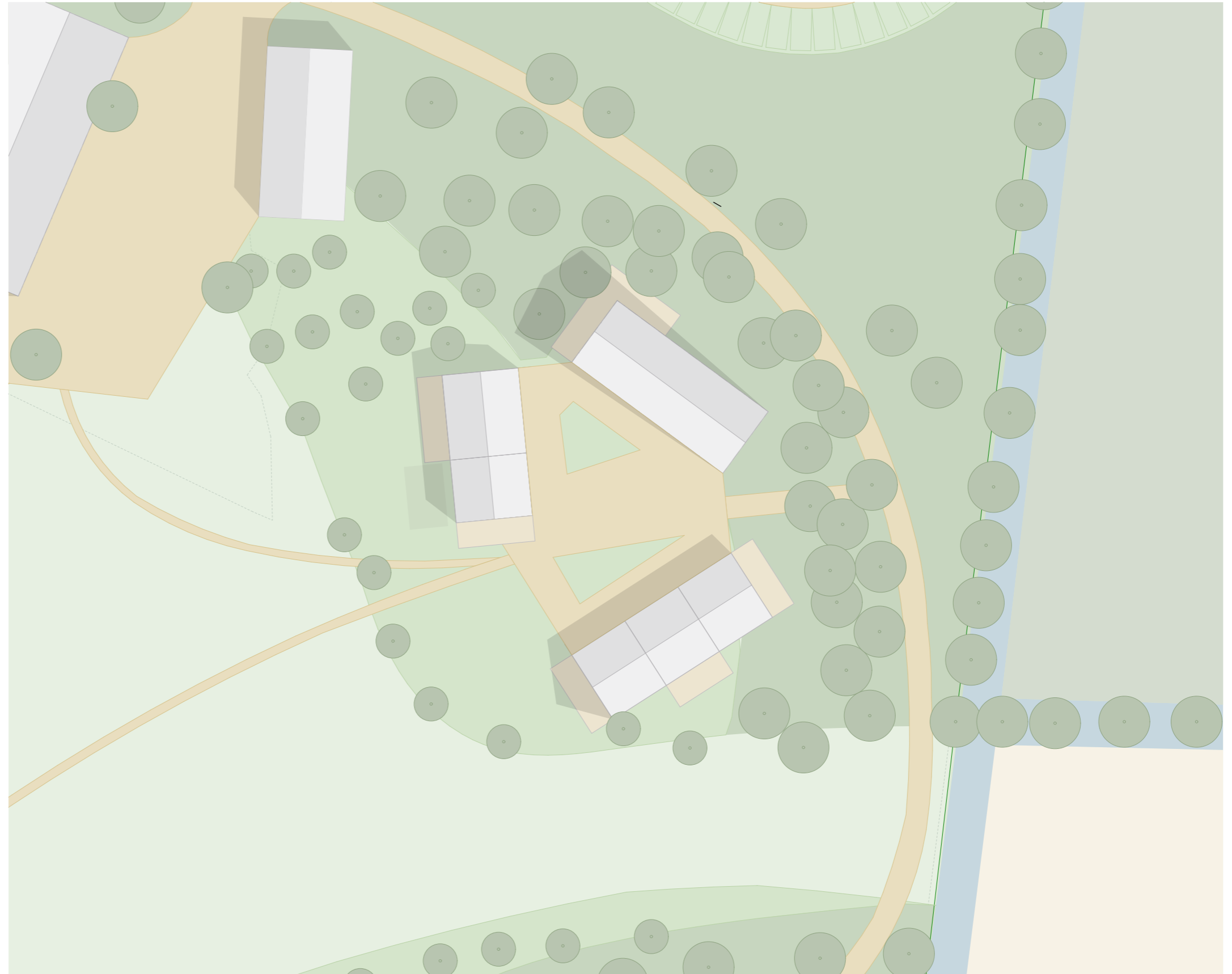
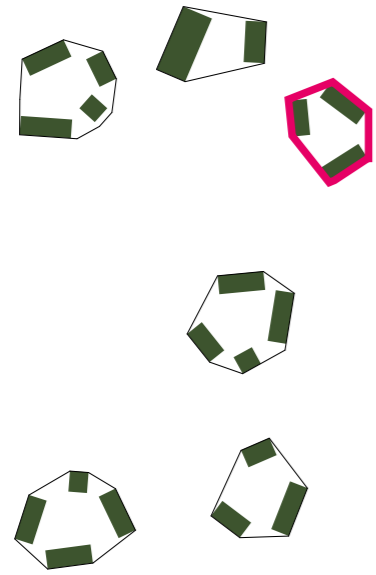




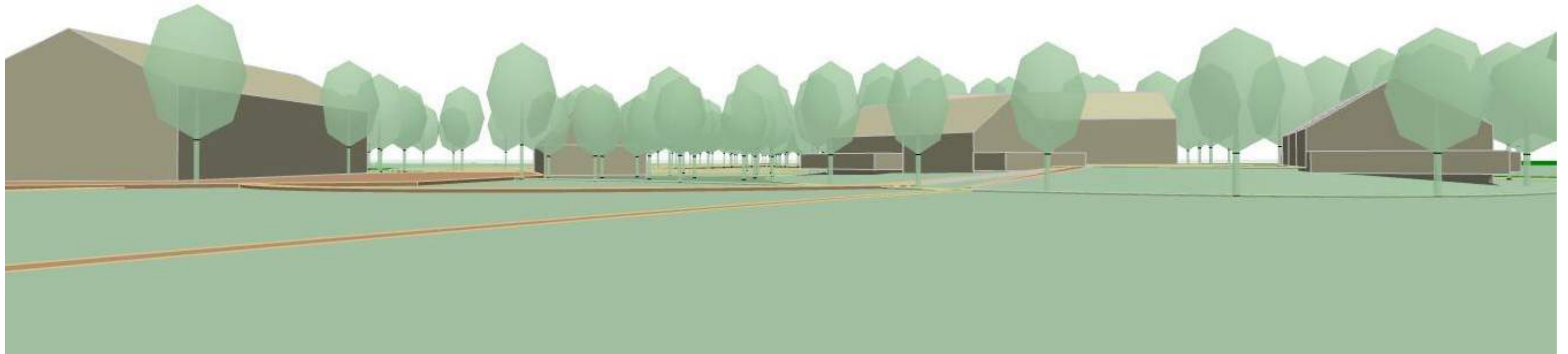
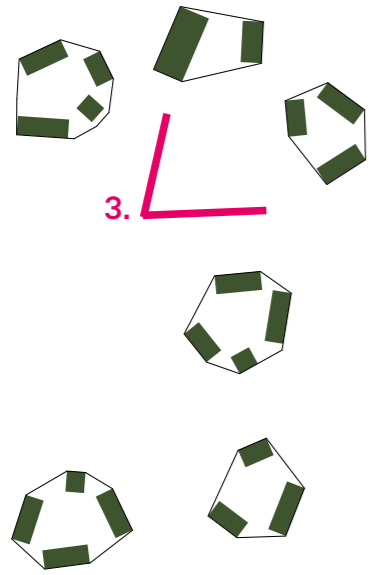
Erf 1

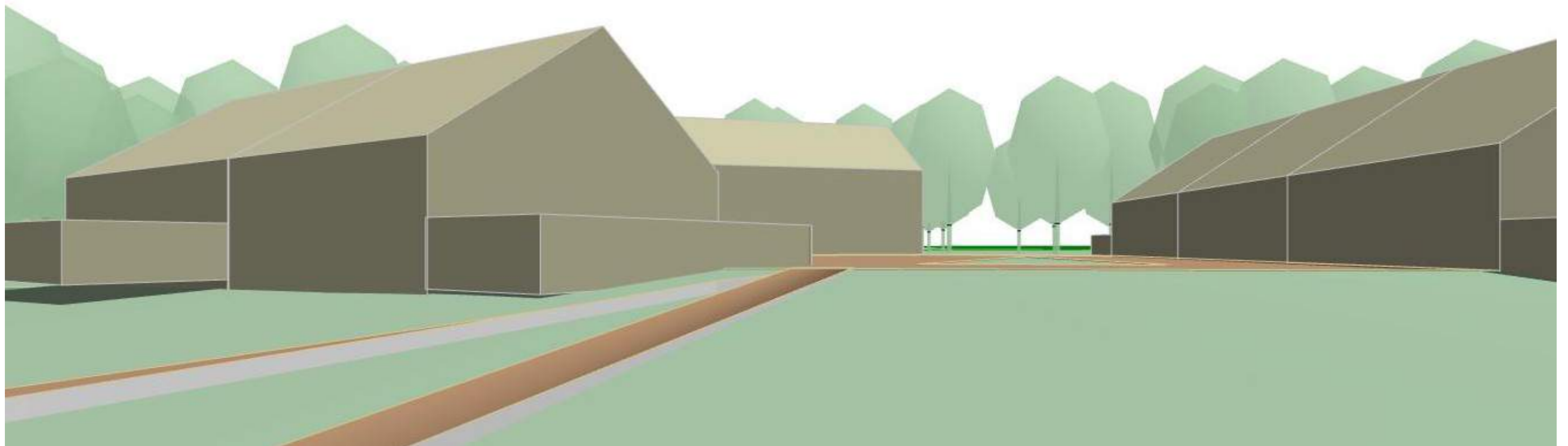
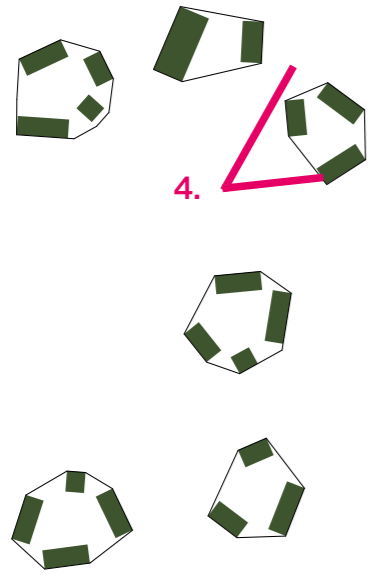


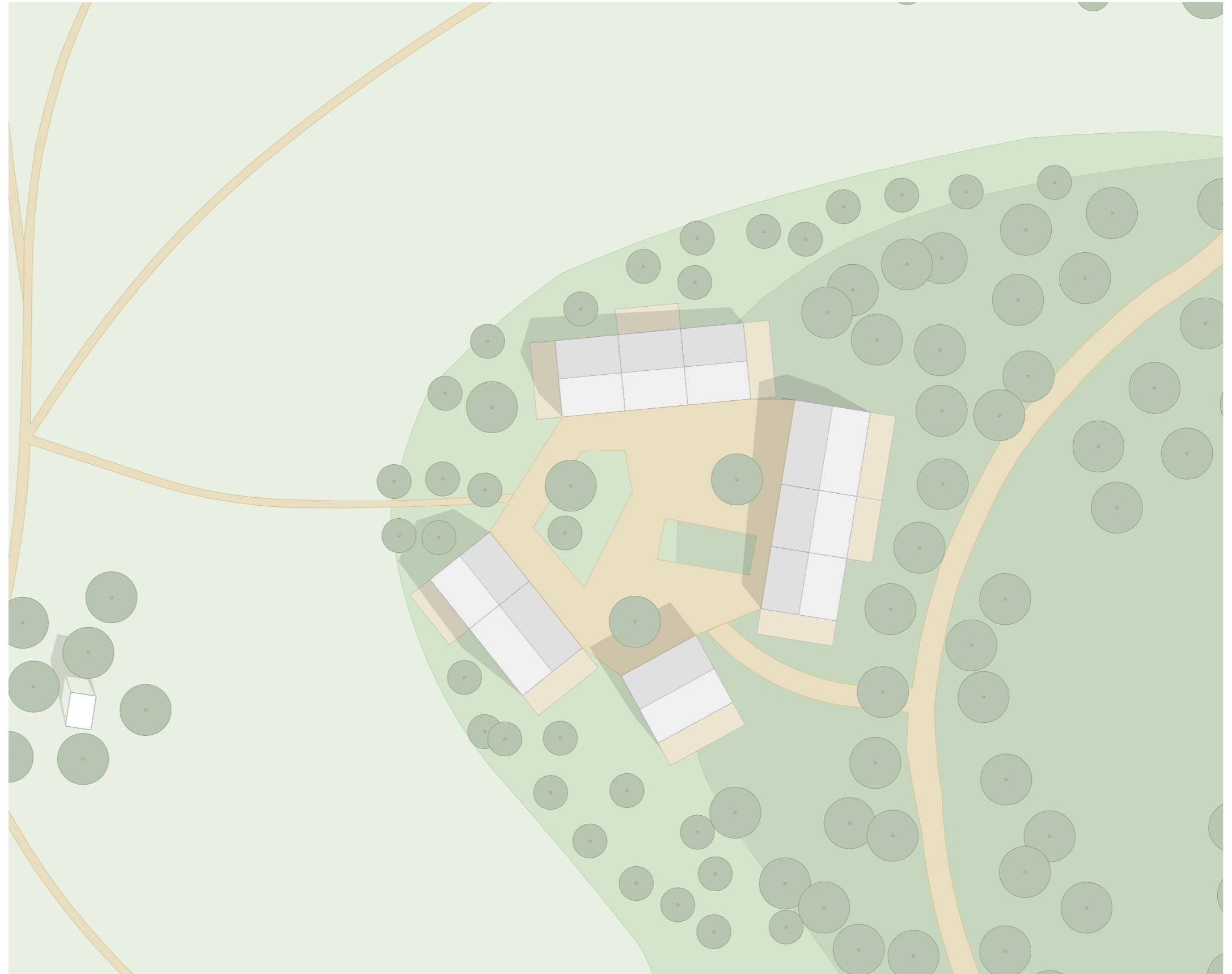
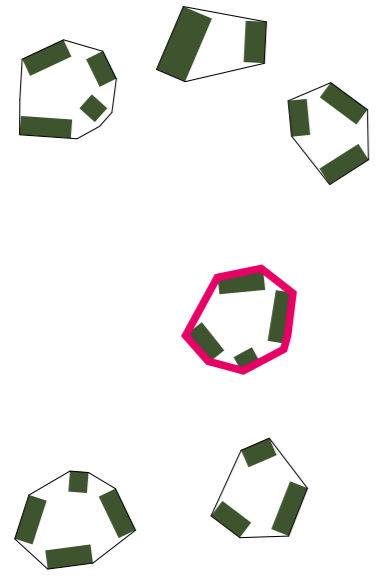




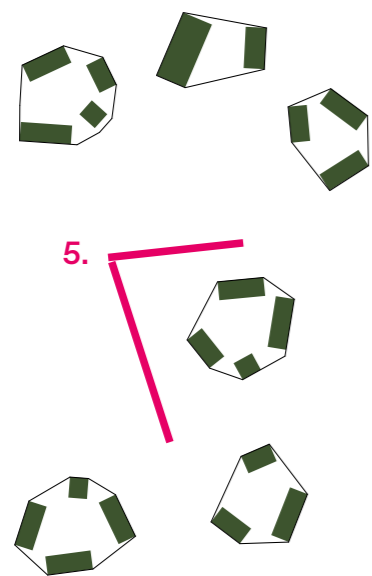
Erf 2

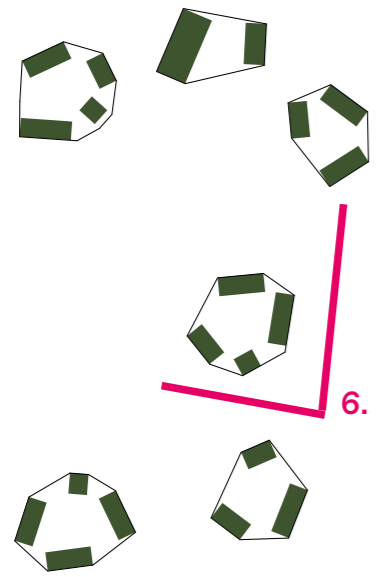


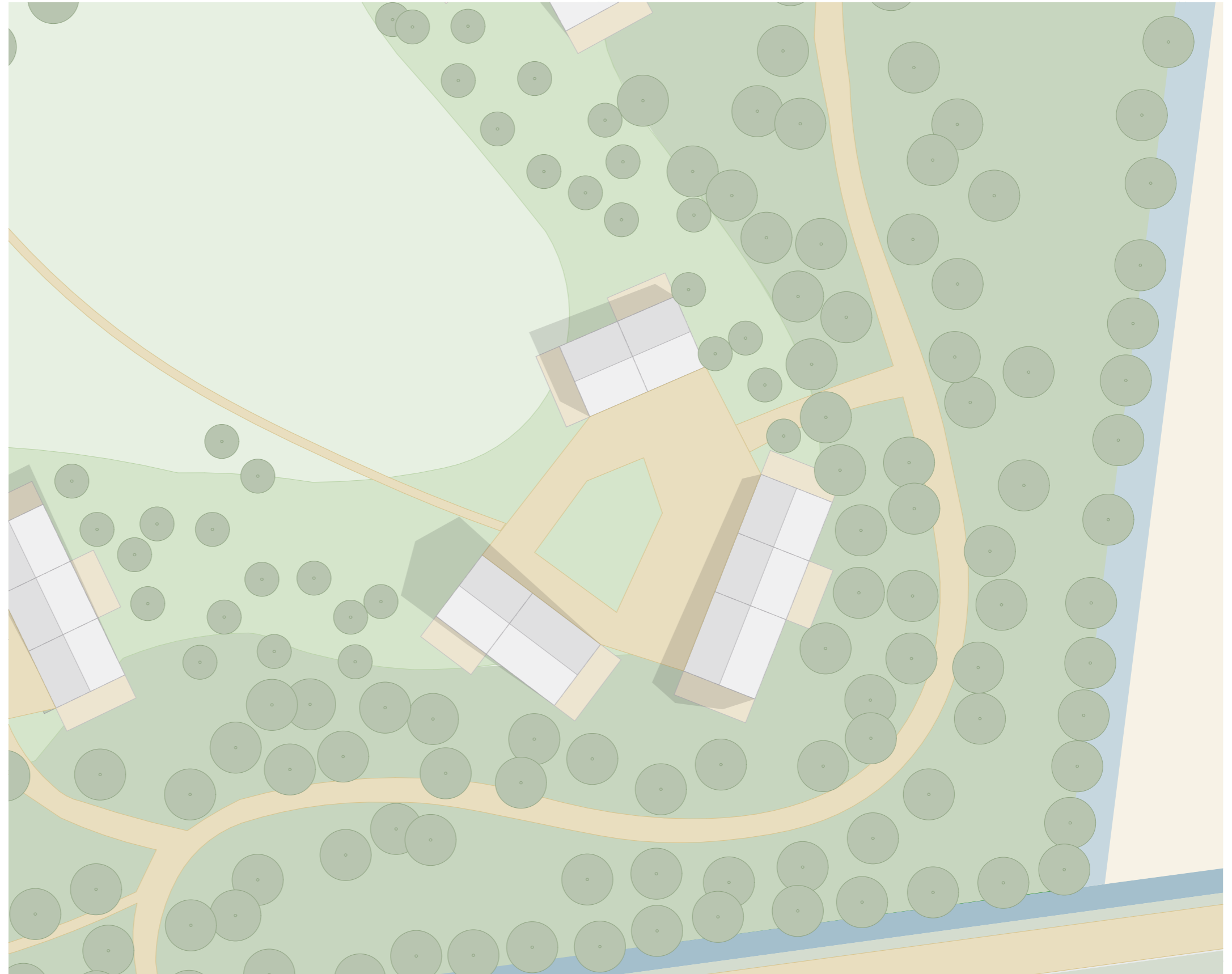
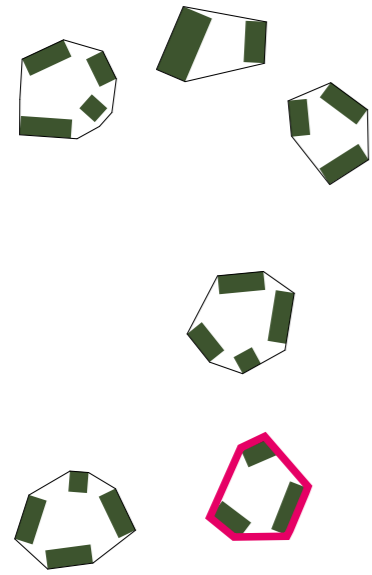




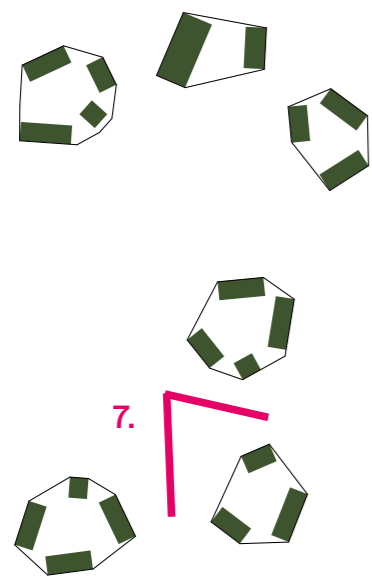
Erf 3

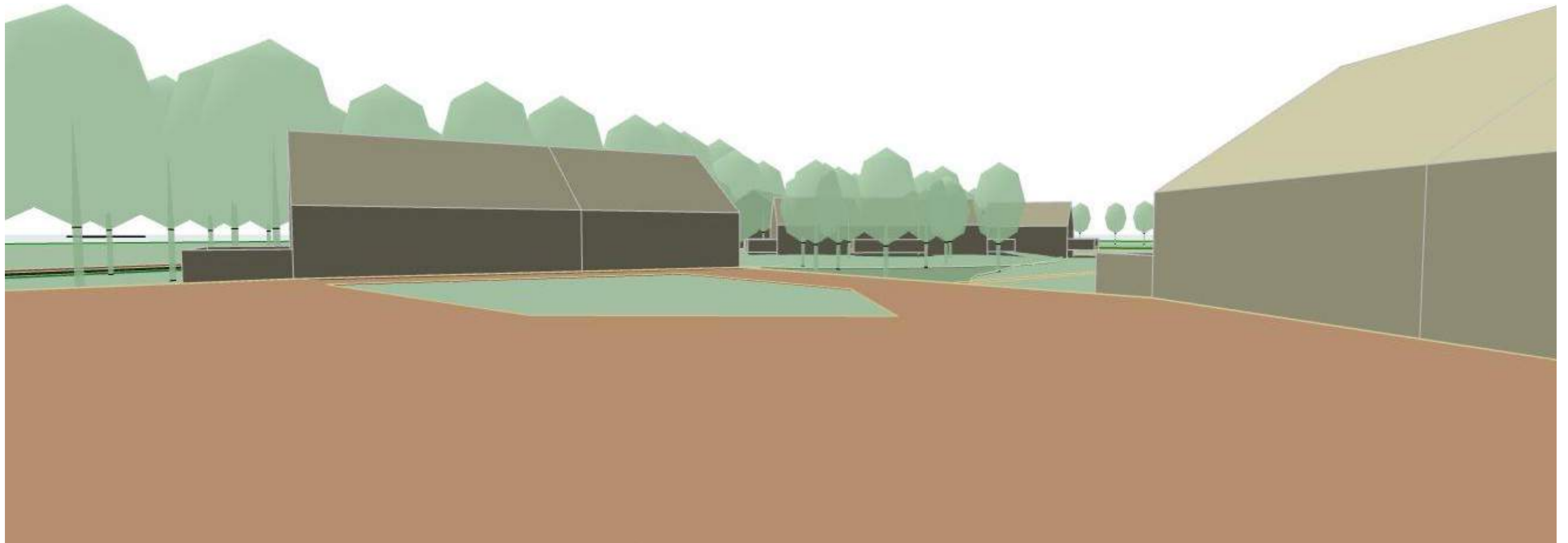
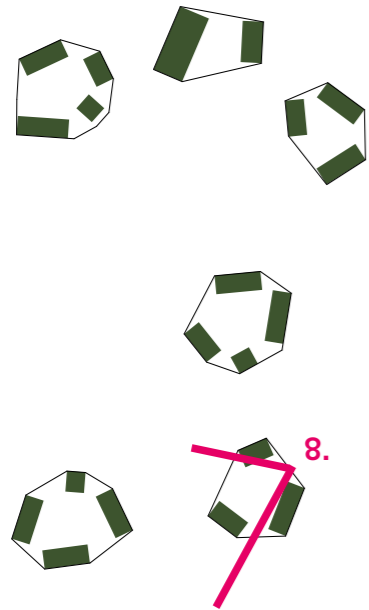


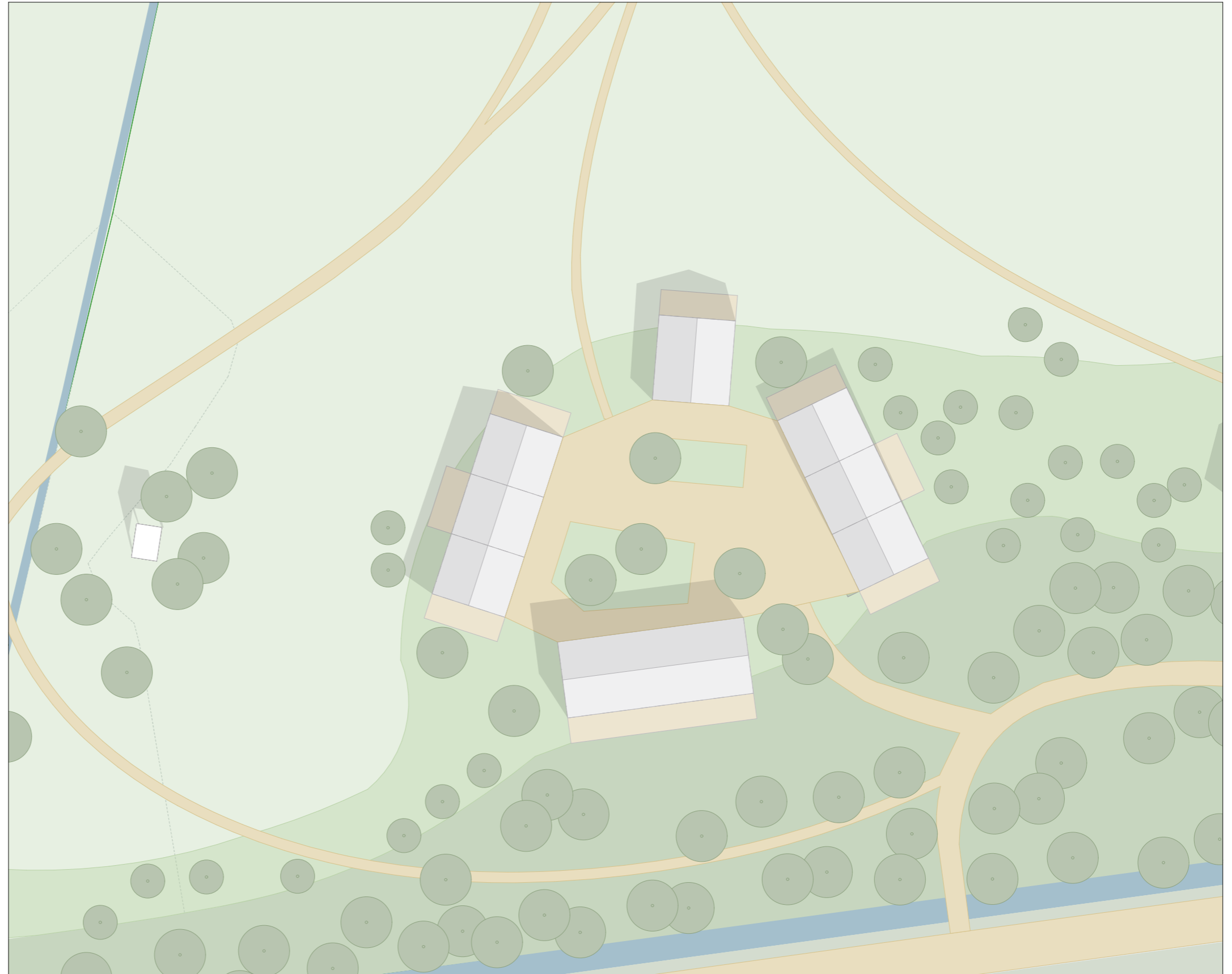
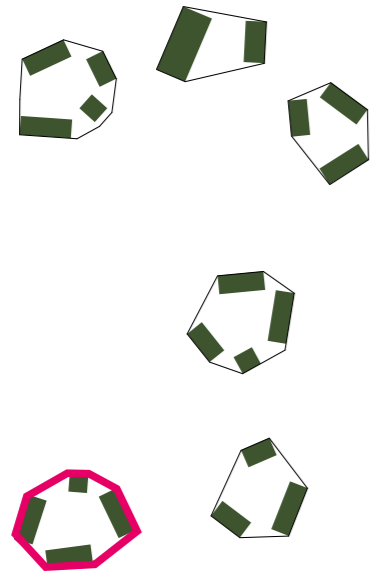




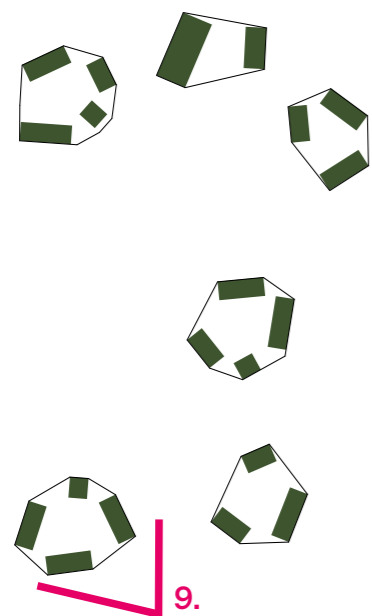
Erf 4

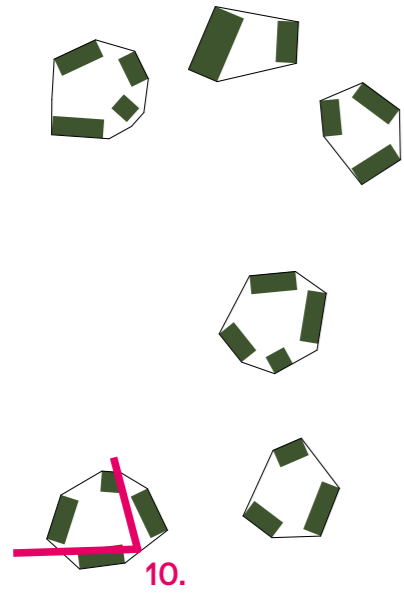






Erf 5







colofon

Project:

Beeldkwaliteitsplan Westerholt Twickel

Ontwerp:

De Zwarte Hond + Strootman Landschapsarchitecten

Copyright:

De inhoud van deze presentatie en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan deze website of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudigen.

Bijlage 2 Ecologie



Camping Westerholt te Ambt Delden

- Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming -

Opdrachtgever	Stichting Twickel
Datum veldbezoek	16 augustus 2019
Kenmerk rapport	Q2019.100- Quickscan flora en fauna Camping Westerholt te Ambt Delden
Datum rapport	12 januari 2020
Versie	V 1.0
Auteur	ing. J.M. de Wever

EcoTierra-ecologisch adviesbureau
Postadres: Margijnenenk 12, 7415 JZ Deventer
Bezoekadres: Engelenburgstraat 57, 7391 MV Twello
www.ecotierra.nl
info@ecotierra.nl
0570-597418

Draagvlak voor natuur is de basis voor natuurbescherming

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van de opdrachtgever en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, digitale kopie of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven. EcoTierra- ecologisch adviesbureau is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van EcoTierra- ecologisch adviesbureau; opdrachtgever vrijwaart EcoTierra- ecologisch adviesbureau voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING

1 INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING	6
1.2 DOELSTELLING	6
1.3 VOLLEDIGHEID ONDERZOEK	6
1.4 GELDIGHEIDSDUUR RAPPORT	7
2 ONDERZOEKSOPZET	8
2.1 BRONNENONDERZOEK	8
2.2 VELDBEZOEK	8
3 PLANGEBIED EN BEOOGDE INGREPEN	8
3.1 PLANGEBIED	9
3.2 GEWENSTE TOEKOMSTIGE SITUATIE EN VOORGENOMEN INGREPEN	14
4 BEVINDINGEN ONDERZOEK	15
4.1 BEVINDINGEN BRONNENONDERZOEK	15
4.2 BEVINDINGEN VELDONDERZOEK	16
5 EFFECTENBEOORDELING	21
5.1 EFFECTEN BESCHERMDE GEBIEDEN/ HOUTOPSTANDEN	21
5.2 EFFECTEN SOORTEN	21
6 CONCLUSIE EN VRIJBLIJVEND ADVIES	26
6.1 CONCLUSIE	26
6.2 VRIJBLIJVEND ADVIES	27

BIJLAGEN

1. Waarnemingen
2. Wettelijk kader
3. Lijst beschermde soorten
4. Jaarrond beschermde nesten in Overijssel
5. Literatuurlijst

SAMENVATTING

In opdracht van Stichting Twickel heeft EcoTierra- ecologisch adviesbureau op de Camping Westerholt te Ambt Delden (gemeente Hof van Twente) een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het onderzoek heeft zich met name op de soortenbescherming en beperkt op het gebiedsbeschermingsdeel van de wet (Natura2000) gericht. Tevens is kort bekeken of er gevolgen te verwachten zijn door bijvoorbeeld situering in of nabij het Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Ambt Delden en betreft de voormalige camping Westerholt, gelegen aan de Almelosestraat 26.

De initiatiefnemer is voornemens de camping te herontwikkelen. De gewenste inrichting was tijdens het veldbezoek nog niet bekend. Ten tijde van onderhavig schrijven is er al iets concreter bekend wat de toekomstige inrichting zal worden. Echter, de uiteindelijke invulling, wijze van uitvoering en tijdspad was ten tijde van onderhavig schrijven ook nog niet bekend.

Zover bekend zijn de aanwezige stacaravans en worden de gebouwen/ infrastructuur geamoveerd. Er zullen 5 clusters met verschillende soorten woningen worden gerealiseerd. Tevens zal er een erf worden gecreëerd met de receptie, horeca, speeltuin en dergelijke. Er zullen eveneens 3 'follies' worden geplaatst. Het overige deel van het plangebied zal natuurlijk worden ingericht, onder andere door het realiseren van bloemrijk grasland/ hooiland en een boomweide. In dit kader zullen diverse bomen/ groenstructuren worden gerooid. Het is echter niet bekend in welke mate en welke bomen/ groenstructuren. Er zal geen oppervlaktewater worden gedempt.

Onderhavige quickscan is gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Het veldbezoek heeft op 16 augustus 2019 plaatsgevonden.

De camping ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 9.000 meter van een Natura2000-gebied. Er zal derhalve geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting door bijvoorbeeld verdroging plaatsvinden op soorten die voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen. Thema's als en vermessing/ verzuring (stikstof) vallen niet onder de reikwijdte van onderhavige quickscan flora en fauna.

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen mogelijk bomen gekapt. In welke mate en welke bomen zullen worden gekapt en of het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming in dat kader van toepassing is zal nader moeten worden bepaald (houtopstand is gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat en die buiten de begrenzing is gelegen van 'bebouwde kom Wnb'.)

Omdat tijdens het veldbezoek nog niet bekend was wat de daadwerkelijke plannen waren is het plangebied globaal onderzocht. Dit houdt in dat niet elke boom grondig is bekeken op bijvoorbeeld holtes, scheuren, nesten en dergelijke en dat niet bij elke struik of stapel stenen naar beschermde soorten en/of verblijfplaatsen van deze soorten is gezocht. De gebouwen zijn zo grondig mogelijk bekeken, zover toegankelijk en bereikbaar.

In de toetsing zal onderscheid worden gemaakt tussen de gevolgen en vervolgacties die op basis van de huidige kennis over de beoogde ingrepen en inrichting zeker zijn en tussen de vervolgacties die mogelijk noodzakelijk zijn. Dat laatste hangt af van de exacte ingrepen, planning en dergelijke, zoals welke bomen en struiken daadwerkelijk gekapt of gerooid gaan worden, welke delen op de schop gaan of welke delen mogelijk ingepast gaan worden.

Voor toelichting bij de conclusies dient hoofdstuk vijf geraadpleegd te worden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie procedurele gevolgen zijn.

- Er dient een ontheffing Wnb (soorten) te worden aangevraagd voor de aangetroffen dwergvleermuis.

Nadere onderzoeken die zeker uitgevoerd dienen te worden op basis van de huidige beschikbare gegevens van het project.

- Vleermuizen
- Steenmarter (tijdens vleermuizen en met cameraval)
- Huiszwaluw (tijdens vleermuizen)
- Huismus
- Planten (check voor/ tijdens andere nadere onderzoeken)

Bomencheck. Er dient gekeken te worden of eventueel te kappen bomen geschikt zijn voor/ in gebruik zijn door:

- Ransuil
- Bosuil
- Roofvogels
- Eekhoorn
- Boombewonende vleermuizen

Nader onderzoek dat mogelijk dient plaats te vinden. Het betreft hier maatwerk en is afhankelijk van veel factoren, zoals de daadwerkelijke ingrepen, de uitkomst van de bomencheck, planning, fasering en dergelijke.

- Ransuil
- Bosuil
- Roofvogels
- Eekhoorn
- Boombewonende vleermuizen
- Foerageergebied vleermuizen
- Hazelworm
- Levendbarende hagedis
- Kleine marterachtigen
- Egel

1 INLEIDING

In opdracht van Stichting Twickel heeft EcoTierra- ecologisch adviesbureau op de Camping Westerholt te Ambt Delden (gemeente Hof van Twente) een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het onderzoek heeft zich met name op de soortenbescherming en beperkt op het gebiedsbeschermingsdeel van de wet (Natura2000) gericht. Tevens is kort bekeken of er gevolgen te verwachten zijn door bijvoorbeeld situering in of nabij het Natuurnetwerk Nederland.

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de camping te herontwikkelen. De gewenste inrichting was tijdens het veldbezoek nog niet bekend. Ten tijde van onderhavig schrijven is er al iets concreter bekend wat de toekomstige inrichting zal worden. Echter, de uiteindelijke invulling, wijze van uitvoering en tijdsplan was ten tijde van onderhavig schrijven ook nog niet bekend.

Zover bekend zijn de aanwezige stacaravans en worden de gebouwen/ infrastructuur geamoveerd. Er zullen 5 clusters met verschillende soorten woningen worden gerealiseerd. Tevens zal er een erf worden gecreëerd met de receptie, horeca, speeltuin en dergelijke. Er zullen eveneens 3 'follies' worden geplaatst. Het overige deel van het plangebied zal natuurlijk worden ingericht, onder andere door het realiseren van bloemrijk grasland/hooiland en een boomweide. In dit kader zullen diverse bomen/ groenstructuren worden gerooid. Het is echter niet bekend in welke mate en welke bomen/ groenstructuren. Er zal geen oppervlaktewater worden gedempt.

In verband met de Wet natuurbescherming (Wnb) is het noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

1.2 Doelstelling

Het doel van onderhavige quickscan is inzicht geven of de voorgenomen activiteiten een overtreding van de vigerende natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Om dit inzicht te verkrijgen worden de volgende vragen beantwoord;

- zijn er binnen het plangebied beschermde dier- en plantsoorten aangetroffen en/of worden deze verwacht?
- wat is de juridische status van deze soorten?
- hebben de voorgenomen activiteiten een (significant) negatief effect op deze soorten?
- ligt het plangebied in of nabij beschermde natuurgebieden, zoals het NNN of Natura2000-gebieden?
- wat zijn de gevolgen en dienen er (mitigerende) maatregelen genomen te worden?
- dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden?
- dient er een ontheffing aangevraagd te worden?

1.3 Volledigheid onderzoek

Een quickscan is een momentopname en kan slechts in beperkte mate uitsluitend geven over de aan- of afwezigheid van soorten. Het kan voorkomen dat soorten niet worden waargenomen tijdens het veldbezoek. Aan de hand expert-judgement en bekende

ecologische principes zal een inschatting worden gemaakt over het wel of niet voor kunnen komen van beschermde plant- en diersoorten. Verder is de quickscan geen veldinventarisatie. Veldinventarisaties omvatten meerdere opnamerondes die seizoensgebonden zijn en volgens standaardmethoden worden uitgevoerd. Tevens betreft het onderzoek geen Voortoets zoals gevraagd kan worden bij ligging nabij een Natura2000-gebied.

In onderhavige situatie betreft het echt een quickscan, een globale scan welke weergeeft wat er in potentie kan voorkomen op de locatie. Omdat tijdens het veldbezoek nog niet bekend was wat de daadwerkelijke plannen waren is het plangebied globaal onderzocht. Dit houdt in dat niet elke boom grondig is bekeken op bijvoorbeeld holtes, scheuren, nesten en dergelijke en dat niet bij elke struik of stapel stenen naar beschermde soorten en/of verblijfplaatsen van deze soorten is gezocht. De gebouwen zijn zo grondig mogelijk bekeken, zover toegankelijk en bereikbaar.

1.4 Geldigheidsduur rapport

Afhankelijk van de aangetroffen soorten is de rapportage drie of vijf jaar geldig. Voor Habitatrichtlijnsoorten en vogels met een jaarrond beschermd dient maximaal drie jaar als geldigheidsduur te worden gehanteerd met als voorwaarde dat er weinig (fysieke) veranderingen hebben plaatsgevonden in het plangebied.

2 ONDERZOEKSOPZET

In onderhavige quickscan is de locatie gescreend op de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Er is gestart met een bronnenonderzoek en vervolgens is de locatie bezocht.

2.1 Bronnenonderzoek

Alvorens het terrein is bezocht zijn diverse (digitale) verspreidingsatlassen geraadpleegd. De waarnemingen zijn gedaan tussen 2014 en 2019. Hierdoor is indicatief een beeld verkregen of er streng en strikt beschermde soorten voorkomen in het kilometer-/uurhok waarin het plangebied is gelegen.

Diverse kaarten (waaronder Natura2000, NNN en het Natuurbeheerplan) van de provinciale site Atlas van Overijssel zijn geraadpleegd in augustus 2019 en januari 2020.

De door de opdrachtgever aangeleverde documenten zijn bestudeerd. Het document 'Westerholt, Presentatie concept voorlopig ontwerp', SOM= dient als basisdocument voor de quickscan.

Tevens is het document 'Brochure Soortenbescherming in Overijssel Bunzing, egel, hermelijn en wezel' Provincie Overijssel, december 2019 bestudeerd.

2.2 Veldbezoek

Het plangebied is op 16 augustus 2019 overdag bezocht. Ten tijde van het veldbezoek was het zonnig en licht bewolkt bij een temperatuur van rond de 24°C.

Het gehele plangebied was ten tijde van het veldbezoek vrijwel geheel toegankelijk, met uitzondering van enkele stacaravans en zolders van opstallen.

Tijdens het onderzoek is een beheerder van het terrein geïnterviewd.

Tijdens het veldonderzoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten (zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, graafsporen, nesten, holen, uitwerpselen, haren en dergelijke).

Het onderzoek is uitgevoerd door een ecooloog (J.M. de Wever) met een relevante HBO-opleiding en ruime ervaring met het uitvoeren van quickscans. Tevens worden door de ecooloog diverse relevante cursussen gevolgd, symposia en congressen bezocht en diverse vakbladen en nieuwsbrieven gelezen om de laatste ontwikkelingen te volgen. De onderzoeker is in het bezit van diverse certificaten, waaronder 'Zorgvuldig handelen Flora- en faunawet, ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, niveau 4. IPC Groene Ruimte (door Stadswerk erkend certificaat)' en 'diersporen voor ecologen' (Weylin Tracking).

3 PLANGEBIED EN BEOOGDE INGREPEN

In dit hoofdstuk zijn de onderzoekslocatie en de voorgenomen activiteiten beschreven. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven waarbinnen de activiteiten daadwerkelijk plaatsvinden.

3.1 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Ambt Delden en betreft de voormalige camping Westerholt, gelegen aan de Almelsestraat 26. De camping is ongeveer 7 hectare groot. Op de camping zijn diverse opstallen, zoals de receptie, een boerderij, een kantine, sanitair gebouwen, schuren, maar ook een zwembad en een tennisbaan aanwezig. Ten tijde van het veldbezoek waren nog maar enkele stacaravans aanwezig, het overige deel van de 182 stacaravans was reeds geamoveerd. De voormalige stapplaatsen waren ten tijde van het veldbezoek begroeid met planten en jonge bomen. Door het gehele park zijn bomen, struiken en hagen aanwezig.

De directe omgeving bestaat uit bos en agrarische percelen.



Afbeelding 1: Situering plangebied (bron: Atlas van Overijssel, luchtfoto zomer 2018).



Foto's: Indrukken plangebied. De te amoveren opstallen (opstal 1).



Foto's: Indrukken plangebied. De te amoveren opstallen (opstal 2).



Foto's: Indrukken plangebied. De te amoveren opstallen (opstal 3).



Foto's: Indrukken plangebied. De te amoveren opstallen (opstal 4).



Foto's: Indrukken plangebied. De te amoveren opstallen (opstal 5 en 6)



Foto's: Indrukken plangebied. De te amoveren opstallen.



Foto's: Indrukken plangebied.



Foto's: Indrukken plangebied.



Foto's: Indrukken plangebied.



Foto's: Indrukken plangebied.



Foto's: Indrukken plangebied.



Foto's: Indrukken directe omgeving.

3.2 Gewenste toekomstige situatie en voorgenomen ingrepen

De initiatiefnemer is voornemens de camping te herontwikkelen. De gewenste inrichting was tijdens het veldbezoek nog niet bekend. Ten tijde van onderhavig schrijven is er al iets concreter bekend wat de toekomstige inrichting zal worden. Echter, de uiteindelijke invulling, wijze van uitvoering en tijdspad was ten tijde van onderhavig schrijven ook nog niet bekend.

Zover bekend zijn alle stacaravans ten tijde van onderhavig schrijven geamoveerd. De overige opstallen, de tennisbaan, het zwembad en mogelijk delen van de infrastructuur zullen later worden geamoveerd. Er zullen 5 clusters met verschillende soorten woningen worden gerealiseerd. Tevens zal er een erf worden gecreëerd met de receptie, horeca, speeltuin en dergelijke. Er zullen eveneens 3 'follies' worden geplaatst. Het overige deel van het plangebied zal natuurlijk worden ingericht, onder andere door het realiseren van bloemrijk grasland/ hooiland en een boomweide. In dit kader zullen diverse bomen/ groenstructuren worden gerooid. Het is niet bekend in welke mate en welke bomen en groenstructuren. Er zal geen oppervlaktewater worden gedempt. Tevens is niet exact bekend welke ingrepen zullen plaatvinden op het overige terrein.



Afbeelding 2: Gewenste situatie (bron: Presentatie concept voorlopig ontwerp, 14 oktober 2019).

De ingrepen vinden plaats in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

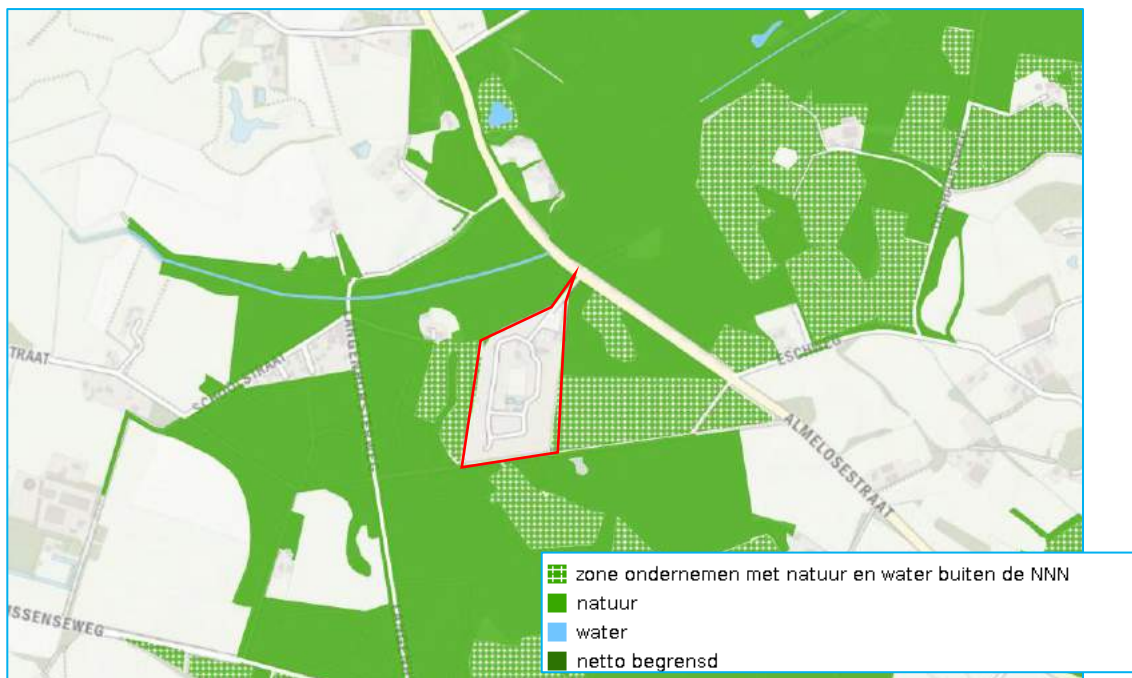
4 BEVINDINGEN ONDERZOEK

Hieronder worden de bevindingen van het bronnenonderzoek en vervolgens de bevindingen van het veldonderzoek besproken.

4.1 Bevindingen bronnenonderzoek

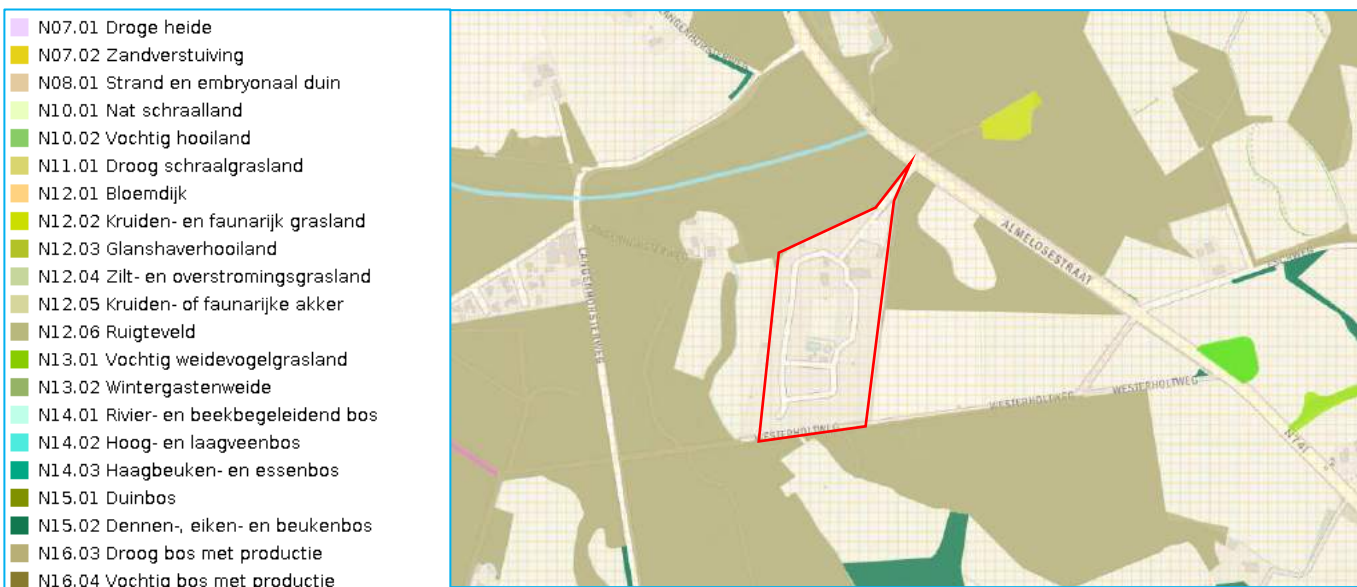
Volgens de geraadpleegde bronnen (betreft vaak bronnen die met kilometer- of uurhokken werken) kunnen er in de omgeving soorten (niet uitputtend opgesomd en relevant voor plangebied) als eekhoorn, das, steenmarter, boommarter, bunzing, wezel, gewone, ruige en kleine dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart, rosse vleermuis, huismus, roek, ransuil, bosuil, steenuil, kerkuil, buizerd, havik, sperwer, boomvalk, zwarte specht, kleine en grote bonte specht, groene specht, hazelworm en levendbarende hagedis voorkomen.

In de databases van de provincie is af te lezen dat het plangebied niet is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Wel is de camping omringt door het NNN.



Afbeelding 3: Ligging plangebied t.o.v. het NNN (bron: Atlas van Overijssel).

Het plangebied heeft geen Natuurbeheertypen meegekregen in het vigerende Natuurbeheerplan. Het omringende bos heeft het beheertype 'N16.03 Droog bos met productie'.



Afbeelding 4: Beheertypen binnen plangebied Natuurbeheerplan 2020 (bron: Atlas van Overijssel).

Er liggen geen Natura2000-gebieden binnen een straal van 9.000 meter.

4.2 Bevindingen veldonderzoek

Omdat er tijdens het veldbezoek nog niet bekend was wat de daadwerkelijke plannen waren is het plangebied globaal onderzocht. Dit houdt in dat niet elke boom grondig is bekeken op bijvoorbeeld holtes, scheuren en nesten en dergelijke en dat niet bij elke struik of stapel stenen naar beschermde soorten en/of verblijfplaatsen van deze soorten is gezocht. De gebouwen zijn zo grondig mogelijk bekeken, zover toegankelijk en bereikbaar. In bijlage 1 zijn de belangrijkste/ duidelijkste waarnemingen weergegeven.

Flora

Beschermde flora is niet aangetroffen op de camping. Veel van de soorten zijn aangeplant (voormalige tuinen en erfafscheidingen). Er zijn onder andere eik, berk, conifeer, heder, beuk, kastanje, lijsterbes, vlinderstruik, dag koekoeksbloem, grote teunisbloem, zwarte nachtschade, duizendknoop, paardenbloem, zevenblad, doornappel, klapproos, muskuskaasjeskruid, kleefkruid en dergelijke aanwezig. Tevens is de invasieve exoot Japanse duizendknoop waargenomen op diverse plekken.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn diverse vogelsoorten waargenomen, waaronder koolmees, houtduif, gaai ekster, pimpelmees, roodborst, vink, huismus, merel, huiswaluw, buizerd (auditief) en grote bonte specht (auditief). Soorten kunnen gemist zijn door de vele struiken en bomen op het terrein.

Er zijn tijdens het veldbezoek geen jaarrond beschermde nesten van roofvogels waargenomen in de bomen op het campingterrein. Wel is er een plukplek aanwezig van havik/ sperwer. Tevens zijn er geen geschikte holtes aangetroffen voor soorten als bosuil. In de opstallen is gezocht naar sporen (veren, braakballen, fecaliën en dergelijke) die wijzen op de aanwezigheid van uilen, zoals steen- en kerkuil. Dergelijke sporen zijn niet aangetroffen. Er zijn tevens geen braakballen waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van ransuil.

Er zijn in de kantine/ het horecagebouw (opstal 2 pagina 10) wel grotere “flatsen” fecaliën aangetroffen, maar geen verdere sporen die duiden op de aanwezigheid van uilen. Wel zijn daar duivennesten aanwezig.

De huismus is auditief waargenomen tijdens het veldbezoek. In diverse opstallen, waaronder opstal 1 (pagina 10) en opstal 4 (pagina 11) lijken geschikte verblijfplaatsen voor deze soort aanwezig. Het betreffen veelal de opstallen met dakpannen en beschot daarachter.



Foto's: Geschikte daken voor holenbroeders als huismus. Linker foto met fecaliën en nestresten.

Jaarrond beschermde nesten van de gierzwaluw worden in een bosrijk gebied als in onderhavige situatie niet verwacht, deze soort is een echte dorps- of stadsbewoner. Er zijn ook geen nesten van andere zwaluwsoorten aangetroffen. Wel waren meerdere huiszwaluwen aan het foerageren op het campingterrein.

In enkele opstallen en bomen/ struiken zijn diverse niet-jaarrond beschermde nesten van onder andere merel en houtduif aangetroffen. Uiteraard zal in meerdere bomen en groenstructuren gebroed worden door diverse vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd.

Het plangebied zal zeker door verschillende soorten worden gebruikt om te foerageren.

Grondgebonden zoogdieren

In opstal 2 (pagina 10) zijn op de zolder diverse (oude) latrines van steenmarter aangetroffen. Een dergelijke locatie kan als een van meerdere dagrustplaatsen dienen, maar ook als kraampek. Ook bij andere opstallen zijn zolders met geschikte ruimtes aanwezig. Niet elke plek was even goed te onderzoeken, mogelijk maakt het aanwezige exemplaar dan ook gebruik van meerdere opstallen.



Foto's: Latrines steenmarter opstal 2.

Er zijn in de bekeken bomen geen holtes waargenomen die door boomarter gebruikt kunnen worden. Kleine marterachtigen, zoals bunzing, hermelijn en wezel kunnen worden verwacht op de camping en de omliggende bossen. Op de camping zijn veel groenstructuren aanwezig en elementen als hout- en steenstapels en dergelijke. Het plangebied zal zeker dienen als foerageergebied voor marters. De das is te verwachten in de omgeving, maar heeft geen burcht of vluchtpijp op de camping.

Er zijn geen nesten van eekhoorn waargenomen in de bomen. Volgens de gesproken terreinbeheerder komt eekhoorn wel voor op de camping.

Voor egel zijn er binnen het campingterrein zeer veel potentiële verblijfplaatsen aanwezig. Een dergelijk gebied is voor veel muizensoorten en soorten als haas, konijn, ree (volgens terreinbeheerder waargenomen op terrein), vos en dergelijke geschikt om er te verblijven, voort te planten en te foerageren. Er zijn veel keutels van haas en konijn aanwezig.

Vleermuizen

In vrijwel alle opstallen, met uitzondering van de loodsen naast de tennisbaan, kunnen vaste verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen worden verwacht. Er zijn toegankelijke ruimtes aanwezig tussen de dakpannen en het beschot en overige wegwruiplekken voor verschillende soorten vleermuizen.



Foto's: Potentiële openingen en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen.

In diverse opstallen, waaronder opstal 1,2 en 3, zijn mogelijke sporen (afgebeten vlindervleugels en uitwerpselen) aangetroffen. Afgebeten vlindervleugels kunnen een indicatie zijn voor het voorkomen van gewone grootoorvleermuis. Muisachtige uitwerpselen die verpulveren in de hand kunnen afkomstig zijn van vleermuizen doordat ze met name uit chitineresten bestaan.



Foto's: Mogelijke sporen vleermuizen; afgebeten vlindervleugels en uitgewreven uitwerpsel.

De boerderij, opstal 3, is eveneens onderzocht op sporen van en geschiktheid voor vleermuizen. Naast de aanwezigheid van geschikte zolders zijn ook de raamluiken geschikt gebleken voor vleermuizen. Bij controle bleek een dwergvleermuis (*Pipistrellus spec.* Het luikje is in verband met voorkomen van verstoring zeer kort open geweest waardoor de exacte soort niet te bepalen was) achter een van de luikjes te zitten. Bij de controle van andere luikjes zijn veel uitwerpselen van vleermuizen waargenomen. Meerdere luikjes worden door dit exemplaar en mogelijk andere exemplaren gebruikt om achter te verblijven in de warmere maanden.



Foto's: Dwergvleermuis (*spec.*) achter raamluikje boerderij.

Er zijn aan de rand van de perceelsgrenzen enkele bomen gezien met mogelijk geschikte holtes (naar boven ingerot) voor boombewonende vleermuizen.



Foto's: Bomen met in potentie geschikte holtes voor boombewonende vleermuizen.

Er zal zeker door verschillende soorten vleermuizen worden gefoerageerd op de camping. De laan die leidt naar de camping wordt mogelijk gebruikt door vleermuizen om te navigeren. Verder zijn er geen significante vliegroutes te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Er is geen oppervlaktewater aanwezig op de beoogde nieuwbouwlocaties. De aanwezigheid van vissen en voortplantingswater van amfibieën kan derhalve worden uitgesloten. Onder groenstructuren, planken en dergelijke kunnen wel amfibiesoorten zitten weggekropen. Strikter beschermde soorten als heikikker, poelkikker en rugstreeppad worden echter niet verwacht op een dergelijke locatie.

De hazelworm komt voor in de omgeving. De terreinbeheerder heeft een foto laten zien van een platgereden hazelworm die in 2019 in het noorden van het plangebied zou zijn gevonden. Er zijn binnen de camping veel plekken waar deze soort kan schuilen/ verblijven en zonnen, zoals hopen in de grond, hout- en steenstapels, planken, struiken en dergelijke.



Foto's: Aangetroffen hazelworm en geschikt leefgebied voor hazelworm: struiken, hopen in grond, stapels stenen, zonplekken en dichtbij bosrand.

Mogelijk wordt het plangebied ook gebruikt om te migreren naar omliggende bosgebieden. Mogelijk dat levendbarende hagedis in de buurt voorkomt. De verwachting is dat deze soort dan met name bij de bosranden te vinden is, waar het vochtiger is. De ringslang wordt meer in de bossen in de buurt van water verwacht, niet op het drogere campingterrein. Overige reptielen worden op de camping niet verwacht door het ontbreken van geschikt habitat.

Ongewervelden/ overige soorten

Het ontbreken van specifieke habitats zoals heide en (laag)veen, grote rivieren en oude, rottende eiken op de nieuwbouwlocaties maakt dat de veelal veeleisende Habitatrichtlijnsoorten en exemplaren van de nationaal beschermde soorten van ongewervelden en overige soorten niet te verwachten zijn. Mogelijk dat er wel beschermde soorten voorkomen in het bos- en heidegebied nabij.

5 EFFECTENBEOORDELING

Hieronder zijn de effecten van de voorgenomen ingrepen op eventueel aanwezige beschermde gebieden en de aanwezige flora en fauna getoetst aan de Wet natuurbescherming.

In de toetsing zal onderscheid worden gemaakt tussen de gevolgen en vervolgacties die op basis van de huidige kennis over de beoogde ingrepen en inrichting zeker zijn en tussen de vervolgacties die mogelijk noodzakelijk zijn. Dat laatste hangt af van de exacte ingrepen, planning en dergelijke, zoals welke bomen en struiken daadwerkelijk gekapt of gerooid gaan worden, welke delen op de schop gaan of welke delen mogelijk ingepast gaan worden.

5.1 Effecten beschermde gebieden/ houtopstanden

De camping ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 9.000 meter van een Natura2000-gebied. Er zal derhalve geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting door bijvoorbeeld verdroging plaatsvinden op soorten die voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen. Thema's als en vermessing/ verzuring (stikstof) vallen niet onder de reikwijdte van onderhavige quickscan flora en fauna.

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen mogelijk bomen gekapt. In welke mate en welke bomen zullen worden gekapt en of het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming in dat kader van toepassing is zal nader moeten worden bepaald (houtopstand is gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat en die buiten de begrenzing is gelegen van 'bebouwde kom Wnb'.)

5.2 Effecten soorten

Er wordt in het kader van de vigerende wetgeving nagegaan of beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen door het project opzettelijk worden aangetast (vernield, beschadigd of ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn op de onderzochte plekken geen beschermde wilde vaatplanten aangetroffen. Zoals gezegd is niet het gehele plangebied grondig onderzocht. De verwachting is echter dat er met name gecultiveerde soorten en soorten die van verstoorde gronden houden te verwachten zijn. Door voor en tijdens de benodigde nadere onderzoeken, die jaarrond worden uitgevoerd (zie paragrafen hierna) een rondje te lopen en te letten op beschermde planten kan een goed beeld worden verkregen van eventueel aanwezige beschermde planten. Dan wordt een gericht nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De Japanse duizendknoop komt op het campingterrein voor. Deze plant betreft een invasieve exoot en is zeer lastig te bestrijden. De soort is woekereend en groeit met gemak door funderingen heen. Geadviseerd wordt om deze plant spoedig en professioneel te (laten) verwijderen. Dit kan een kostbare en langdurig proces zijn. Voor meer informatie: www.wur.nl/nl/artikel/Japanse-duizendknoop-Wat-kun-je-eraandoen.htm.

Vogels

In enkele van de te slopen opstallen kan in potentie gebroed worden door huismus. Door de sloop kunnen dergelijke nestlocaties verloren gaan. Dit is niet toegestaan bij de Wet natuurbescherming.

Er dient een nader onderzoek naar huismus plaats te vinden conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, versie 1,0, juli 2017).

Mogelijk dienen er naar aanleiding van het nadere onderzoek een ontheffing aangevraagd te worden en mitigerende maatregelen genomen te worden.

Er zijn tijdens het veldbezoek geen jaarrond beschermde nesten of roestplekken van uilen of roofvogels waargenomen in de bomen. Echter, tijdens het veldbezoek is niet het gehele plangebied grondig bekeken. Ook was er nog niet bekend of en zo ja welke bomen er gekapt gingen worden.

Wanneer de ingrepen bekend zijn, dient er een bomencheck te worden gedaan om vast te stellen of er jaarrond beschermde nesten/ verblijfplaatsen in eventueel te kappen bomen of de bomen nabij die bomen aanwezig zijn.

Het wordt aanbevolen om de check in de wintermaanden te doen. Dan hebben de meeste bomen geen blad. Tevens kunnen dan winterbomen van bijvoorbeeld ransuil beter worden onderzocht. Sinds 2019 is het nest van de bosuil ook jaarrond beschermd in Overijssel.

Mogelijk dat naar aanleiding van de bomencheck nader onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk is.

Er zijn tijdens het veldbezoek geen nesten van zwaluwen waargenomen. Wel is de huiszwaluw foeragerend waargenomen in het plangebied. De overstekken van onder andere de boerderij zijn geschikt voor nesten van deze soort, waardoor er mogelijk wel nesten aanwezig kunnen zijn. Het nest van de huiszwaluw is sinds 2019 beschermd in Overijssel.

Er dient een nader onderzoek naar huiszwaluw plaats te vinden. Dit onderzoek kan tijdens het vleermuisonderzoek worden uitgevoerd.

Er zal in de groenstructuren gebroed worden door vogels zonder jaarrond beschermd nest. De voorgenomen ingrepen mogen geen bezette nesten vernietigen of verstoren, derhalve dienen ze te starten voor de aanvang van het broedseizoen of geheel buiten deze periode plaats te vinden (broedseizoen loopt globaal van begin maart tot en met juli/ augustus, afhankelijk van soort en weersomstandigheden). In het broedseizoen kan alleen worden gewerkt als voorafgaande is vastgesteld dat er geen broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn.

Grondgebonden zoogdieren

In een van de opstallen en mogelijk in meerdere opstallen zijn sporen van de steenmarter aanwezig. Met name de kraamlocatie van de soort betreft een belangrijke plek. De steenmarter heeft namelijk veel dagrustplaatsen die hij afwisselend gebruikt.

Er dient een nader onderzoek naar steenmarter te worden uitgevoerd. Dit kan door tijdens de vleermuisonderzoeken ook alert te zijn op deze soort en door het ophangen van cameravallen in de meest potentierijke opstallen.

Kleine marterachtigen zijn sinds december 2019 niet meer vrijgesteld wanneer het een ruimtelijke ingreep betreft (zie bijlage 1 en Brochure Soortenbescherming in Overijssel Bunzing, egel, hermelijn en wezel). Mogelijk dat door de beoogde ingrepen vaste verblijfplaatsen en significant leefgebied verloren gaat. Dit is echter moeilijk in te schatten daar nog niet bekend is welke ingrepen waar gaan plaatsvinden. De sloop van de opstallen zal geen negatief effect hebben op deze soortengroep.

Door bij de inrichting van het plangebied en de planning rekening te houden met kleine marterachtigen wordt mogelijk overtreding van de Wnb voorkomen. Het betreft hier maatwerk en dient verder uitgewerkt te worden. Wanneer aantasting van verblijfplaatsen of significant leefgebied niet is uit te sluiten dient er een nader onderzoek naar kleine marterachtigen plaats te vinden.

De egel is sinds december 2019 eveneens niet meer vrijgesteld wanneer het een ruimtelijke ingreep betreft (zie bijlage 1 en Brochure Soortenbescherming in Overijssel Bunzing, egel, hermelijn en wezel). Mogelijk dat door de beoogde ingrepen vaste verblijfplaatsen en significant leefgebied verloren gaat. Dit is echter moeilijk in te schatten daar nog niet exact bekend is welke ingrepen waar gaan plaatsvinden. De sloop van de opstallen zal geen negatief effect hebben op deze soortengroep. Mogelijk komen er wel egels in de buurt van de opstallen voor.

Door bij de sloopwerkzaamheden, de toekomstige inrichting van het plangebied en de planning rekening te houden met egels wordt mogelijk overtreding van de Wnb voorkomen. Het betreft hier maatwerk en dient verder uitgewerkt te worden. Wanneer aantasting van verblijfplaatsen of significant leefgebied niet is uit te sluiten dient er een nader onderzoek naar egels plaats te vinden

Er zijn geen nesten van eekhoorn waargenomen tijdens het veldbezoek. De eekhoorn komt zeker voor op de camping. Ten tijde van het veldbezoek was er nog niet bekend of en zo ja welke bomen er gekapt gingen worden. Tevens waren veel bomen slecht te onderzoeken door het bladerdek.

Wanneer de ingrepen bekend zijn, dient er een bomencheck te worden gedaan om vast te stellen of er verblijfplaatsen van eekhoorn in eventueel te kappen bomen of de bomen nabij die bomen aanwezig zijn.

Het wordt aanbevolen om de check in de wintermaanden te doen. Dan hebben de meeste bomen geen blad en zijn holtes en nesten beter zichtbaar. Het is mogelijk dat naar aanleiding van de bomencheck nader onderzoek noodzakelijk is. Mogelijk dienen er naar aanleiding van het nadere onderzoek mitigerende maatregelen genomen te worden.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft (zie bijlage 1 voor vrijgestelde soorten). Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten.

Vleermuizen

Er zijn bomen met potentieel geschikte holtes voor vleermuizen waargenomen.

Wanneer bekend is welke bomen gekapt gaan worden dienen deze en de omliggende bomen onderzocht te worden op geschikte holtes, scheuren en loszittende schors.

Het wordt aanbevolen om de check in de wintermaanden te doen. Dan hebben de meeste bomen geen blad en zijn holtes/ scheuren beter zichtbaar. Uiteraard verdient het de voorkeur om "vleermuisbomen" te handhaven en in te passen.

Er zal binnen het plangebied zeker gevoerageerd worden. In welke mate foerageergebied significant wordt aangetast door de beoogde ingrepen is afhankelijk van de toekomstige inrichting. Met de toekomstige inrichting kan rekening worden gehouden met vleermuizen. Er zullen door het project naar verwachting geen significante vliegroutes verloren gaan.

Vaste verblijf- of voortplantingslocaties van gebouwbewonende soorten in de meeste van de te amoveren opstallen konden op basis van het veldonderzoek niet worden uitgesloten. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd onder de Wet natuurbescherming. Gebouwen kunnen jaarrond door vleermuizen gebruikt worden, bijvoorbeeld als paar- en/of zomerverblijf maar ook als kraam- of klein winterverblijf. Uit het bronnenonderzoek is naar voren gekomen dat in de directe omgeving verschillende soorten vleermuizen aanwezig zijn. Er zijn sporen aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van gewone grootoorvleermuis. Verder zijn onder andere soorten als gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger te verwachten. In bomen kunnen onder andere watervleermuizen, gewone grootoorvleermuizen en rosse vleermuizen voorkomen. Mogelijk gaan er door de sloopwerkzaamheden verblijfplaatsen verloren.

In bovenstaande kader zal een nader onderzoek naar vleermuizen moeten plaatsvinden. In ieder geval dient er onderzoek bij de te slopen opstallen plaats te vinden, mogelijk ook bij eventueel de te kapen bomen. Onderzoek naar foerageergebied is afhankelijk van de toekomstige situatie.

Het nadere onderzoek dient vast te stellen of er door vleermuizen gebruik gemaakt wordt van de opstallen (zo ja, welke soorten en welke functie) en dient plaats te vinden op basis van het protocol voor vleermuisinventarisaties 2017 (GaN) en de vigerende Kennisdocumenten van BIJ12.

De luiken bij de boerderij worden door dwergvleermuizen (spec.) gebruikt om in de warme maanden achter te verblijven. De sloop van de boerderij zal tot gevolg hebben dat deze verblijfplaatsen verloren gaan. Dit is niet toegestaan bij de Wet natuurbescherming.

In dit kader zal een ontheffing Wnb (soorten) moeten worden aangevraagd. Hiervoor dienen mitigerende maatregelen genomen te worden en een projectplan/ activiteitenplan te worden opgesteld.

Het is aan te raden om eerst de resultaten van het volledige vleermuizenonderzoek af te wachten alvorens de ontheffing aan te vragen. De verwachting is dat het nadere onderzoek meer vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zal aantonen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Er zijn geen amfibieën en vissen (of verblijf- en voortplantingsplekken ervan) waargenomen die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande amfibieën en vissen. Algemeen voorkomende soorten amfibieën kunnen voorkomen. Hiervoor geldt een vrijstelling als het een ruimtelijke ingreep betreft (zie bijlage 1 voor vrijgestelde soorten). Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht.

De hazelworm is door de terreinbeheerder waargenomen binnen de camping. Het vaststellen of nader onderzoek naar deze soort noodzakelijk is en eventueel in welke mate dergelijk onderzoek noodzakelijk is, is maatwerk en afhankelijk van de ingrepen in het terrein en de planning/ fasering ervan. Voorgaande dient verder uitgewerkt te worden wanneer er meer bekend is. Dit geldt ook voor de levendbarende hagedis. Voor overige reptielen zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Ongewervelden/ overige soorten

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of voorkomen op de 'nationale lijst'.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande overige soorten.

Mocht de nieuwbouw onverwachts toch binnen het dichtere bosgebied of op de heide gaan plaatsvinden, dan kan nader onderzoek wel noodzakelijk zijn.

De zorgplicht (art 1.11 Wnb)

De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan waarschijnlijk ook al uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd geschikt is als leefgebied voor die soorten.

6 CONCLUSIE EN VRIJBLIJVEND ADVIES

6.1 Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan is beoordeeld of er procedurele gevolgen zijn betreffende de vigerende (natuur)wetgeving. Ten tijde van het onderzoek was nog niet bekend wat er daadwerkelijk ging gebeuren met de opstallen en de rest van het terrein. Op het moment van onderhavig schrijven is reeds meer bekend, maar de exacte inrichting en uitvoering nog niet. Derhalve zijn er conclusies die zeker zijn en conclusies die af hangen van de toekomstige inrichting, planning, fasering en dergelijke.

Voor toelichting bij de conclusie dient hoofdstuk vijf geraadpleegd te worden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie procedurele gevolgen zijn.

- Er dient een ontheffing Wnb (soorten) te worden aangevraagd voor de aangetroffen dwergvleermuis.

NNN/ Natura2000/ Houtopstanden

- Vervolgactie aangaande NNN of Natura2000 (stikstof niet meegenomen) wordt niet noodzakelijk geacht.
- Mogelijk is het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb van toepassing.

Nadere onderzoeken die zeker uitgevoerd dienen te worden op basis van de huidige beschikbare gegevens van het project.

- Vleermuizen
- Steenmarter (tijdens vleermuizen en met cameraval)
- Huiszwaluw (tijdens vleermuizen)
- Huismus
- Planten (check voor/ tijdens andere nadere onderzoeken)

Bomencheck. Er dient gekeken te worden of eventueel te kappen bomen geschikt zijn voor/ in gebruik zijn door:

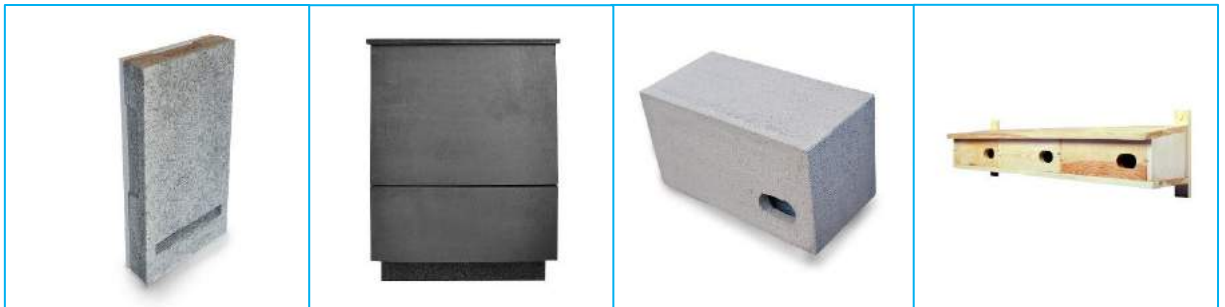
- Ransuil
- Bosuil
- Roofvogels
- Eekhoorn
- Boombewonende vleermuizen

Nader onderzoek dat mogelijk dient plaats te vinden. Het betreft hier maatwerk en is afhankelijk van veel factoren, zoals de daadwerkelijke ingrepen, de uitkomst van de bomencheck, planning en fasering en dergelijke.

- Ransuil
- Bosuil
- Roofvogels
- Eekhoorn
- Boombewonende vleermuizen
- Foerageergebied vleermuizen
- Hazelworm
- Levendbarende hagedis
- Kleine marterachtigen
- Egel

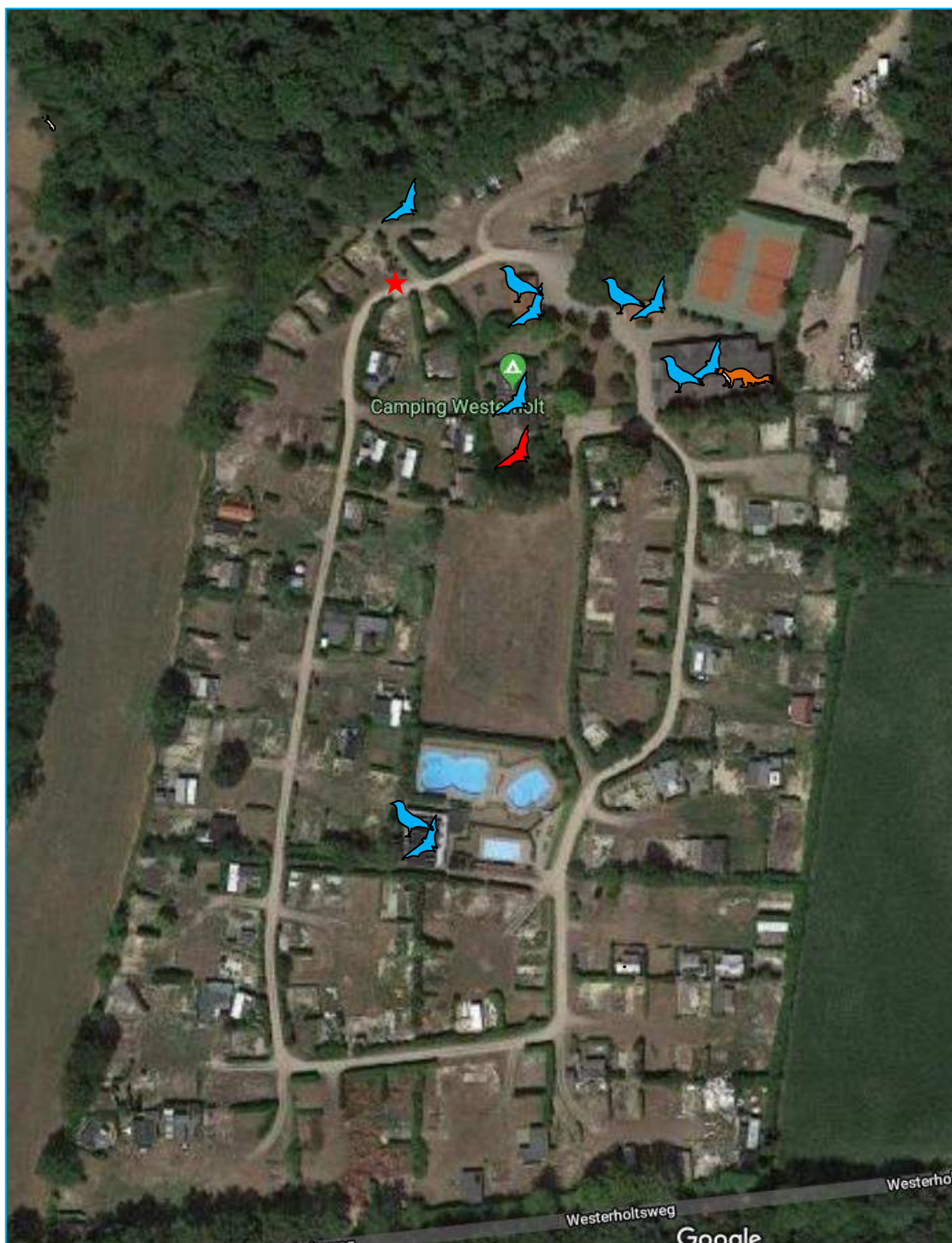
6.2 Vrijblijvend advies


Bij de nieuwbouw kan rekening worden gehouden met huismussen door vogelschroot bij bijvoorbeeld de derde panlat te plaatsen. Dan kan er door huismus gebroed worden in de eerste twee rijen dakpannen. Tevens kunnen speciale nestkasten voor de huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en vleermuizen worden ingebouwd of worden aangebracht. Over dit zogenaamde natuur-inclusief bouwen is tegenwoordig veel te vinden op internet. Een goede site om informatie en inspiratie op te doen is www.bouwnatuurinclusief.nl. Het is raadzaam om wel een ecooloog/ ter zake kundige bij aanschaf en plaatsing te betrekken opdat er het hoogste rendement uit de kasten gehaald kan worden.





Voorbeelden voorzieningen vleermuizen en gierzwaluw/ huismus (bron: Faunaprojecten.nl).


BIJLAGE 1
WAARNEMINGEN




 Opstal in potentie geschikt voor vleermuis

 Aangetroffen dwergvleermuis (spec)

 Opstal in potentie geschikt voor huismus

 Latrines steenmarter

 Aangetroffen hazelworm (verkeersslachtoffer, bronnenonderzoek)

BIJLAGE 2
WETTELIJK KADER

Wet natuurbescherming (Wnb)

De Flora- en faunawet is op 1 januari 2017 overgaan in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet dient ter vervanging van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de wet is nog steeds een deling van bescherming van soorten en gebieden (Natura2000).

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrictlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Alle vogels, in totaal ruim 700 soorten, zijn beschermd (Vogelrichtlijn). Sommige soorten genieten een extra bescherming onder het verdrag van Bern of is het nest ervan jaarrond beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

- Verbodsbepalingen

Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrictlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Bron: Brochure Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen, ministerie EZ, versie 1.3 december 2016).

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Verstoring van vogels is niet verboden indien de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort (artikel 3.1 lid 4 en lid 5). Het is aan de initiatiefnemer om zich ervan te vergewissen – en waar nodig aan te kunnen tonen - dat de op zich versturende activiteit geen bedreiging vormt voor de vogelsoort en aldus niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de betreffende soort.

Het verbod om dieren opzettelijk te doden of te vangen en het verbod om vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen, is niet van toepassing op de bosmuis, huisspitsmuis of veldmuis, voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden (artikel 3.10 lid 3).

Opzettelijkheid

In de Wet natuurbescherming is bij meer verbodsbepalingen dan onder de Flora- en faunawet het opzetvereiste toegevoegd, in lijn met de artikelen van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. In de Flora- en faunawet was alleen sprake van het opzetvereiste bij verontrusting (art 10). Hierdoor was de Flora- en faunawet strenger dan de verbodsbepalingen van de Habitatrichtlijn. Niet-opzettelijke handelingen waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, zijn nu niet langer verboden. Daarbij is van belang dat het Europees Hof van Justitie in zijn jurisprudentie heeft bepaald dat onder opzet ook voorwaardelijke opzet moet worden begrepen⁶⁾: *“Daarvan is sprake als iemand een handeling verricht en daarbij bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat zijn gedragingen schadelijke gevolgen hebben voor een dier of plant...”*.

- Ontheffing of vrijstelling

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn.
- Ten slot mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

De drie criteria op grond waarvan van de verbodsbepalingen afgeweken kan worden, zijn eveneens uit deze twee richtlijnen overgenomen. Dat betekent dat de verbodsbepalingen niet overtreden mogen worden, tenzij men een ontheffing kan krijgen (het zogenoemde 'nee, tenzij-principe').

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingenmogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Vrijstellingen kunnen in principe gelden voor alle drie de beschermingsregimes. Vrijstellingen van verbodsbepalingen zoals die gelden voor Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijnsoorten, kunnen alleen verleend worden voor in de Europese Vogelrichtlijn of Europese Habitatrichtlijn genoemde belangen. Om soorten vrij te stellen, zal altijd voldaan moeten zijn aan de vereisten van de wet, met name de afweging dat de vrijstelling geen afbreuk mag doen aan het streven de populatie van de betrokken soort in hun natuurlijk verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan (voor Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten) dan wel dat de vrijstelling niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van vogelsoorten.

Belangen voor ontheffingsverlening of vrijstelling onder de Wet natuurbescherming

Voor vogels beschermd onder de Vogelrichtlijn kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

- in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
- in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
- ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
- ter bescherming van flora of fauna;
- voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten, of voor de daarmee samenhangende teelt,
- om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.

Voor soorten beschermd onder de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern of het Verdrag van Bonn kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

- in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
- ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
- in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
- voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten, of
- om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Voor andere, 'nationaal' beschermde soorten kan ontheffing of vrijstelling worden verleend op grond van de volgende belangen:

- de belangen die gelden voor soorten van de Habitatrichtlijn zoals hierboven genoemd;
- in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daaropvolgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;
- ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
- ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied,
- in het algemeen belang van de betreffende soort.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening. In de verordening of regeling staat aangegeven voor welke verbodsbepalingen, voor welke handelingen en voor welke soorten de vrijstelling geldt. Onder meer op basis van regionale verschillen in de staat van instandhouding van soorten kunnen de vrijgestelde soorten per provincie verschillen.

Op basis van door PS vastgestelde provinciale verordeningen d.d. 1 december 2019

Nederlandse Naam	Wetenschappelijke Naam	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland	Ministerie EZ (AMvB RN art 3.31)
Zoogdieren														
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bosmuis*	<i>Apodemus sylvaticus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	x	x	x		x	x				x	x	x	x
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>						x1							
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Haas	<i>Lepus europeus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	x	x	x		x	x				x		x	x
Huisspitsmuis*	<i>Crociodura russula</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Molmuis	<i>Arvicola scherman</i>						x							
Ondergrondse woelmuis	<i>Pitymys subterraneus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x		x
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Steenmarter	<i>Martes foina</i>			x			x2							
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Veldmuis*	<i>Microtus arvalis</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	x	x	x		x	x				x		x	x
Wild zwijn	<i>Sus scrofa</i>							x						
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Amfibieën en reptielen														
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>						x3							
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Levendbarende hagedis	<i>Zootoca vivipara</i>						x4							
Meerkikker	<i>Pelophylax ridibundus (Rana ridibunda)</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Middelste groene kikker / Bastaardkikker	<i>Pelophylax klepton esculentus (Rana esculenta)</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

* voor deze soorten daarnaast algemene vrijstelling in/op gebouwen en bijbehorende erven Wnb 3.10 3e lid

x1 = vrijstelling geldt in de periode maart- april en juli tot en met november

x2 = vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met februari

x3 = vrijstelling geldt in de periode juli, augustus en september

x4 = vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met 15 oktober

Opmerking bij Friesland: in de stukken wordt ook vrijstelling gegeven voor de mol, maar deze is niet beschermd onder de Wnb.

wettelijke belangen:		Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland	Ministerie EZ (AMvB RN art 3.31)
3.10.2.a / Rnb 3.31.d	ikv RO en gebruik van gebieden	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3.10.2.d	voorkomen onnodig lijden		x								x			
3.10.2.e / Rnb 3.31.b	ikv beheer of onderhoud landbouw of bosbouw	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x
3.10.2.f / Rnb 3.31.a	ikv beheer of onderhoud overig	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3.10.2.g	ikv beheer of onderhoud landsch kwaliteiten bepaald gebied	x	x	x	x		x	x		x	x	x	x	
3.10.2.i / Rnb 3.31.c	bestendig gebruik					x								x
(geldt alleen voor amfibieën) ikv bescherming wilde flora, fauna & habitats														

(Bron: Website Ecologica, december 2019).

- Gedragscode

Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkeling kan een vrijstelling van de verbodsbepalingen mogelijk zijn als u handelt conform een goedgekeurde gedragscode. Het kan gaan om handelingen in het kader van bestendig beheer of onderhoud, bestendig gebruik en ruimtelijke ontwikkeling of inrichting. Zo is het onder de Wet natuurbescherming mogelijk om via een gedragscode Europees beschermde vogel- en andere dier- en plantensoorten vrij te stellen bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, mits er sprake is van een bij respectievelijk Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn genoemd belang. In een gedragscode is beschreven hoe zorgvuldig gewerkt wordt opdat schade aan beschermde dieren en planten wordt voorkomen of tot een minimum beperkt.

Gedragscodes zijn bedoeld voor organisaties die in hun reguliere taken of activiteiten regelmatig met de wet te maken hebben. Elke sector kan een gedragscode opstellen en laten goedkeuren. Wanneer een gedragscode is goedgekeurd, kan eenieder die aantoonbaar in overeenstemming met de betreffende gedragscode handelt, zonder ontheffing de handelingen verrichten. Er kan gecontroleerd worden of er gehandeld wordt volgens de gedragscode. Dat dient aangetoond te worden; de bewijslast dat er correct wordt gehandeld ligt bij de initiatiefnemer.

Gedragscodes worden goedgekeurd door de Minister van EZ, in overleg met de provincies. De goedkeuring geldt voor een periode van maximaal vijf jaar.

- Ecologisch onderzoek laten uitvoeren

Voordat de beoogde ingreep kan plaatsvinden dient inzichtelijk gemaakt te zijn dat er door de ingreep geen overtreding zal plaatsvinden van de Wet natuurbescherming.

Meestal wordt eerst een zogenaamde quickscan (natuurtoets) flora en fauna uitgevoerd. Uit dit onderzoek dient naar voren te komen of er vervolgstappen genomen dienen te worden. De vervolgstappen kunnen bestaan uit een nader onderzoek, het nemen van mitigerende maatregelen en/ of het aanvragen van een ontheffing.

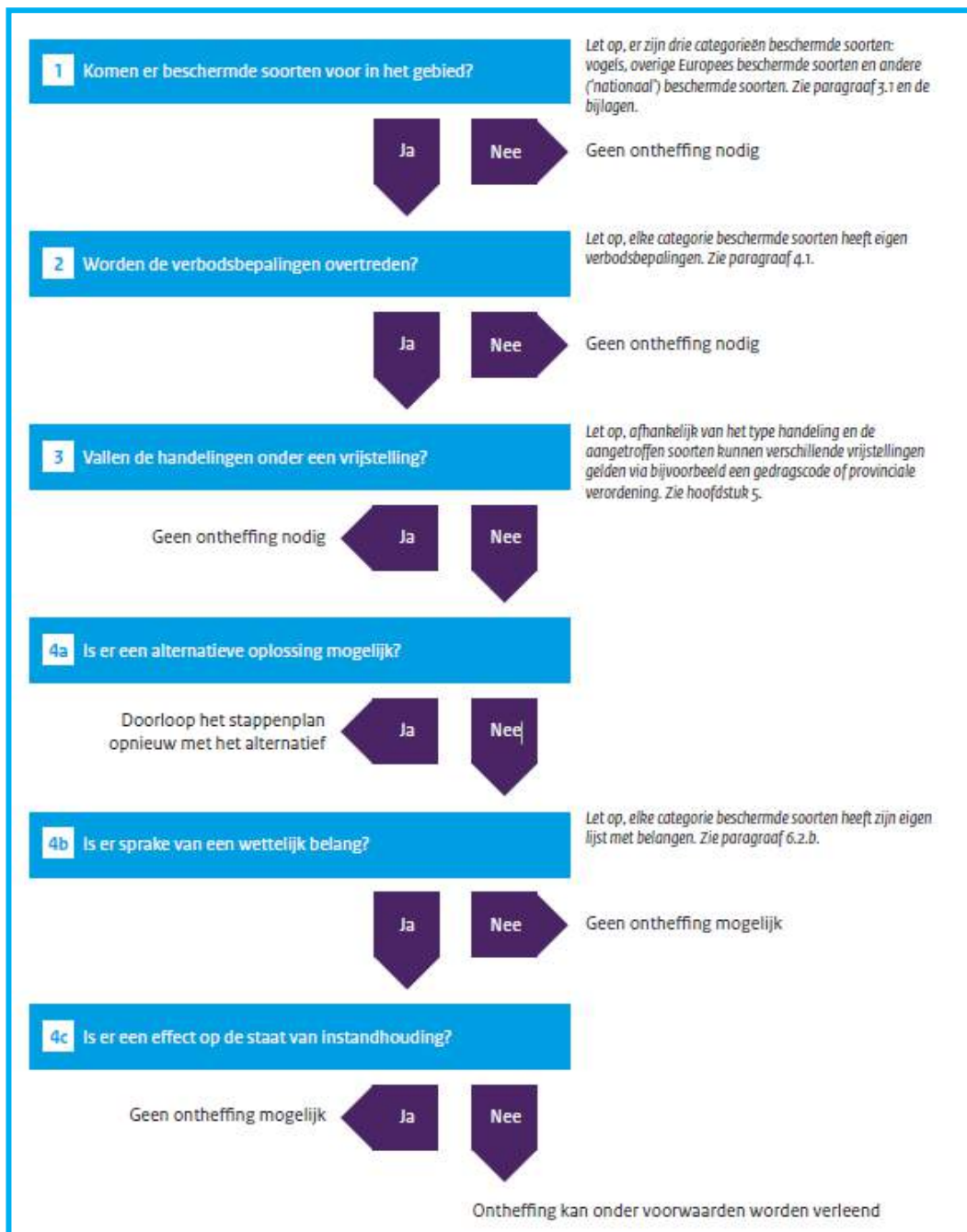
De bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn alleen van toepassing als op of rondom de locatie waar de werkzaamheden gaan plaatsvinden beschermde planten en/of dieren voorkomen of als zich daar hun nesten, voortplantingsplaatsen of rustplaatsen bevinden. Het plangebied is het gebied waar de daadwerkelijke handeling wordt uitgevoerd. Afhankelijk van de kenmerken van de activiteit kunnen storende factoren ook optreden buiten het plangebied. Denk aan verstoring door geluid, waardoor bijvoorbeeld het verbod om soorten opzettelijk te verstoren wordt overtreden.

Hoe groot het onderzoeksgebied is hangt dan ook af van de invloedssfeer van de werkzaamheden. Het onderzoeksgebied is vaak groter dan het plangebied.

Andere leefgebieden van een diersoort, zoals foerageergebieden of vaste vliegroutes, worden volgens de uitleg van het Guidance document niet beschermd, tenzij deze samenvallen met de voortplantings- of rustplaatsen. Jurisprudentie maakt echter duidelijk dat in het geval van Habitatrichtlijnsoorten het zodanig verstoren van vaste vliegroutes en/of beschadigen van foerageergebied dat de soort om die reden deze vaste voortplantings- of rustplaatsen (die buiten het plangebied zijn gelegen) zal verlaten, wel onder het verbod van de Habitatrichtlijn valt).

De redenering hierbij is dat bij een dergelijke verstoring de ecologische functionaliteit van de voortplantings- of rustplaatsen niet meer gegarandeerd is. In deze gevallen is dan ook artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming van toepassing.

Het ministerie van Economische Zaken heeft een stappenplan opgesteld die door initiatiefnemers doorlopen dient te worden.



Bron: Brochure Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen, ministerie EZ, versie 1.3 december 2016).

Natura2000 (gebiedsbescherming)

Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).

Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten, zijn in principe verboden en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Bij ruimtelijke ingrepen in de nabije omgeving van de beschermde gebieden moet worden bepaald in hoeverre de externe werking van de ingreep een effect heeft op het beschermde gebied. Indien er negatieve effecten te verwachten zijn, bijvoorbeeld door een toename van stikstofdepositie, dient er een vervolgonderzoek plaats te vinden. Mogelijk dient er een vergunning Wnb aangevraagd te worden.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden is geregeld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming.

Het is verboden houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, zonder voorafgaande melding bij de provincie. Een houtopstand is hierbij gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 vierkante meter of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat. De wet schrijft verder voor dat wanneer een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, de grond binnen drie jaar moet worden herbeplant.

Bovenstaande bescherming geldt niet voor alle houtopstanden. De regels zijn niet van toepassing op houtopstanden op erven of in tuinen, op fruitbomen, op windschermen om boomgaarden, op naaldbomen bedoeld om te dienen als kerstbomen, op kweekgoed, op bepaalde beplantingen van wilgen of populieren, op bepaalde beplantingen bedoeld voor de productie van houtige biomassa en op houtopstanden binnen de, bij besluit van de gemeenteraad, vastgelegde grenzen van de bebouwde kom. Ook voor het dunnen van een houtopstand gelden de regels niet.

De provincie kan regels stellen ten aanzien van de meldingsplicht en de plicht tot herbeplanting. Ook kan de provincie een ontheffing verlenen ten behoeve van herbeplanting op andere grond. Verder kan de provincie ontheffing verlenen en kan de provincie bij verordening vrijstelling verlenen van zowel de meldingsplicht als de plicht tot herbeplanting.

Nationaal Natuur Netwerk/ Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De bescherming van het Nationaal Natuurnetwerk/ Natuurnetwerk Nederland (NNN, de voormalige EHS) komt voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het netwerk kan in verschillende provincie andere benamingen hebben, zo heet de NNN in provincie Gelderland het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en in Noord-Brabant het Natuurnetwerk Brabant.

Dit NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

In het NNN liggen: bestaande natuurgebieden (waaronder Natura2000, gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt, landbouwgebieden (beheerd volgens agrarisch natuurbeheer) en ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

In het netwerk geldt voor nieuwe ontwikkelingen het 'nee, tenzij'-principe. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn. Ook moeten de

ontwikkelingen een groot openbaar belang hebben. De schadelijke effecten van de activiteit op de natuur moeten bovendien worden gemitigeerd. De kernkwaliteiten en omgevingscondities vormen het toetsingskader. De initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar eventuele significant negatieve effecten die een activiteit kan hebben op het NNN.

Overige natuurgebieden

Buiten de bescherming van de Wet natuurbescherming en het NNN bevinden zich ook natuurgebieden beschermd middels provinciaal beleid, veelal beschreven in Omgevingsplannen of Streekplannen. In dit provinciale beleid is de bescherming van bijvoorbeeld ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied uitgewerkt.

Rode Lijst

Rode Lijst soorten zijn soorten die zijn opgenomen op officiële, door het parlement bekrachtigde en in de Staatscourant gepubliceerde, lijsten van soorten die gevoelig of kwetsbaar zijn of zelfs direct in hun voortbestaan bedreigd worden. De bedreigde dier- en plantensoorten op de Rode Lijsten hebben geen juridische status, tenzij ze ook in de wet zijn opgenomen.

De aanwijzing van nationale soorten is mede gebaseerd op de status die de soorten in de rode lijsten hadden ten tijde van het opstellen van de Wnb.

BIJLAGE 2

LIJSTEN BESCHERMDE SOORTEN

Soorten beschermd onder paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming (artikel 3.5 en 3.8)

Nederlandse naam Latijnse naam

Planten (4)

Drijvende waterweegbree	Luronium natans
Groenknolorchis	Liparis loeselii
Kruipend moerasscherm	Aptum repens
Zomerschroeforchis	Spiranthes aestivalis

Zoogdieren terrestisch (8)

Bever	Casuar fiber
Hamster	Cricetus cricetus
Hazelmuis	Muscardinus avellanarius
Euraziatische lynx	Lynx lynx
Noordse woelmuis	Microtus oeconomus
Otter	Lutra lutra
Wilde kat	Felis silvestris
Wolf *)	Canis lupus

Vleermuizen (22)

Bechsteins vleermuis	Myotis bechsteinii
Bosvleermuis	Nyctalus leisleri
Brandts vleermuis	Myotis brandtii
Franjesaart	Myotis nattereri
Gewone baardvleermuis	Myotis mystacinus ssp. mystacinus
Gewone dwergvleermuis	Pipistrellus pipistrellus
Gewone grootoorvleermuis	Plecotus auritus
Grijze grootoorvleermuis	Plecotus auritus
Grote hoefijzerneus	Rhinolophus ferrumequinum
Grote rosse vleermuis	Nyctalus lasiopterus
Ingekorven vleermuis	Myotis emarginatus
Klein dwergvleermuis	Pipistrellus pygmaeus
Klein hoefijzerneus	Rhinolophus hipposideros
Laevlieger	Eptesicus serotinus
Meervleermuis	Myotis dasycneme
Mopsvleermuis	Barbastella barbastellus
Noordse vleermuis	Eptesicus nilssonii
Rosse vleermuis	Nyctalus noctula
Ruige dwergvleermuis	Pipistrellus nathusii
Tweekleurige vleermuis	Vespertilio murinus
Vale vleermuis	Myotis myotis
Watervleermuis	Myotis daubentonii

Zoogdieren marien (5)

Bruinvis	Phocoena phocoena
Gewone dolfin	Delphinus delphis
Tuimelaar	Tursiops truncatus
Witlankdolfijn	Lagenorhynchus acutus
Witsnuitdolfijn	Lagenorhynchus albirostris

Vissen (2)

Houting	Coregonus oxyrinchus
Sleur	Acipenser sturio

Amfibieën (8)

Boomkikker	Hyla arborea
Geelbuikvuurpad	Bombina variegata
Heikikker	Rana arvalis
Kamsalamander	Triturus cristatus
Knoflookpad	Pelobates fuscus
Poelkikker	Rana lessonae
Rugstreeppad	Bufo calamita
Vroedmeesierpad	Alytes obstetricans

Reptielen (3)

Gladde slang	Coronella austriaca
Muurhagedis	Podarcis muralis
Zandhagedis	Lacerta agilis

Vlinders (7)

Donker pimpernelblauwje	Maculinea nausithous
Groene vuurvinder	Lycaena dispar
Moerasparelmoervlinder *)	Euphydryas aurinia
Pimpernelblauwje	Maculinea teleius
Teuntsbloempijl-saart	Proserpinus proserpina
Tijmblauwje *)	Maculinea arion
Zilverstreephoofbeestje *)	Coenonympha hero

Libellen (8)

Bronslibel *)	Oxygaster curditi
Gaffellibel	Ophiogomphus cecilia
Gevleete witsnuitlibel	Leucorrhinia pectoralis
Groene glazenmaker	Aeshna viridis
Noordse winterjuffer *)	Sympetma paedisca
Ooselijke witsnuitlibel *)	Leucorrhinia albifrons
Rietrombout	Gomphus flavipes
Sterlijke witsnuitlibel	Leucorrhinia caudalis

Kevers (5)

Brede geelrandwaterroofkever	Dytiscus latidimus
Gestreepte waterroofkever	Graphoderus bilineatus
Heldenbok	Cerambyx cerno
Juchdeerkever	Osmoderma eremita
Vermiljoenkever	Cucujus cinnaberinus

Overige soorten (2)

Blaasfse stroommossel	Unio crassus
Platte schijfhoren	Anisus vorticulus

*) Soorten verdwenen uit Nederland maar die toch beschermd zijn op grond van artikel 3.5 en 3.8 omdat er een gereede kans op terugkeer bestaat.

Soorten beschermd onder paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming (artikel 3.10 en 3.11)

Nederlandse naam Latijnse naam

Planten (76)

Akkerboerbloem *	Ranunculus arvensis
Akkerdoornzaad *	Torilis arvensis
Akkerogenroost *	Odondis vernus vernus
Bekliede ogenroost *	Euphrasia rosakovtana
Berggamber *	Teucrium montanum
Bergnachorchis *	Platanthera chlorantha
Blaasvaren	Cysopteris fragilis
Blauw gutchelheit *	Anagallis arvensis foemina
Bokkenorchis *	Himantoglossum hircinum
Bosboerbloem *	Ranunculus pol. nemorosus
Bosdravik *	Bromopsis r. benekenti
Brave hendrik *	Chenopodium bonus-henricus
Brede wolfsmelk *	Euphorbia platyphyllos
Breed wollegras *	Eriophorum latifolium
Bruinrode wespensorchis	Epipactis atrorubens
Dennenorchis *	Goodyera repens
Dreps *	Bromus secalinus
Echve gamander *	Teucrium cham. germanicum
Franjegenstaen	Gentianella ciliata
Geelgroene wespensorchis *	Epipactis muellert
Geplootde vrouwenmansel *	Alchemilla subcrenata
Geande welsla *	Valerianella dentata
Gevlekt zonneroosje *	Tuberaria guttata
Glad biggenkruid *	Hypochaeris glabra
Gladde zegge *	Carex laevigata
Groene nachtorchis	Coeloglossum vitide
Groensiel *	Asplenium vitide
Groot spiegelklokje *	Legousia speculum-venerts
Grote bosardber *	Fragaria moschata
Grote leeuwenklauw *	Aphanes arvensis
Honingorchis	Hemimium monorchis
Kalkboerbloem *	Ranunculus polyanthenos ssp. polyanthenoides
Kalkkeert *	Centaurea calcitrapa
Karchuizeranjer *	Dianthus carthusianorum
Karwijselie *	Selinum carvifolia
Kleinere ereprijs *	Veronica verna
Kleinere Schorsener *	Scorzenera humilis
Kleinere wolfsmelk *	Euphorbia exigua
Kluwenklokje	Campanula glomerata
Knollathyrus *	Lathyrus lntifolius
Knolspirea *	Filipendula vulgaris
Korensla *	Amoserts minima
Kranskarwij *	Carum veridicillium
Kruipdijm *	Thymus praecox
Lange zonnedauw	Drosera longifolia
Liggende ereprijs *	Veronica prostrata
Moerasgamber *	Teucrium scordium
Muurbloem	Erysimum cheiri
Naakte lathyrus *	Lathyrus aphaca
Naaldenkervel *	Scandix peccen-venerts
Prijscheefkelk	Arabis h. sagittata
Roggelelie *	Lilium bulbiferum croceum
Rood peperboompje *	Daphne mezereum
Rozenkransje *	Aniennaria dioica
Ruw parelzaad *	Lithospermum arvense
Stofzaad *	Monotropa hypopitys
Scherpkruid *	Asperago procumbens
Schubvaren	Ceserach officinarum
Schubzegge *	Carex leptocarpa

Smalle raat *	Galeopsis angustifolia
Spis havikskruid *	Hieractium lacucella
Steenbraam *	Rubus saxatilis
Stijve wolfsmelk *	Euphorbia sericea
Tengere ditsel *	Carduus tenuiflorus
Tengere veldmuur *	Minuartia hybrida
Troggamber *	Teucrium botrys
Veenbloembies *	Scheuchzeria palustris
Vliegenorchis	Ophrys insectifera
Vroege ereprijs *	Veronica praecox
Wilde averuik *	Arenaria c. campestris
Wilde ridderspoor *	Consolida regalis
Wilde weil *	Melampyrum arvense
Wolfskers *	Aropa bella-donna
Zandwolfsmelk *	Euphorbia seguertiana
Zinkvooltje	Viola lutea calamitaria
Zweedse kornoelje *	Cornus suecica

Zoogdieren terrestisch (31)

Aardmuis	Microtus agrestis
Boommarter	Martes martes
Bosmuis	Apodemus sylvaticus
Bunzing	Musela puorius
Damhert	Dama dama
Das	Meles meles
Dwergmuis	Micromys minutus
Dwergspitsmuis	Sorex minutus
Edelhert	Cervus elaphus
Eekhoorn	Sciurus vulgaris
Egel	Ertaceus europaeus
Eikelmuis	Elomys quercinus
Gewone bosspitsmuis	Sorex araneus
Grote bosmuis	Apodemus flavicollis
Haas	Lepus europaeus
Hermelijn	Musela erminea
Hutspitsmuis	Crocidura russula
Konijn	Oryctolagus cuniculus
Molmuis *	Arvicola scherman
Ondergrondse woelmuis	Microtus subterraneus
Ree	Capreolus capreolus
Rosse woelmuis	Clethrionomys glareolus
Steenmarter	Martes foina
Tweekleurige bosspitsmuis	Sorex coronatus
Veldmuis	Microtus arvalis
Veldspitsmuis	Crocidura leucodon
Vos	Vulpes vulpes
Waterspitsmuis	Neomys fodiens
Weszel	Musela nivalis
Wild zwijn	Sus scrofa
Woelrat	Arvicola terrestris

Zoogdieren marien (2)

Gewone zeehond	Phoca vitulina
Grijze zeehond	Halichoerus grypus

Amfibieën (8)

Alpenwatersalamander	Triturus alpestris
Brune kikker	Rana temporaria
Gewone pad	Bufo bufo
Kleinere watersalamander	Triturus vulgaris
Meerkikker	Rana ridibunda
Middelste groene kikker	Rana klepton esculenta
Vinpoosalamander	Triturus helvecus
Vuursalamander	Salamandra salamandra

Reptielen (4)

Adder	Vipera berus
-------	--------------

Hazelworm	Anguis fragilis
Levendbarende hagedis	Lacerta vivipara
Ringslang	Natrix natrix

Vissen (6)

Beekdonderpad	Cottus rhenanus
Beekpriik	Lampetra planeri
Eilrvis	Phoxinus phoxinus
Gestoppelde alver	Alburnoides bipunctatus
Groete modderkrutjer	Misgurnus fossilis
Kwabaal *	Lota lota

Vlinders (20)

Aardbeetvlinder *	Pyrgus malvae
Bosparelmoer- vlinder *	Melitaea aethalia
Bruin dikkopje	Erynnis tages
Brune erkenpage *	Sagittum ilicis
Dulparelmoer- vlinder *	Argynnis niobe
Gentiaanblauwje *	Maculinea alcon
Groete parelmoer- vlinder *	Argynnis aglaja
Groete vos *	Nymphalis polychloros
Groete weerschijn- vlinder *	Apatura iris
Iepenpage	Sagittum w-album
Kleinere heetvlinder *	Hipparchia sadalnis
Kleinere fsvogel- vlinder *	Limenitis camilla
Kommavvlinder *	Hesperia comma
Sleedoornpage *	Thecla beulata
Spiegeldikkopje *	Heeroperius morpheus
Veenbesblauwje *	Plebeus opdieie
Veenbesparelmoer- vlinder	Boloria aquilonaris
Veenhooftbeesje	Coenonympha tullia
Veldparelmoer- vlinder	Melitaea cinxia
Zilveren maan *	Boloria selene

Libellen (8)

Beekrombout *	Gomphus vulgatissimus
Bosbeekjuffer *	Calopteryx vtro
Donkere waterjuffer *	Coenagrion amaeum
Gevlekte glanslibel *	Somatochlora flavomaculata
Gewone bronlibel *	Cordulegaster boltonii
Hoogveenglanslibel *	Somatochlora arcata
Kempense heidelibbel *	Sympetrum depressusculum
Speerwaterjuffer *	Coenagrion hastulatum

Kevers (1)

Vliegend hert	Lucanus cervus
---------------	----------------

Overige soorten (1)

Europese rivierkreeft	Asiacus asiaticus
-----------------------	-------------------

* soort die geen wettelijke bescherming had onder de Flora- en faunawet

BIJLAGE 3

JAARROND BESCHERMDE NESTEN IN OVERIJSEL

Mogelijk dat in de loop der tijd per provincie de lijst met jaarrond beschermde nesten wordt aangepast. Voor een actuele stand van zaken dient altijd de stand van zaken in de desbetreffende provincie bekeken te worden.

#	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Categorie
1	Boerenzwaluw	<i>Hirundo rustica</i>	3
2	Boomvalk	<i>Falco subbuteo</i>	4
3	Bosuil	<i>Strix aluco</i>	3
4	Buizerd	<i>Buteo buteo</i>	4
5	Gierzwaluw	<i>Apus apus</i>	2
6	Grote gele kwikstaart	<i>Motacilla cinerea</i>	3
7	Havik	<i>Accipiter gentilis</i>	4
8	Huisemus	<i>Passer domesticus</i>	2
9	Huiszwaluw	<i>Delichon urbicum</i>	2
10	Kerkuil	<i>Tyto alba</i>	3
11	Oehoe	<i>Bubo bubo</i>	3
12	Ooievaar	<i>Ciconia ciconia</i>	3
13	Raaf	<i>Corvus corax</i>	4
14	Ransuil	<i>Asio otus</i>	4
15	Roek	<i>Corvus frugilegus</i>	2
16	Slechtvalk	<i>Falco peregrinus</i>	3
17	Sperwer	<i>Accipiter nisus</i>	4
18	Steenuil	<i>Athena noctua</i>	1
19	Torenvalk	<i>Falco tinnunculus</i>	4
20	Wespendief	<i>Pernis apivorus</i>	4
21	Zeearend	<i>Haliaeetus albicilla</i>	4
22	Zwarte specht	<i>Dryocopus martius</i>	3
23	Zwarte wouw	<i>Milvus migrans</i>	4
24	Blauwe reiger	<i>Ardea cinerea</i>	5
25	Bonte vliegenvanger	<i>Ficedula hypoleuca</i>	5
26	Boomklever	<i>Sitta europaea</i>	5
27	Boomkruiper	<i>Certhia brachydactyla</i>	5
28	Draaihals	<i>Jynx torquilla</i>	5
29	Gekraagde roodstaart	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	5
30	Glanskop	<i>Parus palustris</i>	5
31	Grauwe vliegenvanger	<i>Muscicapa striata</i>	5
32	Groene specht	<i>Picus viridis</i>	5
33	Grote bonte specht	<i>Dendrocopos major</i>	5
34	Grutto	<i>Limosa limosa</i>	5
35	Ijsvogel	<i>Alcedo atthis</i>	5
36	Kleine bonte specht	<i>Dryobates minor</i>	5
37	Kortsnavelboomkruiper	<i>Certhia familiaris macrodactyla</i>	5
38	Middelste bonte specht	<i>Dendrocoptes medius</i>	5
39	Oeverzwaluw	<i>Riparia riparia</i>	5
40	Ringmus	<i>Passer montanus</i>	5
41	Spreeuw	<i>Sturnus vulgaris</i>	5
42	Tapuit	<i>Oenanthe oenanthe</i>	5
43	Tureluur	<i>Tringa totanus</i>	5
44	Veldleeuwerik	<i>Alauda arvensis</i>	5
45	Wulp	<i>Numenius arquata</i>	5
46	Zomertortel	<i>Streptopelia turtur</i>	5
47	Zwarte mees	<i>Parus ater</i>	5
48	Zwarte roodstaart	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	5

Cat. 1: Nesten die gedurende het broedseizoen in gebruik zijn als nest en buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats

Cat. 2: Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar

Cat. 3: Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar

Cat. 4: Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen

Cat. 5: Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen

Deze lijst met vogelsoorten maakt onderdeel uit van de beleidsregel Natuur Overijssel 2019. Kijk voor nadere informatie in de handreiking "Soortenbescherming in Overijssel; Handreiking voor het aanvragen van een ontheffing" op de website <http://www.overijssel.nl/loket/vergunning/milieu-natuur/wet-3/>

BIJLAGE 4

LITERATUURLIJST

Broekhuizen, S e.a., Atlas van de Nederlandse zoogdieren, uitgeverij KNNV, Utrecht, 1992
Diepenbeek A, Twisk P, Veldgids diersporen, KNNV, Zeist 2013
IKC Natuurbeheer, Handboek natuurdoeltypen in Nederland, uitgeverij Judels&Brinkman, Delft, 1995
Meesters, G, Natuuratlas van Nederland, uitgeverij Icob b.v. Alphen aan den Rijn, 2001
Olsen L-H, Dier & spoor, KNNV uitgeverij, 2012
Ravon, De amfibieën en reptielen van Nederland, 2009
Sovon Vogelonderzoek Nederland, Atlas van de Nederlandse Broedvogels, uitgeverij KNNV, Utrecht, 2002
Vogelbescherming Nederland, Topografische Inventarisatieatlas voor flora en fauna van Nederland, Zeist, 2003.

Provincie Overijssel, Soortenbescherming in Overijssel, Handreiking voor het aanvragen van een ontheffing, november 2019

Provincie Overijssel, Brochure Soortenbescherming in Overijssel Bunzing, egel, hermelijn en wezel, november 2019.

www.geo.overijssel.nl
www.natura2000.nl
www.nederlandsesoorten.nl
www.ravon.nl
www.synbiosys.alterra.nl
www.sovon.nl
www.vleermuizenindestad.nl
www.vogelbescherming.nl
www.vogelvisie.nl
www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Kamphuis Sloopwerken
t.a.v. dhr. M. Kamphuis.
Snoeymansweg 19
7668 TH Reutum

Buro Aardevol is onderdeel van
Steggink Infra Projectmanagement & Advies **B.V.**

Ootmarsumseweg 320
7667 PC Reutum
T +31(0)541 670 720
E info@aardevol.nl

IBAN NL39 RABO 0138 0571 25
KVK 65104617
BTW NL 8559.81.635.B01

Datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk
4 jul 2018			SIA-180710-br-01
		Behandeld door	M. Booijsink

Onderwerp

Asfalt- en constructieonderzoek camping Westerholt te Ambt Delden.

Geachte heer Kamphuis,

Buro Aardevol heeft van u opdracht gekregen voor het uitvoeren van een asfalt- en constructieonderzoek aan de infrastructuur van camping Westerholt te Ambt Delden.

De aangeboden werkzaamheden (PAK-onderzoek, constructieonderzoek, rapportage PAK-onderzoek) zijn uitgevoerd en als bijlage toegevoegd.

Stegginkinfra heeft conform de wettelijke verplichte functiescheiding tussen eigenaar/opdrachtgever en monsternemer/adviseur geen financiële en/of juridische belangen met betrekking tot het eigendom van de onderzoekslocatie en/of de opdrachtgever van het onderzoek.

Doel van het onderzoek

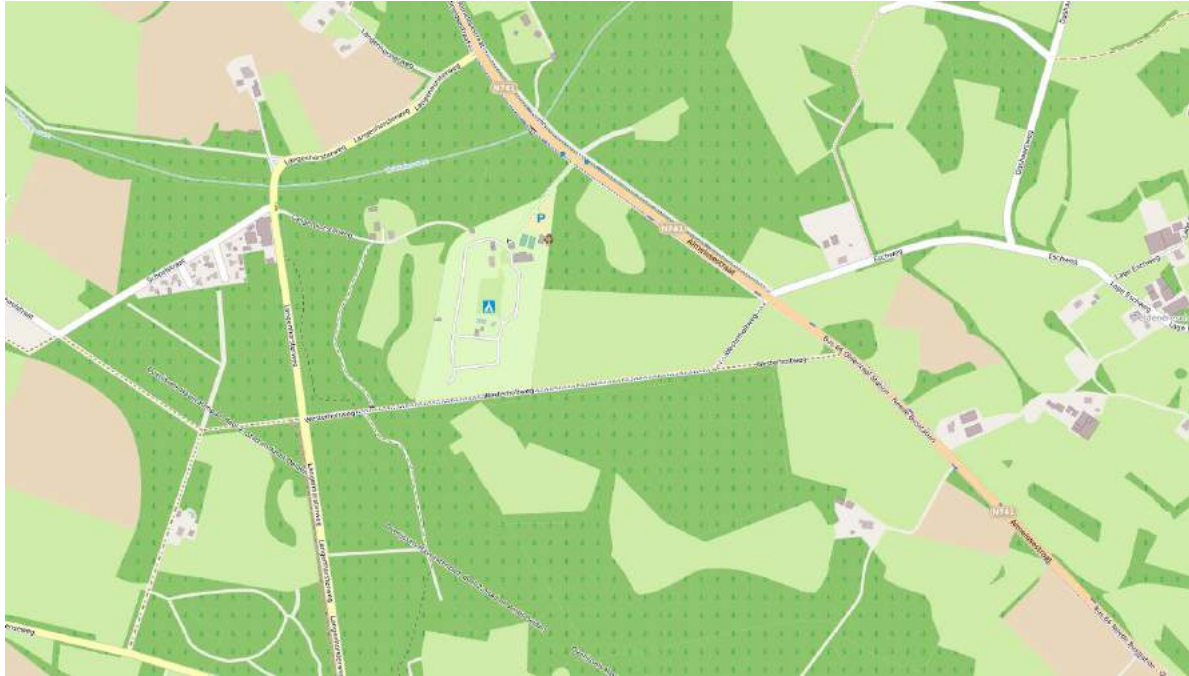
Het doel van het onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de aanwezige verhardingsconstructies binnen het projectgebied (camping Westerholt). Door het uitvoeren van het onderzoek dient met name inzicht te worden verkregen in de aanwezigheid van PAK in de asfaltverharding, de dikte van de aanwezige verhardingsconstructies en het eventueel voorkomen van asbest in de aanwezige verhardingsconstructies.

Een en ander ten behoeve van het mogelijk wijzigen van eigendom van het wegvak.

Projectgebied

De te onderzoeken wegvakken maken deel uit van camping Westerholt, gelegen aan de Almelosestraat 26 te Ambt Delden en bestaan uit asfalt, elementenverharding en halfverharding. Zie figuur 1 voor een globale weergave van de ligging.

In bijlage 3 is zijn de exacte wegvakken met daarop de locaties van de door Buro Aardevol uitgevoerde asfalt- en constructieboringen weergegeven.



Figuur 1 overzicht onderzoekslocatie camping Westersholt.

Asfaltonderzoek

Ten behoeve van een mogelijke afvoer van de aanwezige asfaltconstructie binnen het projectgebied is het asfalt onderzocht conform CROW publicatie 210 "Richtlijn omgaan met vrijgekomen asfalt" . De volgende stappen zijn doorlopen om aan te tonen dat het aanwezige asfalt al dan niet teerhoudende lagen bevat. Een en ander is weergegeven in onderstaande tabel:

		Resultaat	Gevolg
1	Historisch onderzoek	Niet uitgevoerd	Onderzoeksstrategie als asfalt van voor 1995 (teerverdacht)
2	Inspectie wegvak	Op het terrein zijn 4 wegvakken met asfalt vastgesteld, elk < 500 m ² - Toegangsweg - Rijbanen op parkeerterrein - Voorterrein na slagboom - Tennisbaan	4 homogene onderzoeksvakken
3	Opstellen boorplan	4 onderzoeksvakken < 500 m ²	4 vakken met 2 boringen per vak, incl. verzamelen fundatiemateriaal
4	Uitvoeren asfaltboringen	7 boorkernen, allen gefundeerd op zand. In het wegvak van de tennisbaan	Aanvullend PAK onderzoek bodem
5	PAK-detector onderzoek	Bij alle drie kernen is een teerhoudende slijtlaag aangetroffen midden in de constructie. Onderlagen en deklagen zijn vrij van PAK > 250 mg/kg d.s.	Onderzoek is indicatief, niet t.b.v. afvoer. Derhalve geen DLC onderzoek uitgevoerd.
6	DLC onderzoek	In geen van de kerndelen is PAK > 50 mg d.s. aangetroffen	Asfalt kan als teervrij beschouwd worden.

		Resultaat	Gevolg
7	Verificatie onderzoek	Toegangsweg: 480 m2 -> 125 ton Parkeerplaats: 200 m2 -> 46 ton Voorterrein: 260 m2 -> 49 ton Tennisbaan: 900 m2 -> 320 ton	de grond onder de asfaltconstructie kan op basis van het onderzoek als schoon beschouwd worden t.a.v. PAK. (indicatief)

Tabel 1 uitgevoerd onderzoek.

Resultaten PAK-onderzoek asfaltverharding

Uit het uitgevoerde PAK-onderzoek van de asfaltconstructie kan geconcludeerd worden dat er in geen van de kernen PAK aanwezig is, (pak > 250 mg/kg d.s.). Uit het aanvullend uitgevoerde DLC onderzoek volgt tevens dat alle onderzochte kerndelen vrij zijn van PAK > 50 mg/kg d.s. Hiermee voldoet het vrijkomend asfalt aan de richtlijnen voor hergebruik van vrijkomend asfalt. Het asfaltonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van hergebruik van warm asfalt, CROW publicatie 210. Enkel in het geval van de tennisbaan is feitelijk, vanwege de ontoegankelijkheid, te weinig onderzoek uitgevoerd. Omdat de tennisbaan zeer waarschijnlijk in één fase is aangelegd, en omdat de onderzochte kern teevrij is, kan op basis van paragraaf 4.3.4 van CROW publicatie 210 deze als teevrij beschouwd worden.

Resultaten uitgevoerd constructieonderzoek.

Uit het uitgevoerde constructieonderzoek volgt dat de verharding op het camping terrein naast asfalt bestaat uit een deel elementenverharding (BKK), maar voor het overgrote deel uit een granulaire halfverharding. Tijdens het onderzoek zijn er in totaal 8 constructieboringen uitgevoerd in de elementenverharding. De elementenverharding bestaat vrijwel overal uit betonstraatstenen. In slechts één geval is een stelconplaat aangetroffen. De elementenverharding is in alle gevallen gefundeerd op zand, waarbij enige variatie aangetroffen wordt in de laagopbouw en mate van aanwezige humeuze lagen. In het bovenste pakket zand komen delen/sporen van puin voor, in een enkel geval tot 80 cm beneden maaiveld. Bij de 11 uitgevoerde constructieboringen in de halfverharding wordt telkens een pakket halfverharding aangetroffen van 20 -25 cm dik, bestaande uit grind en puin, waarbij geen grove puin is aangetroffen. Onder het puin is telkens zand, al dan niet humeus, aangetroffen. Evenals bij de overige boringen zijn ook bij deze boringen sporen van puin aangetroffen in de bodem onder de verharding.


Asbest.

Tijdens het uitgevoerde onderzoek is speciaal aandacht geschonken aan de aanwezigheid van asbest. Hiervoor is gebruik gemaakt van veldwerkers die in het bezit zijn van het certificaat asbestherkenning. Uit informatie vanuit het huidige eigenaarschap volgt dat er met name bij locatie 11 en 12 mogelijk asbestverdacht materiaal aanwezig kan zijn. Hiervoor is er met zorgvuldigheid beoordeeld op de visuele aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Boring 13 is hiertoe als afperkende boring geplaatst. Uit de visuele beoordeling van alle opgeboorde materialen is in geen enkel geval asbestverdacht materiaal geconstateerd. Dit heeft er toe geleid dat er vooralsnog geen laboratoriumonderzoek ten aanzien van asbesthoudende materialen is uitgevoerd.

In de bijlagen zijn de resultaten per boring nogmaals eenduidig weergegeven, evenals de exacte boorlocaties en de laboratoriumresultaten van het asfaltonderzoek.

Hopende u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

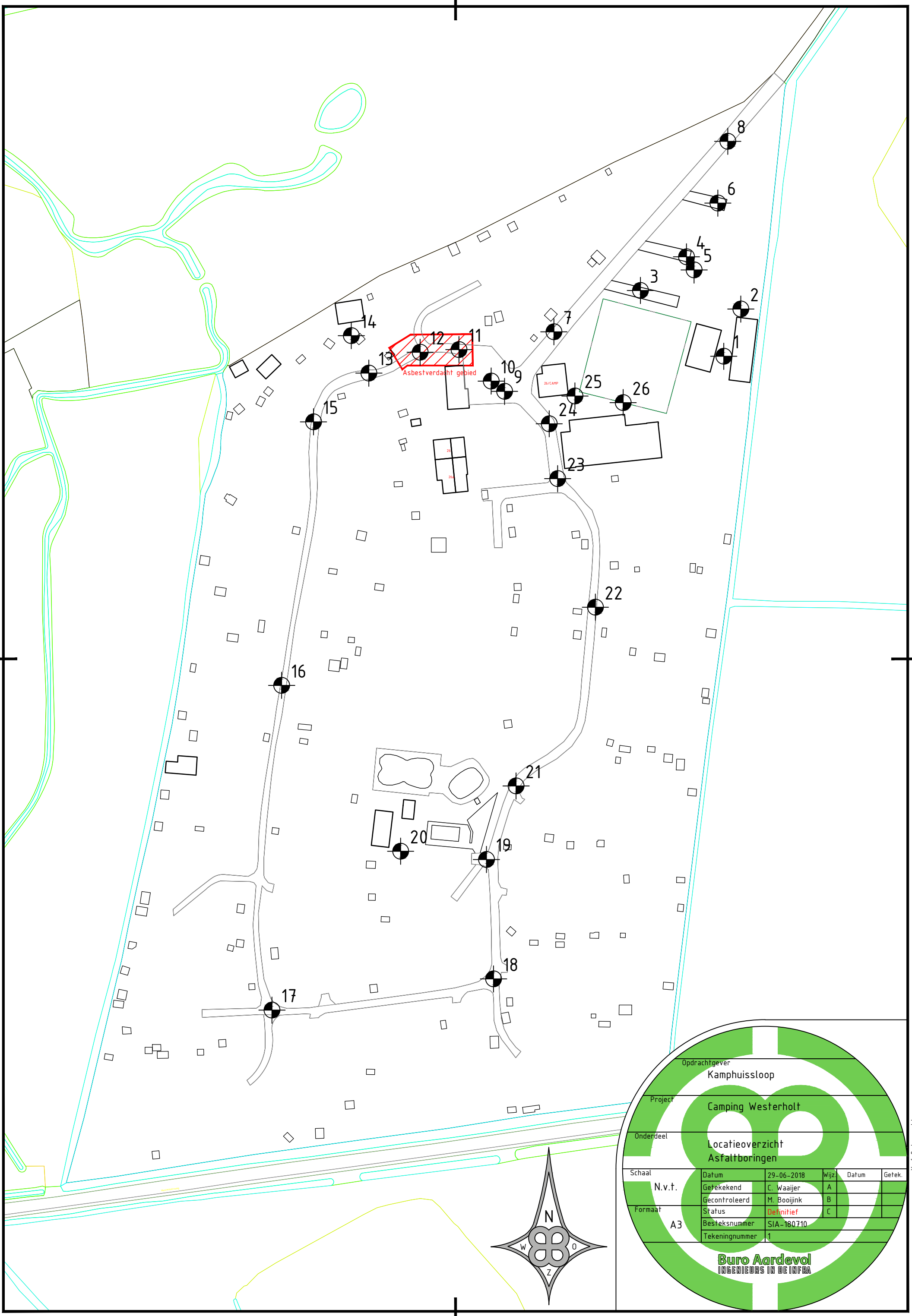

ing. M. Booijink
Buro Aardevol

Bijlagen

- Bijlage 1: SIA-180710 Locatieoverzicht monsternamen en teerhoudendheid asfalt.
- Bijlage 2: SIA-180710 Factsheets asfaltonderzoek
- Bijlage 3: lg 18.0803 Laboratoriumresultaten asfaltonderzoek.
- Bijlage 4: Factsheets fundatieonderzoek.
- Bijlage 5: Acceptatieformulier afvoer asfaltgranulaat.

Bijlage 1





Opdrachtgever Kamphuisloop					
Project Camping Westerholt					
Onderdeel Locatieoverzicht Asfaltboringen					
Schaal	Datum	29-06-2018	Wijz.	Datum	Getek.
N.v.t.	Gekekenend	C. Waaijer	A		
	Gecontroleerd	M. Booijnk	B		
Formaat	Status	Definitief	C		
A3	Besteknummer	SIA-180710			
	Tekeningnummer	1			

Buro Aardevol
INGENIEURS IN DE INFRA

Xref_Ondergrond.dwg

Bijlage 2



Laboratorium resultaten

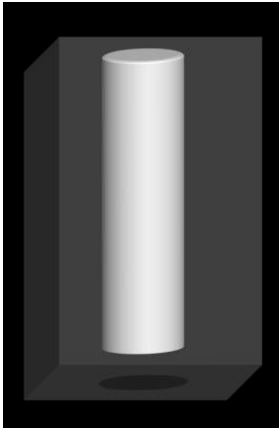
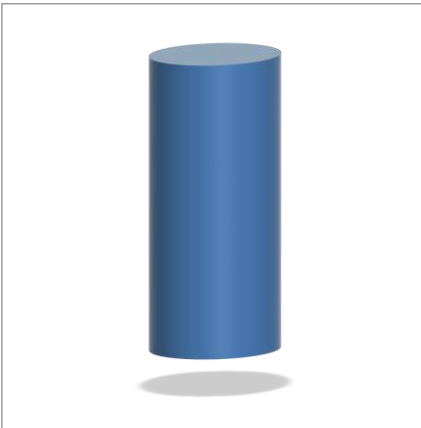
PAK/markeronderzoek/Laag(dikte)beschrijving CROW publ.210/NEN-17025

Project	:	Asfalt- en constructieonderzoek
Projectnummer	:	SIA-180710
Opdrachtgever	:	Kamphuisloop
Contactpersoon	:	P. Kok
Uitgevoerd door	:	C. Waaijer
Datum	:	28 mei 2018
Monsternr. laboratorium	:	SIA-180710 3
Stratnaam	:	Camping Westerholt

KERNNUMMER STEGGINKADVIES: **SIA-180710 3**

KERNNUMMER LAB **3**

Zie bijlage analyserapport
Kiwa KOAC (NEN 17025)

Pakmarker onderzoek CROW publicatie 210 (NEN-17025)		Laag(dikte)beschrijving (NEN-17025)																																																															
	Pakwaarneming Laag 1:	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Geen PAK>250mg/kg/ ds.</td> </tr> <tr> <td>Laag 2:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 3:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 4:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 5:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 6:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 7:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 8:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 9:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Geen PAK>250mg/kg/ ds.			Laag 2:			Laag 3:			Laag 4:			Laag 5:			Laag 6:			Laag 7:			Laag 8:			Laag 9:				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Laag</th> <th>grad.</th> <th>dikte (mm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GAB</td> <td>0/32</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>Laag 2:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 3:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 4:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 5:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 6:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 7:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 8:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 9:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			Laag	grad.	dikte (mm)	GAB	0/32	107	Laag 2:	0	0	Laag 3:	0	0	Laag 4:	0	0	Laag 5:	0	0	Laag 6:	0	0	Laag 7:	0	0	Laag 8:	0	0	Laag 9:	0	0
	Geen PAK>250mg/kg/ ds.																																																																
	Laag 2:																																																																
	Laag 3:																																																																
	Laag 4:																																																																
	Laag 5:																																																																
	Laag 6:																																																																
	Laag 7:																																																																
	Laag 8:																																																																
	Laag 9:																																																																
Laag	grad.	dikte (mm)																																																															
GAB	0/32	107																																																															
Laag 2:	0	0																																																															
Laag 3:	0	0																																																															
Laag 4:	0	0																																																															
Laag 5:	0	0																																																															
Laag 6:	0	0																																																															
Laag 7:	0	0																																																															
Laag 8:	0	0																																																															
Laag 9:	0	0																																																															
		Totale asfaltkerndikte 107 mm																																																															

Geconstateerde schade aan asfaltkern:	Geen	Asfalt gefundeerd op:	Zand met sporen puin
---------------------------------------	-------------	-----------------------	-----------------------------



FOTO: BOORLOCATIE

FOTO: ASFALTBOORKERN

Laboratorium resultaten

PAK/markeronderzoek/Laag(dikte)beschrijving CROW publ.210/NEN-17025

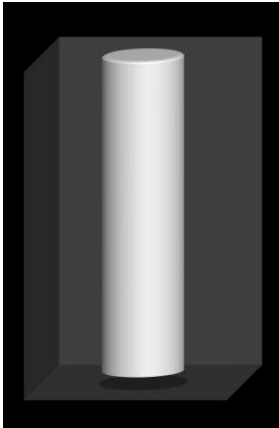
Project	:	Asfalt- en constructieonderzoek
Projectnummer	:	SIA-180710
Opdrachtgever	:	Kamphuisloop
Contactpersoon	:	P. Kok
Uitgevoerd door	:	C. Waaijer
Datum	:	28 mei 2018
Monsternr. laboratorium	:	SIA-180710.4
Straatnaam	:	Camping Westerholt

KERNNUMMER STEGGINKADVIJES: **SIA-180710 4**

KERNNUMMER LAB **4**

Zie bijlage analyserapport
Kiwa KOAC (NEN 17025)

Pakmarker onderzoek CROW publicatie 210 (NEN-17025) **Laag(dikte)beschrijving (NEN-17025)**

	Pakwaarneming Laag 1:	Geen PAK>250mg/kg/ ds.	
	Laag 2:		
	Laag 3:		
	Laag 4:		
	Laag 5:		
	Laag 6:		
	Laag 7:		
	Laag 8:		
	Laag 9:		

Laag	grad.	dikte (mm)
Laag 1: GAB	0/32	77
Laag 2:	0	0
Laag 3:	0	0
Laag 4:	0	0
Laag 5:	0	0
Laag 6:	0	0
Laag 7:	0	0
Laag 8:	0	0
Laag 9:	0	0

Totale asfaltkerndikte **77** mm

Geconstateerde schade aan asfaltkern:	Geen	Asfalt gefundeerd op:	Zand met sporen puin
---------------------------------------	-------------	-----------------------	-----------------------------



FOTO: BOORLOCATIE

FOTO: ASFALTBOORKERN

Laboratorium resultaten

PAK/markeronderzoek/Laag(dikte)beschrijving CROW publ.210/NEN-17025

Project	:	Asfalt- en constructieonderzoek
Projectnummer	:	SIA-180710
Opdrachtgever	:	Kamphuisloop
Contactpersoon	:	P. Kok
Uitgevoerd door	:	C. Waaijer
Datum	:	28 mei 2018
Monsternr. laboratorium	:	SIA-180710 7
Straatnaam	:	Camping Westerholt

KERNNUMMER STEGGINKADVIJES: **SIA-180710 7**

KERNNUMMER LAB **7**

Zie bijlage analyserapport
Kiwa KOAC (NEN 17025)

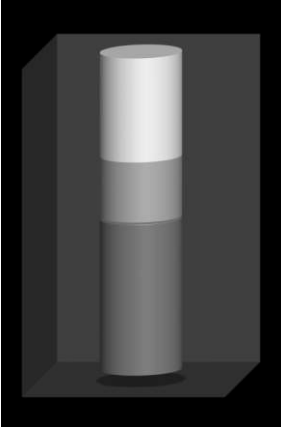
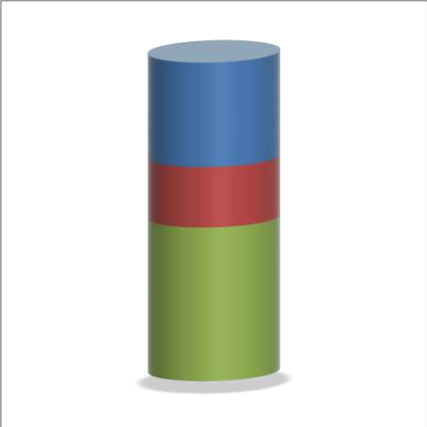
Pakmarker onderzoek CROW publicatie 210 (NEN-17025)	Laag(dikte)beschrijving (NEN-17025)																														
 <p>Pakwaarneming Laag 1: Geen PAK>250mg/kg/ ds.</p> <p>Laag 2: Geen PAK>250mg/kg/ ds.</p> <p>Laag 3: Geen PAK>250mg/kg/ ds.</p> <p>Laag 4:</p> <p>Laag 5:</p> <p>Laag 6:</p> <p>Laag 7:</p> <p>Laag 8:</p> <p>Laag 9:</p>	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Laag</th> <th>grad.</th> <th>dikte (mm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Laag 1: DAB</td> <td>0/11</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>Laag 2: DAB</td> <td>0/8</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Laag 3: GAB</td> <td>0/32</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>Laag 4:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 5:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 6:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 7:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 8:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 9:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Totale asfaltkerndikte 116 mm</p>	Laag	grad.	dikte (mm)	Laag 1: DAB	0/11	38	Laag 2: DAB	0/8	22	Laag 3: GAB	0/32	56	Laag 4:	0	0	Laag 5:	0	0	Laag 6:	0	0	Laag 7:	0	0	Laag 8:	0	0	Laag 9:	0	0
Laag	grad.	dikte (mm)																													
Laag 1: DAB	0/11	38																													
Laag 2: DAB	0/8	22																													
Laag 3: GAB	0/32	56																													
Laag 4:	0	0																													
Laag 5:	0	0																													
Laag 6:	0	0																													
Laag 7:	0	0																													
Laag 8:	0	0																													
Laag 9:	0	0																													
Geconstateerde schade aan asfaltkern:	Geen																														
Asfalt gefundeerd op :	Menggranulaat																														



FOTO: BOORLOCATIE



FOTO: ASFALTBOORKERN

Laboratorium resultaten

PAK/markeronderzoek/Laag(dikte)beschrijving CROW publ.210/NEN-17025

Project	:	Asfalt- en constructieonderzoek
Projectnummer	:	SIA-180710
Opdrachtgever	:	Kamphuisloop
Contactpersoon	:	P. Kok
Uitgevoerd door	:	C. Waaijer
Datum	:	28 mei 2018
Monsternr. laboratorium	:	SIA-180710 8
Straatnaam	:	Camping Westerholt

KERNNUMMER STEGGINKADVIJES: **SIA-180710 8**

KERNNUMMER LAB **8**

Zie bijlage analyserapport
Kiwa KOAC (NEN 17025)

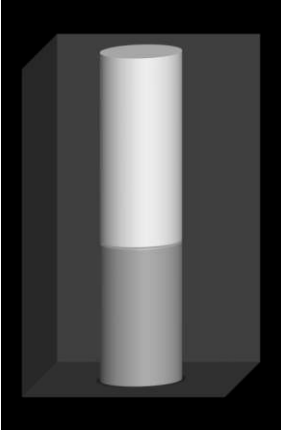
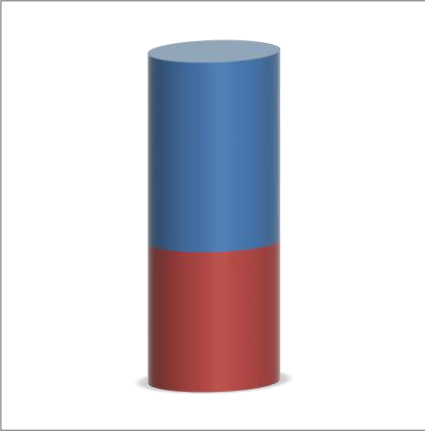
Pakmarker onderzoek CROW publicatie 210 (NEN-17025)		Laag(dikte)beschrijving (NEN-17025)																																																												
	Pakwaarneming Laag 1:	<table border="1"> <tr> <td>Laag 1:</td> <td>grad.</td> <td>dikte (mm)</td> </tr> <tr> <td>DAB</td> <td>0/11</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>Laag 2:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>GAB</td> <td>0/32</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>Laag 3:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 4:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 5:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 6:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 7:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 8:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 9:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>			Laag 1:	grad.	dikte (mm)	DAB	0/11	46	Laag 2:			GAB	0/32	34	Laag 3:			0	0	0	Laag 4:			0	0	0	Laag 5:			0	0	0	Laag 6:			0	0	0	Laag 7:			0	0	0	Laag 8:			0	0	0	Laag 9:			0	0	0		Totale asfaltkerndikte 80 mm		
	Laag 1:	grad.	dikte (mm)																																																											
	DAB	0/11	46																																																											
	Laag 2:																																																													
	GAB	0/32	34																																																											
	Laag 3:																																																													
	0	0	0																																																											
	Laag 4:																																																													
	0	0	0																																																											
	Laag 5:																																																													
0	0	0																																																												
Laag 6:																																																														
0	0	0																																																												
Laag 7:																																																														
0	0	0																																																												
Laag 8:																																																														
0	0	0																																																												
Laag 9:																																																														
0	0	0																																																												
Geconstateerde schade aan asfaltkern:	Geen	Asfalt gefundeerd op:	Grond/grind/puin																																																											



FOTO: BOORLOCATIE



FOTO: ASFALTBOORKERN

Laboratorium resultaten

PAK/markeronderzoek/Laag(dikte)beschrijving CROW publ.210/NEN-17025

Project	:	Asfalt- en constructieonderzoek
Projectnummer	:	SIA-180710
Opdrachtgever	:	Kamphuisloop
Contactpersoon	:	P. Kok
Uitgevoerd door	:	C. Waaijer
Datum	:	28 mei 2018
Monsternr. laboratorium	:	SIA-180710 9
Straatnaam	:	Camping Westerholt

KERNNUMMER STEGGINKADVIES: **SIA-180710 9**

KERNNUMMER LAB **9**

Zie bijlage analyse rapport
Kiwa KOAC (NEN 17025)

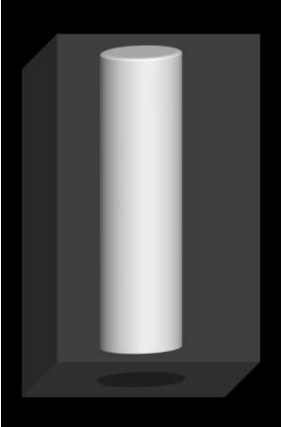
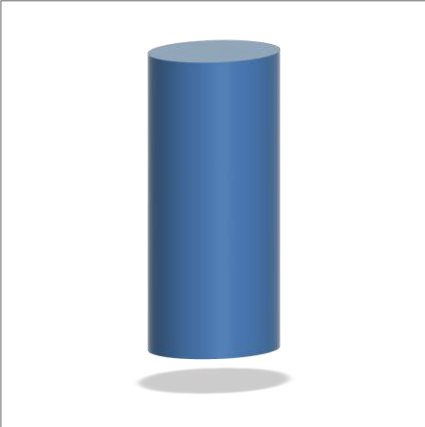
Pakmarker onderzoek CROW publicatie 210 (NEN-17025)		Laag(dikte)beschrijving (NEN-17025)																																
	Pakwaarneming Laag 1:	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Geen PAK>250mg/kg/ ds.</td> </tr> <tr> <td>Laag 2:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 3:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 4:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 5:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 6:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 7:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 8:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laag 9:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Geen PAK>250mg/kg/ ds.			Laag 2:			Laag 3:			Laag 4:			Laag 5:			Laag 6:			Laag 7:			Laag 8:			Laag 9:					
	Geen PAK>250mg/kg/ ds.																																	
	Laag 2:																																	
	Laag 3:																																	
	Laag 4:																																	
	Laag 5:																																	
	Laag 6:																																	
	Laag 7:																																	
	Laag 8:																																	
	Laag 9:																																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Laag</th> <th>grad.</th> <th>dikte (mm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GAB</td> <td>0/16</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>Laag 2:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 3:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 4:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 5:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 6:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 7:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 8:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 9:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			Laag	grad.	dikte (mm)	GAB	0/16	72	Laag 2:	0	0	Laag 3:	0	0	Laag 4:	0	0	Laag 5:	0	0	Laag 6:	0	0	Laag 7:	0	0	Laag 8:	0	0	Laag 9:	0	0
Laag		grad.	dikte (mm)																															
GAB		0/16	72																															
Laag 2:		0	0																															
Laag 3:		0	0																															
Laag 4:		0	0																															
Laag 5:		0	0																															
Laag 6:		0	0																															
Laag 7:		0	0																															
Laag 8:		0	0																															
Laag 9:	0	0																																
Totale asfaltkerndikte		72 mm																																
Geconstateerde schade aan asfaltkern:	Geen	Asfalt gefundeerd op :	Zand/grind																															



FOTO: BOORLOCATIE



FOTO: ASFALTBOORKERN

Laboratorium resultaten

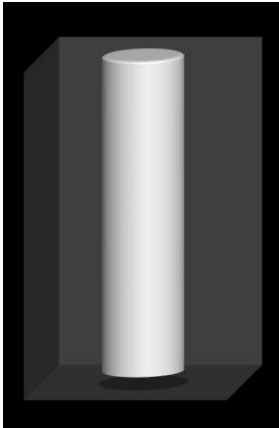
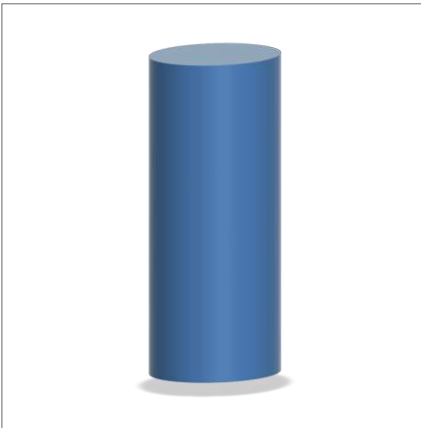
PAK/markeronderzoek/Laag(dikte)beschrijving CROW publ.210/NEN-17025

Project	:	Asfalt- en constructieonderzoek
Projectnummer	:	SIA-180710
Opdrachtgever	:	Kamphuisloop
Contactpersoon	:	P. Kok
Uitgevoerd door	:	C. Waaijer
Datum	:	28 mei 2018
Monsternr. laboratorium	:	SIA-180710 10
Straatnaam	:	Camping Westerholt

KERNNUMMER STEGGINKADVIES: **SIA-180710 10**

KERNNUMMER LAB **10**

Zie bijlage analyserapport
Kiwa KOAC (NEN 17025)

Pakmarker onderzoek CROW publicatie 210 (NEN-17025)	Laag(dikte)beschrijving (NEN-17025)																														
 <p>Pakwaarneming Laag 1: Geen PAK>250mg/kg/ ds.</p> <p>Laag 2:</p> <p>Laag 3:</p> <p>Laag 4:</p> <p>Laag 5:</p> <p>Laag 6:</p> <p>Laag 7:</p> <p>Laag 8:</p> <p>Laag 9:</p>	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Laag</th> <th>grad.</th> <th>dikte (mm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GAB</td> <td>0/32</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>Laag 2:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 3:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 4:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 5:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 6:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 7:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 8:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 9:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Totale asfaltkerndikte 77 mm</p>	Laag	grad.	dikte (mm)	GAB	0/32	77	Laag 2:	0	0	Laag 3:	0	0	Laag 4:	0	0	Laag 5:	0	0	Laag 6:	0	0	Laag 7:	0	0	Laag 8:	0	0	Laag 9:	0	0
Laag	grad.	dikte (mm)																													
GAB	0/32	77																													
Laag 2:	0	0																													
Laag 3:	0	0																													
Laag 4:	0	0																													
Laag 5:	0	0																													
Laag 6:	0	0																													
Laag 7:	0	0																													
Laag 8:	0	0																													
Laag 9:	0	0																													

Geconstateerde schade aan asfaltkern:	Geen	Asfalt gefundeerd op :	Zand met sporen puin
---------------------------------------	-------------	------------------------	-----------------------------



FOTO: BOORLOCATIE



FOTO: ASFALTBOORKERN

Laboratorium resultaten

PAK/markeronderzoek/Laag(dikte)beschrijving CROW publ.210/NEN-17025

Project	:	Asfalt- en constructieonderzoek
Projectnummer	:	SIA-180710
Opdrachtgever	:	Kamphuisloop
Contactpersoon	:	P. Kok
Uitgevoerd door	:	C. Waaijer
Datum	:	28 mei 2018
Monsternr. laboratorium	:	SIA-180710 26
Straatnaam	:	Camping Westerholt

KERNNUMMER STEGGINKADVIES: **SIA-180710 26**

KERNNUMMER LAB **26**

Zie bijlage analyserapport
Kiwa KOAC (NEN 17025)

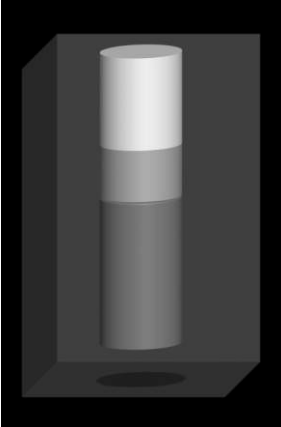
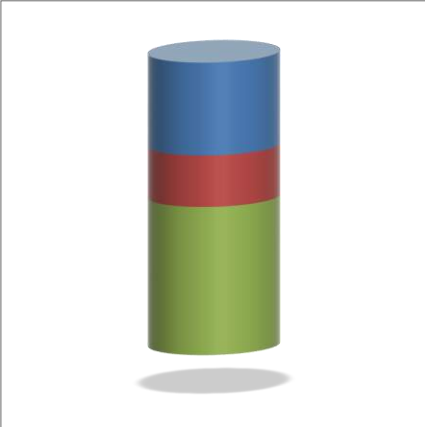
Pakmarker onderzoek CROW publicatie 210 (NEN-17025)		Laag(dikte)beschrijving (NEN-17025)																															
	Pakwaarneming Laag 1:																																
	Geen PAK>250mg/kg/ ds.																																
	Laag 2:																																
	Geen PAK>250mg/kg/ ds.																																
	Laag 3:																																
	Geen PAK>250mg/kg/ ds.																																
	Laag 4:																																
	Laag 5:																																
	Laag 6:																																
	Laag 7:																																
																																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Laag</th> <th>grad.</th> <th>dikte (mm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Laag 1:</td> <td>DAB 0/11</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Laag 2:</td> <td>DAB 0/6</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Laag 3:</td> <td>GAB 0/32</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>Laag 4:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 5:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 6:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 7:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 8:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Laag 9:</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		Laag	grad.	dikte (mm)	Laag 1:	DAB 0/11	45	Laag 2:	DAB 0/6	25	Laag 3:	GAB 0/32	72	Laag 4:	0	0	Laag 5:	0	0	Laag 6:	0	0	Laag 7:	0	0	Laag 8:	0	0	Laag 9:	0	0
Laag	grad.	dikte (mm)																															
Laag 1:	DAB 0/11	45																															
Laag 2:	DAB 0/6	25																															
Laag 3:	GAB 0/32	72																															
Laag 4:	0	0																															
Laag 5:	0	0																															
Laag 6:	0	0																															
Laag 7:	0	0																															
Laag 8:	0	0																															
Laag 9:	0	0																															
		Totale asfaltkerndikte 142 mm																															
Geconstateerde schade aan asfaltkern:		Asfalt gefundeerd op :																															
Geen		Zand																															



FOTO: BOORLOCATIE



FOTO: ASFALTBOORKERN

Bijlage 3



Kiwa KOAC B.V.

Leonard Springerlaan 5
9727 KB Groningen
Postbus 8136
9702 KC Groningen

T 088 562 26 72
F 088 562 25 11
E info@kiwa-koac.com

www.kiwa-koac.com

Buro Aardevol
t.a.v. de heer M.H.G. Booijink
Ootmarsumseweg 320
7667 PC REUTUM

Datum : 28 juni 2018
Referentie : lg18.0803-2/labg/hbu
Projectnummer : 180221001
Opdracht : G18.0803

Beproevingscertificaat

Opdrachtgever : Buro Aardevol
Ontvangstdatum : 28 juni 2018
Begin onderzoek : 28 juni 2018
Einde onderzoek : 28 juni 2018
Projectleider : de heer J.H. Buurman
Aantal bladen : 3
Aantal bijlagen : 2

Volgens opgave opdrachtgever

Werk : asfaltonderzoek camping Westerholt
Factuur aan : Stegink Infra Projectmanagement en Advies B.V.
Codering monster(s) : zie rapportgae
Soort materiaal : asfaltcilinders

In geval van versienummer '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. De in deze rapportage vermelde onderzoeken zijn uitgevoerd door Kiwa KOAC, tenzij anders vermeld. De in deze rapportage vermelde resultaten zijn alleen van toepassing op de onderzochte monsters, tenzij anders vermeld. Nadere informatie over de uitvoering van de beproeving, meetonzekerheid en rapportage is op aanvraag beschikbaar. Zonder schriftelijke toestemming van Kiwa KOAC mag het rapport of certificaat niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.





1 Monsterneming

De monsterneming is niet door Kiwa KOAC Laboratorium uitgevoerd. Het onderzochte materiaal en/of proefstukken zijn ten behoeve van het onderzoek aangeleverd. Kiwa KOAC Laboratorium kan derhalve geen gegevens over de monsterneming en vervaardiging/bewaring van de proefstukken rapporteren tot het moment van ontvangst en geen uitspraak doen ten aanzien van de representativiteit van het onderzochte materiaal in relatie tot de partij of het werk waaruit ze zijn genomen.

2 Gehanteerde onderzoeksmethode(n) of norm(en)

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende norm(en) of proefomschrijving(en):

n.v.t.	Omschrijving, bijzonderheden, kenmerken, conditie
K-IP-49a conform RAW 2015 proef 77.1 en 77.2	Bepalen van de constructieopbouw en de laagdikte en het aantonen van PAK met PAKdetector (PAK-detectorproef)
K-IP-49b conform RAW 2015 proef 77.3	Aantonen van PAK met dunne-laagchromatografie (DLC-proef)

Indien er bij de uitvoering van het onderzoek afwijkingen van de norm hebben plaatsgevonden, dan zijn deze in het rapport vermeld. Deze afwijkingen kunnen invloed hebben op de herhaalbaarheid, reproduceerbaarheid en/of betrouwbaarheid van de resultaten.

Kiwa KOAC Laboratorium Groningen is door de RvA geaccrediteerd conform ISO/IEC 17025 onder L007 voor de met **(Q)** gemerkte verrichtingen.



3 Resultaten van het onderzoek

In bijlage 1 worden de resultaten van het onderzoek samengevat.
In bijlage 2 zijn de foto's toegevoegd.

Voor akkoord:
Kiwa KOAC B.V.

J.H. (Hans) Buurman
Manager (Keuringen / Laboratorium Groningen)



bijlage 1: Resultaten

	3	4	7	8
n.v.t. Omschrijving, bijzonderheden, kenmerken, conditie				
Omschrijving milieu proefstuk	cilinder	cilinder	cilinder	cilinder

	9	10	26
n.v.t. Omschrijving, bijzonderheden, kenmerken, conditie			
Omschrijving milieu proefstuk	cilinder	cilinder	cilinder



monster	Soort verharding	Laagdikte cumulatief mm	Laagdikte individueel mm	Fluorescerend gebied mm
(Q) K-IP-49a conform RAW 2015 proef 77.1 en 77.2 Bepalen van de constructieopbouw en de laagdikte en het aantonen van PAK met PAKdetector (PAK-detectorproef)				
3	GAB 0/32	107	107	geen
4	GAB 0/32	77	77	geen
7	DAB 0/11	38	38	geen
	DAB 0/8	60	22	
	GAB 0/32	116	56	
8	DAB 0/11	46	46	geen
	GAB 0/32	80	34	
9	GAB 0/16	72	72	geen
10	GAB 0/32	77	77	geen
26	DAB 0/11	45	45	geen
	DAB 0/6	70	25	
	GAB 0/32	142	72	



monster	Samenstelling	Diepte (in mm)	Classificatie PAK
(Q) K-IP-49b conform RAW 2015 proef 77.3			
Aantonen van PAK met dunne-laag-chromatografie (DLC-proef)			
MM1	Cilinder 3	0 t/m 107	geen fluorescentie
	Cilinder 4	0 t/m 77	
MM2	Cilinder 7	0 t/m 116	geen fluorescentie
	Cilinder 8	0 t/m 80	
MM3	Cilinder 9	0 t/m 72	geen fluorescentie
	Cilinder 10	0 t/m 77	
MM4	Cilinder 26	0 t/m 142	geen fluorescentie

Opmerking:

De samenstelling van de mengmonsters is opgegeven door de opdrachtgever, tenzij expliciet uit deze rapportage blijkt dat Kiwa KOAC de mengmonsters heeft samengesteld.

Toelichting bij tabel aantonen van PAK; dunne laag-chromatografie

In de kolom "Classificatie PAK" kunnen twee verschillende uitslagen worden vermeld:

1 "geen fluorescentie": Er is geen fluorescentie waargenomen. Conform CROW publicatie 210 kan worden aangenomen dat het asfalt een PAK₁₀-gehalte ≤ 50 mg/kg zal bevatten;

2 "fluorescentie": Er is fluorescentie waargenomen. Er mag worden aangenomen dat het asfalt een PAK(totaal)-gehalte groter dan 50 mg/kg zal bevatten. Het betreffende monster moet als teerhoudend worden aangemerkt, tenzij een aanvullende kwantitatieve bepaling van PAK₁₀ wordt uitgevoerd.



Toelichting bij tabel bepaling constructieopbouw, laagdikte en aantonen van PAK

In bovenstaande tabel moet met de volgende punten rekening worden gehouden:

- De "laagdikte cumulatief" en het "fluorescerend gebied" worden aangegeven in millimeters gemeten vanaf de bovenzijde van de kernen/verharding;
- Als in de kolom "fluorescerend gebied" als resultaat "geen" wordt vermeld, betekent dit, dat het asfalt vrijwel altijd nader onderzocht moet worden op de aanwezigheid van PAK. Zonder nader onderzoek zal het asfalt door de asfaltcentrale als teerhoudend worden beschouwd, tenzij aan de voorwaarden bij het volgende gedachtestreepje wordt voldaan. Als in de kolom "fluorescerend gebied" een bereik "xx-yy" vermeld is in dit bereik fluorescentie waargenomen en is met een grote mate van zekerheid teer in het asfalt verwerkt. Er moet vanuit worden gegaan, dat dit asfalt teerhoudend is en dat het PAK₁₀-gehalte 250 mg/kg of hoger is. Nader onderzoek aan het teerhoudende asfalt binnen dit fluorescerende gebied is niet zinvol. Buiten dat gebied is op de niet fluorescerende delen nader onderzoek noodzakelijk, waarbij een veiligheidsmarge van 20 mm vanaf de fluorescerende zone gehanteerd wordt;
- Alleen wanneer met de PAK-detector geen fluorescerende lagen in de constructie zijn waargenomen en de asfaltconstructie van na 1994 is of als geen fluorescentie is waargenomen en de totale hoeveelheid asfalt uit het werk is niet meer dan 25 ton, mag nader onderzoek achterwege blijven. Dit asfalt kan door de asfaltcentrale als teervrij geaccepteerd worden.
Als met behulp van documenten kan worden aangetoond dat geen teerhoudende producten in de asfaltconstructie zijn verwerkt, kan zelfs geheel van onderzoek worden afgezien, In dat geval is zelfs het onderzoek met PAK-detector niet nodig.
- Indien vermeld, wordt in de kolom 'mengsel' m.b.v. een letter aangegeven of de gelijksoortige mengsels in de kolom 'soort verharding' visueel gelijk zijn (met name de steenslag is visueel gelijk).
- Meer informatie over PAK onderzoek in asfalt en een verklaring van de gebruikte afkortingen is te vinden in 'Technisch infoblad Teerhoudendheid asfalt'. Dit document kunt u downloaden op onze website www.kiwa-koac.com onder 'Downloads' (onderaan de home pagina).



bijlage 2 : Foto's


















Bijlage 4



Project	Asfalt- en constructieonderzoek Camping Westerholt
Projectnummer	SIA-180710
Datum	29-6-2018
Opgesteld door	C. Waaijer

Verklaring boring

	Verharding
	mm zand
	mm grond
	mm zand/grond
	mm klei
	mm grond/puin
	mm klei/grond
	mm funderingslaag
	mm zand/lemig

Fundatieboringen

Project	Asfalt- en constructieonderzoek Camping Westerholt
Projectnummer	SIA-180710
Datum	29-6-2018
Opgesteld door	C. Waaijer

Boring 1	
0 mm	
80 mm	80 mm bkk
500 mm	420 mm zand, bruinig
1000 mm	500 mm zand, visueel goed gegradeerd



Boring 2	
0 mm	
120 mm	120 mm stelconplaten
220 mm	100 mm zand
720 mm	500 mm zand, humeus
1000 mm	280 mm zand, bruinig



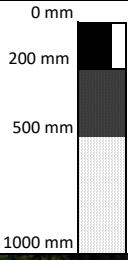


Boring 3	
0 mm	
100 mm	100 mm asfalt
800 mm	700 mm zand met sporen van puin
1000 mm	200 mm zand, bruinig

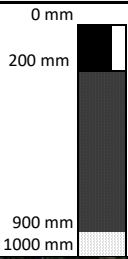




Fundatieboringen

Project	Asfalt- en constructieonderzoek Camping Westerholt
Projectnummer	SIA-180710
Datum	29-6-2018
Opgesteld door	C. Waaijer

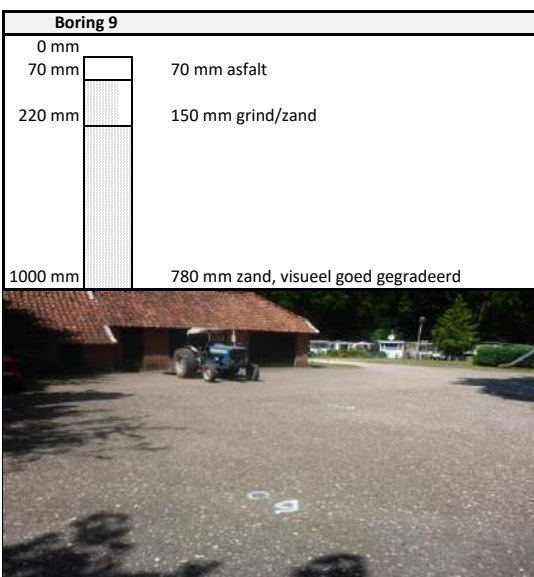
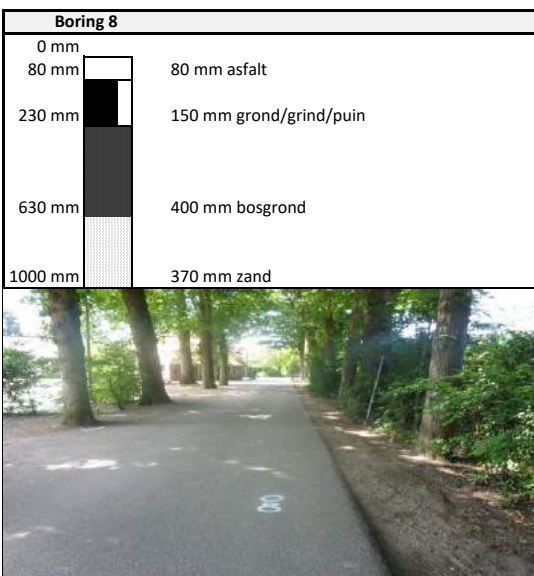
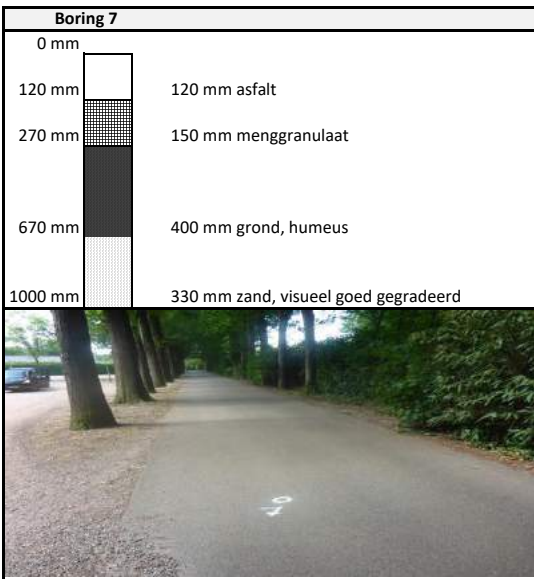
Boring 4	Foto fundatieboring
 <p>0 mm 80 mm 80 mm asfalt 500 mm 420 mm zand met sporen puin 1000 mm 500 mm zand, bruinig</p>	 <p>0 → -1m⁰⁰ Camping Westerholt. Boring 4</p>
	

Boring 5	Foto fundatieboring
 <p>0 mm 200 mm 200 mm grind/puin 500 mm 300 mm grond, zwart humeus 1000 mm 500 mm zand, bruinig</p>	 <p>0 → -1m⁰⁰ Camping Westerholt. Boring 5</p>
	

Boring 6	Foto fundatieboring
 <p>0 mm 200 mm 200 mm grind/puin 900 mm 700 mm grond, zwart humeus 1000 mm 100 mm zand, bruinig</p>	 <p>0 → -1m⁰⁰ Camping Westerholt. Boring 6</p>
	

Fundatieboringen

Project	Asfalt- en constructieonderzoek Camping Westerholt
Projectnummer	SIA-180710
Datum	29-6-2018
Opgesteld door	C. Waaijer




Fundatieboringen

Project	Asfalt- en constructieonderzoek Camping Westerholt
Projectnummer	SIA-180710
Datum	29-6-2018
Opgesteld door	C. Waaijer


Boring 10

0 mm	
80 mm	80 mm asfalt
130 mm	50 mm zand met sporen φ
830 mm	700 mm grond
1000 mm	170 mm zand, visueel goed gegraad





Boring 11

0 mm	
80 mm	80 mm bkk
330 mm	250 mm zand, visueel goed gegraad
730 mm	400 mm grond
1000 mm	270 mm zand



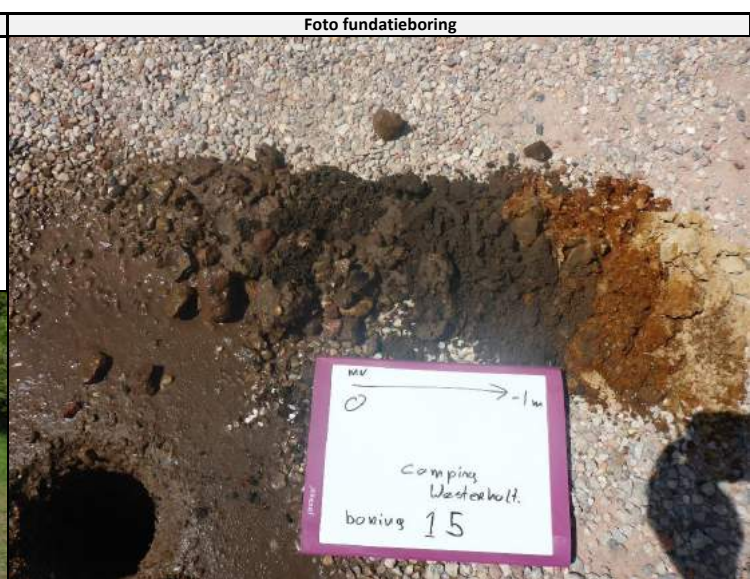
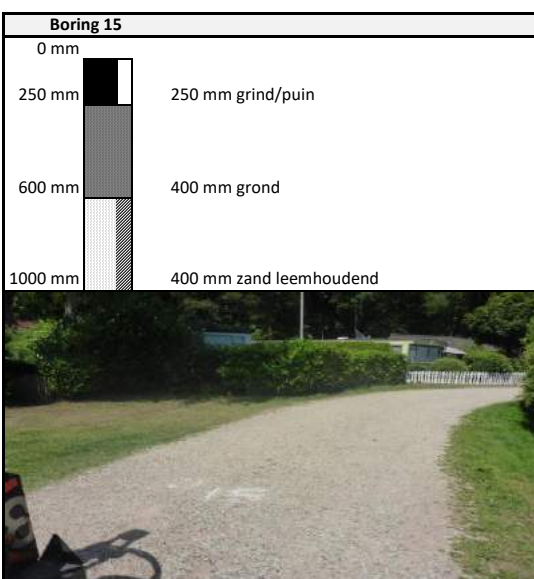
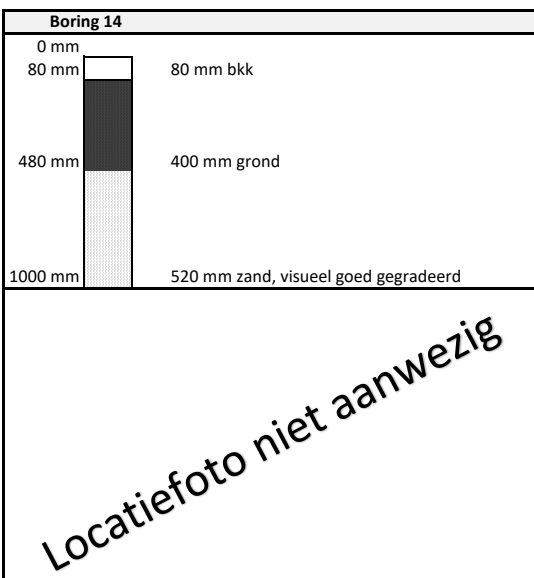
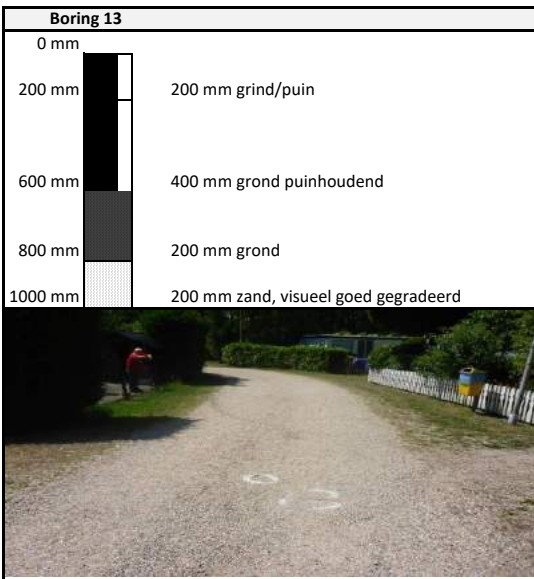

Boring 12

0 mm	
200 mm	200 mm menggranulaat
600 mm	400 mm grond/puinverharding
1000 mm	400 mm zand/grond




Fundatieboringen

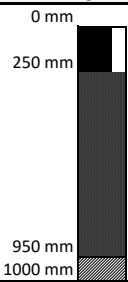
Project	Asfalt- en constructieonderzoek Camping Westerholt
Projectnummer	SIA-180710
Datum	29-6-2018
Opgesteld door	C. Waaijer



Fundatieboringen

Project	Asfalt- en constructieonderzoek Camping Westerholt
Projectnummer	SIA-180710
Datum	29-6-2018
Opgesteld door	C. Waaijer

Boring 16



0 mm
250 mm 250 mm grind/puin
950 mm 700 mm grond "vettig"
1000 mm 50 mm klei


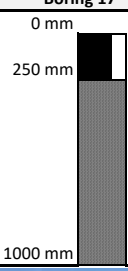


Foto fundatieboring



mv
0 → -1m
Camping
Westerholt.
boring 16

Boring 17



0 mm
250 mm 250 mm grind/puin
1000 mm 750 mm zand/grond


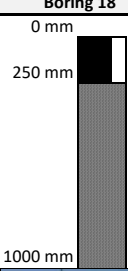


Foto fundatieboring



mv
0 → -1m
Camping
Westerholt.
boring 17

Boring 18



0 mm
250 mm 250 mm grind/puin
1000 mm 750 mm zand/grond




Foto fundatieboring

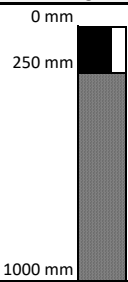


mv
0 → -1m
Camping
Westerholt.
boring 18


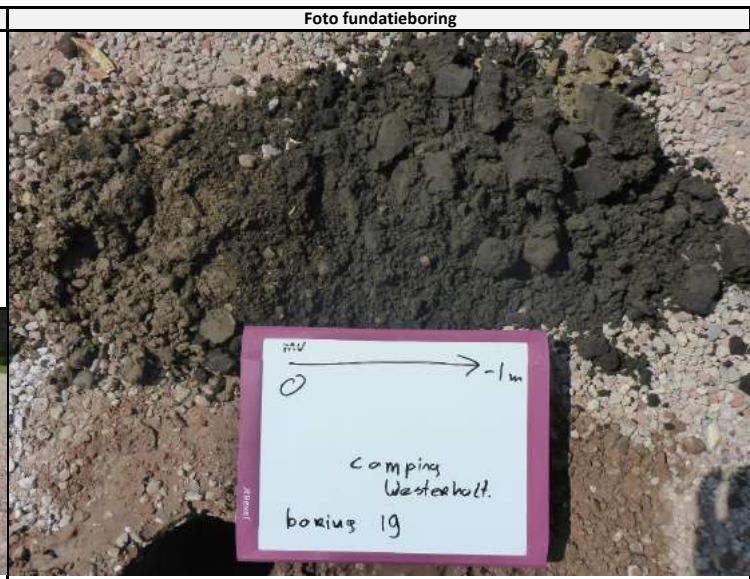
Fundatieboringen

Project	Asfalt- en constructieonderzoek Camping Westerholt
Projectnummer	SIA-180710
Datum	29-6-2018
Opgesteld door	C. Waaijer

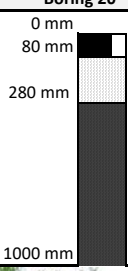
Boring 19




0 mm
250 mm 250 mm grind/puin
1000 mm 750 mm zand/grond sterk humeus

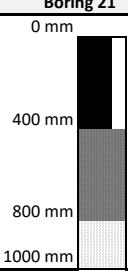
Boring 20




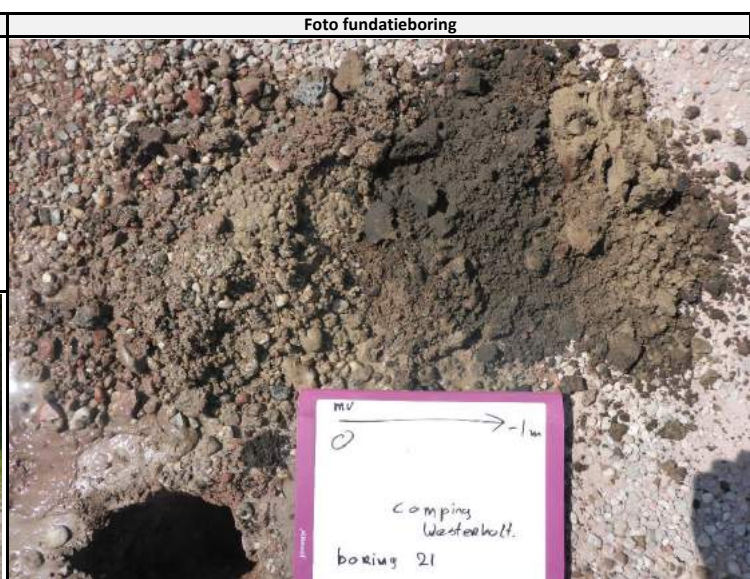
0 mm
80 mm 80 mm bkk
280 mm 200 mm zand, bruinig
1000 mm 720 mm grond, sterk humeus




Boring 21



0 mm
400 mm 400 mm grind/puin
800 mm 400 mm zand/grond
1000 mm 200 mm zand, visueel goed gegraadeerd


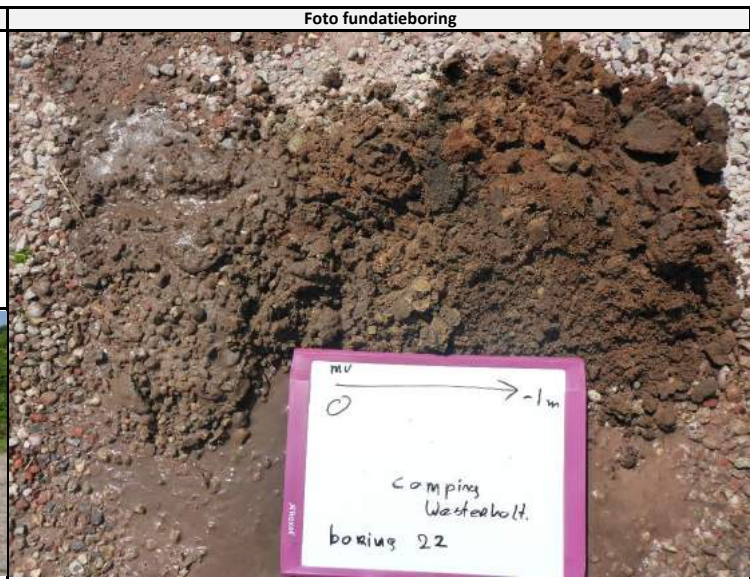



Fundatieboringen

Project	Asfalt- en constructieonderzoek Camping Westerholt
Projectnummer	SIA-180710
Datum	29-6-2018
Opgesteld door	C. Waaijer


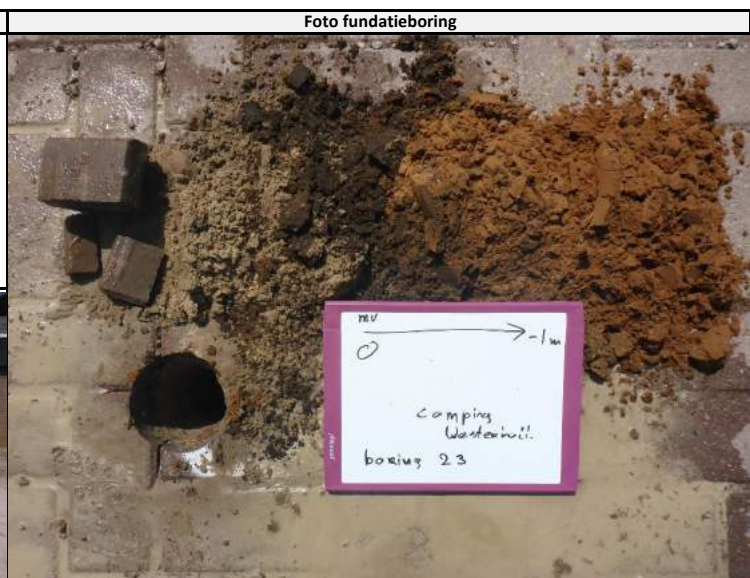
Boring 22

0 mm		
250 mm	250 mm grind/puin	
1000 mm	750 mm zand visueel goed gegradeerd	


Boring 23

0 mm		
80 mm	80 mm bss	
180 mm	100 mm zand, visueel goed gegradeerd	
380 mm	200 mm zand/grond	
1000 mm	620 mm zand, visueel goed gegradeerd	

Boring 24

0 mm		
80 mm	80 mm bss	
130 mm	50 mm zand, visueel goed gegradeerd	
280 mm	150 mm zand/grond	
1000 mm	720 mm zand, visueel goed gegradeerd	


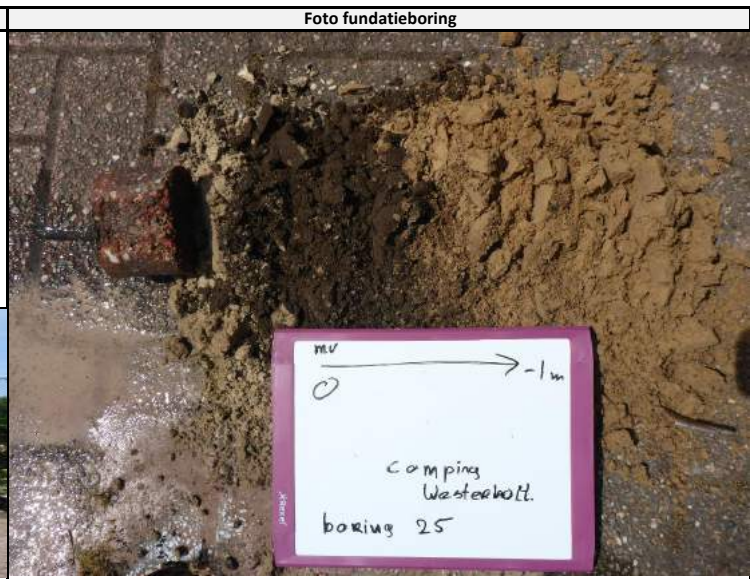



Fundatieboringen

Project	Asfalt- en constructieonderzoek Camping Westerholt
Projectnummer	SIA-180710
Datum	29-6-2018
Opgesteld door	C. Waaijer


Boring 25

0 mm		
80 mm		80 mm bss
380 mm		300 mm zand/grond
1000 mm		720 mm zand visueel goed gegradeerd

Boring 26

0 mm		
140 mm		140 mm asfalt
340 mm		200 mm zand, visueel goed gegradeerd
1000 mm		660 mm grond




Bijlage 5



Handreiking voor gebruik

Deze checklist is bedoeld als hulpmiddel voor de ontdoener om te komen tot een compleet onderzoek op en aanlevering van vrijkomend asfalt conform het gestelde in de eerste alinea van § 7.1.1 van BRL 9320. Bij elke stap is aangegeven wie wat dient te doen.

De wegbeheerder / opdrachtgever van het aan te bieden asfalt is verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van het onderzoek conform CROW-publicatie 210 (juni 2015).

Elke partij asfaltgranulaat - geleverd aan een asfaltcentrale die werkt onder BRL 9320 - zal voorzien moeten zijn van een rapportage¹, inclusief alle bijlagen (zoals tekeningen en onderzoeksgegevens van boorkernonderzoek) waaruit blijkt dat de onderzoeksprocedure voor het onderzoek naar het PAK-gehalte is uitgevoerd conform het gestelde in paragraaf 7.1.1 van BRL 9320. In principe worden de stappen gevolgd zoals beschreven in CROW-publicatie 210 (juni 2015), protocollen 1,2,4 en 5.

Samenvatting t.b.v. de ontvanger:

Stap	Rapportage	Inhoud	Akkoord?	
			Ja	Nvt
Protocol 1 - Voorbereiding				
1.6	Rapportage voorbereiding	<ul style="list-style-type: none"> • tekening/ lijst(en), incl. rijstroken en kilometrerings • bijzondere weggedeelten • indeling weggedeelten (l*b*d) • gegevens contactpersoon wegbeheerder • beschrijving terreininspectie (wie/ wanneer, evt. foto's) 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Protocol 2 – Opstellen boorplan				
2.4	Rapportage boorplan	<ul style="list-style-type: none"> • positie (lengte, breedte) op tekening/ per vak • unieke, eenduidige codering • rijstrook: 50% in rijspoor, 50% tussen/ buiten rijspoor 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Protocol 4 – Boorkernanalyse op aanwezigheid PAK				
4.8	Rapportage boorkernanalyse	<p>per boorkern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • laagdikte en cumulatieve. Laagdikte per laag: • asfaltmengselgroep, -soort en-type • resultaten PAK-detector • aantal analyses per onderzoeksvak • samenstelling (meng)monsters • analyseresultaten per (meng)monster • afbakening onderzoeksvakken • ligging teerhoudende/ teervrije asfaltlagen per onderzoeksvak • berekening vrijkomende hoeveelheden per onderzoeksvak 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Protocol 5 – Beoordelen onderzoek en opstellen frees- en schollenplan				
5.5	Opstellen frees/ schollenplan	<ul style="list-style-type: none"> • maak tekening hoe verschillende partijen te verwijderen • duidelijke maatvoering alle vakken • aangeven teervrij/ teerhoudend voor vrijkomende partijen • aangeven actie(s) bij onverwacht frezen teerhoudend 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Asfalt waarbij de rapportages van Protocol 1, 2, 4 en/of 5 ontbreken, wordt niet geaccepteerd door een asfaltcentrale.

Ontdoener:

Naam	
Instantie	
Functie	
Datum	/ /

Protocol 1 - Voorbereiding

Stap	Taak	Rapportage	Door	Akkoord?	
				Ja	Nvt
1.1	Bepaal weggedeelte/ werkerrein met te verwijderen asfalt	Tekening en oppervlakte	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Voer vooronderzoek uit (historisch administratief)	Inventarisatie van: <ul style="list-style-type: none"> • aanleggegevens (voor 1995/ na 1994/ na 1999) • onderhoudsgegevens • gebruikte materialen (soorten asfalt/ mengsamenstelling) • kwaliteitsverklaringen • opbouw en laagdikte 	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Definieer weggedeeltes	tekening/ lijst(en)	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zonodig info opvragen kadaster	Kabels, leidingen, detectielussen? (aangeven op tekening)	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Inspecteer weggedeelte/ werkerrein (visueel)	<ul style="list-style-type: none"> • evt foto's maken • verkeersmaatregelen nodig? 	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Is asfalt aangelegd voor 1995? (zie ook Tabel 1)	bijzondere weggedeelten? (aangeven op tekening)	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5	Verder onderzoek nodig?	uitzondering nader onderzoek niet nodig/ niet rendabel?	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6	Stel een rapportage op: (voor ZOAB afkomstig van autosnelwegen kan worden volstaan met de onderdelen P1.1, P1.2, P1.5 en P1.6 van dit protocol)	<ul style="list-style-type: none"> • tekening/ lijst(en), incl. rijstroken en kilometrering • bijzondere weggedeelten • indeling weggedeelten (l*b*d) • gegevens contactpersoon wegbeheerder • noodzakelijke meldingen, v&v maatregelen t.b.v. boorwerk • beschrijving terreininspectie (wie/ wanneer, evt. foto's) 	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Protocol 2 - Boorplan

Stap	Taak	Rapportage	Door	Akkoord?	
				Ja	Nvt
2.1	Deel onderzoeksvakken in o.b.v. aangeleverde gegevens, eigen inspectie, te onderzoeken werk	hou rekening met aparte onderzoeksvakken: <ul style="list-style-type: none"> • weggedeelten van verschillende wegbeheerders/ eigenaren • constructieovergangen/ naden • aanleg voor 1995/ na 1994 • aparte rijstroken • bijzondere weggedeelten 	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tekening/ lijst onderzoeksvakken	duidelijke koppeling naar locatie in het werk	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bepaal oppervlakte	alle onderzoeksvakken	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Per onderzoeksvak	dieptebepaling onderzoek	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Bepaal vakken waarvoor onderzoek niet rendabel is	markeer kleine/ bijzondere weggedeelten bepaal wel/ niet boorkernonderzoek?	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.3	Bepaal aantal boringen per onderzoeksvak	Bepaal minimum aantal boringen conform Tabel 1 (bijlage) en vul in op lijst onderzoeksvakken	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4	Bepaal locaties boorpunten	<ul style="list-style-type: none"> • positie (lengte, breedte) op tekening/ per vak • unieke, eenduidige codering • rijstrook: 50% in rijspoor, 50% tussen/ buiten rijspoor 	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

W/O/U = Wegbeheerder/Oprachtgever of Uitvoerder (al dan niet uitbesteed aan een advies- of ingenieursbureau)
 Lab = NEN-EN-ISO/IEC 17025 geaccrediteerd Onderzoekslab

Protocol 4 – Boorkernanalyse op aanwezigheid PAK

Stap	Taak	Rapportage	Door	Akkoord?	
				Ja	Nvt
4.1	Bepaal constructieopbouw en laagdiktes (uit te voeren door een voor deze verrichting geaccrediteerd laboratorium)	<ul style="list-style-type: none"> • bewaar boorkernen zorgvuldig • classificeer per boorkern asfalttypes/ -soorten en laagdiktes conform RAW 77.1 	Lab	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Boorkernonderzoek PAK-detectie (uit te voeren door een voor deze verrichting geaccr. lab.)	PAK-detector Conform RAW 77.2: <ul style="list-style-type: none"> • teerverdachte lagen? • teerverdachte (dunne) kleeflagen? noteer alle resultaten naast laagopbouw	Lab	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Verifieer homogene onderzoeksvakken en bereken hoeveelheid vrijkomend asfalt per vak	Voor 1995: <ul style="list-style-type: none"> • in langsrichting naast elkaar gelegen boringen overeenkomstige asfaltlagen? • homogeen vak? 	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		evt. naast elkaar gelegen overeenkomstige vakken samenvoegen	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		evt. meerdere bijzondere weggedeelten samenvoegen	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		evt. niet-homogene onderzoeksvakken splitsen	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		bereken hoeveelheden selectief te verwijderen teerhoudend / teervrij per onderzoeksvak	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4	Controleer of er al voldoende labonderzoek is uitgevoerd	<ul style="list-style-type: none"> • aanleg vanaf 1995 en PAK-detectorproef is negatief • < 25 ton en uit 1 werk en PAK-detectorproef is negatief? 	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.5	Bepaal minimum analyses per onderzoeksvak	zie Tabel 2 (bijlage)	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.6	Maak (meng)monsters van (potentieel) teervrij asfalt per partij	<ul style="list-style-type: none"> • verwijder teerhoudende (kleef)lagen • maak het minimum aantal (meng)monsters per onderzoeksvak (conform Tabel 2) 	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.7	Analyse	bepaal PAK ₁₀ mbv DLC, HPLC of GCMS teervrij: <ul style="list-style-type: none"> • DLC: geen fluorescentie • HPLC/ GCMS: PAK₁₀ < 75 mg/kg ds teerhoudend: <ul style="list-style-type: none"> • HPLC/ GCMS: PAK₁₀ ≥ 75 mg/kg ds classificeer als EVOA (oranje lijst) als: • Benzo(a)pyreen ≥ 50 mg/kg ds 	Lab	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		positieve DLC: <ul style="list-style-type: none"> • monster is teerhoudend of analyseer extract middels HPLC of GCMS bij twijfel evt. monsters opsplitsen en opnieuw in meerdere delen onderzoeken 			
4.8	Rapportage	per boorkern: <ul style="list-style-type: none"> • laagdikte en cumulatieve laagdikte per laag: • asfaltmengselgroep, -soort en-type • resultaten PAK-detector 	W/O	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<ul style="list-style-type: none"> • aantal analyses per onderzoeksvak • samenstelling (meng)monsters • analyseresultaten per (meng)monster • afbakening onderzoeksvakken • ligging teerhoudende/ teervrije asfaltlagen per onderzoeksvak • berekening vrijkomende hoeveelheden per onderzoeksvak 			

W/O/U = Wegbeheerder/Oprachtgever of Uitvoerder (al dan niet uitbesteed aan een advies- of ingenieursbureau)

Lab = NEN-EN-ISO/IEC 17025 geaccrediteerd Onderzoekslab

Protocol 5 – Beoordelen onderzoek en opstellen frees- en schollenplan

Stap	Taak	Rapportage	Door	Akkoord?	
				Ja	Nvt
5.1	Beoordeel of voldoende kernen zijn geboord en voldoende analyses zijn uitgevoerd	<i>minimum aantal boorkernen per homogeen onderzoeksvak geboord?</i> (zie Tabel 1)	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<i>minimum aantal analyses per homogeen onderzoeksvak uitgevoerd?</i> (zie Tabel 2)	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Teerhoudend asfalt aanwezig buiten de scope van het werk?	<i>Zo ja, evt. ook verwijderen</i>	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3	Gescheiden verwijderen mogelijk?	<i>zijn de gehanteerde marges realistisch?</i>	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<i> motiveer waarom gescheiden verwijderen (schollen) niet mogelijk/ zinvol is</i>	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bereken hoeveelheid vrijkomend teerhoudend en teervrij obv afmetingen van vakken en dichtheid	<ul style="list-style-type: none"> • ZOAB: 2100 kg/m³ • overig: 2500 kg/m³ 	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4	Aanvullen onderzoek zinvol?	<ul style="list-style-type: none"> • <i>schat hoeveelheid teerhoudend a.g.v. gebrek aan onderzoeksgegevens</i> • <i>kunnen afgebakende gedeelten met extra onderzoek alsnog als teervrij aangemerkt worden?</i> • <i>extra boorkernen en aanvullende analyses mogelijk en/ of zinvol?</i> 	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5	Opstellen frees/ schollenplan	• <i>maak tekening hoe verschillende partijen te verwijderen</i>	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		• <i>duidelijke maatvoering alle vakken</i>	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		• <i>aangeven teervrij/ teerhoudend voor vrijkomende partijen</i>	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		• <i>aangeven actie(s) bij onverwacht frezen teerhoudend</i>	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6	Vertaling frees/ schollenplan naar uitvoeringsontwerp	<i>contractafhankelijk</i>	W/O/U	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

W/O/U = Wegbeheerder/Oprachtgever of Uitvoerder (al dan niet uitbesteed aan een advies- of ingenieursbureau)

Lab = NEN-EN-ISO/IEC 17025 geaccrediteerd Onderzoekslab

Bijlage

Tabel 1 - Minimum aantal boringen per onderzoeksvak

Situatie	Minimum aantal boringen per onderzoeksvak
Asfalt dat geheel of gedeeltelijk voor 1995 is aangelegd (meerdere onderzoeksvakken per werk)	
Onderzoeksvak < 100 m ²	1
Onderzoeksvak < 500 m ²	2
Onderzoeksvak ≥ 500 m ²	1 per (gedeelte van) elke 500 m ² + 1 extra per onderzoeksvak
Onderzoeksvak autosnelwegen of grote homogene asfaltoppervlakken (≥ 10.000 m ²)	1 per (gedeelte van) elke 1.000 m ² + 1 extra per onderzoeksvak
Zeer groot homogeen onderzoeksvak: wegenbouwafalt (≥ 100.000 m ²)	1 per (gedeelte van) elke 10.000 m ² + 1 extra per onderzoeksvak, met een minimum van 11 boringen
Zeer groot homogeen onderzoeksvak: waterbouwafalt (≥ 10.000 m ²)	1 per (gedeelte van) elke 10.000 m ² + 1 extra per onderzoeksvak, met een minimum van 5 boringen
Asfalt dat volledig na 1994 is aangelegd (het werk wordt beschouwd als één onderzoeksvak)	
Onderzoeksvak < 1.000 m ²	2
Onderzoeksvak ≥ 1.000 m ²	1 per (gedeelte van) elke 1.000 m ² + 1 extra per onderzoeksvak
Zeer groot onderzoeksvak: wegenbouwafalt (≥ 100.000 m ²)	1 per (gedeelte van) elke 10.000 m ² + 1 extra per onderzoeksvak, met een minimum van 11 boringen
Zeer groot onderzoeksvak: waterbouwafalt (≥ 10.000 m ²)	1 per (gedeelte van) elke 10.000 m ² + 1 extra per onderzoeksvak, met een minimum van 5 boringen

Tabel 2 - Minimum aantal analyses per hoeveelheid vrijkomend potentieel teervrij asfalt per onderzoeksvak

Hoeveelheid vrijkomend potentieel teervrij asfalt per onderzoeksvak	Minimum aantal analyses
Gehele werk na 1994 aangelegd én in de PAK-detectorproef op alle boorkernen geen teer aangetoond	0 analyses
0-25 ton (alleen indien hele werk < 25 ton)	0 analyses
0-200 ton	1 analyse
200-1000 ton	2 analyse
1000-2000 ton	3 analyse
Elke 2000 ton meer	1 analyse extra

**Formulier Acceptatie Asfaltgranulaat t.a.v.
Milieuhygiënische Eigenschappen**

Versie 5.1 – mei 2016, obv CROW publicatie 210 (Richtlijn omgaan met vrijkomend asfalt, juni 2015) en BRL 9320, dd 2009-04-24

C

1. Algemeen

Indien de ontdoener alle protocollen (1,2, 4 en 5) heeft gevolgd en hiervan de rapportages overlegt, is het niet (meer) noodzakelijk dat de acceptant dit inhoudelijk controleert. Vanzelfsprekend ontslaat dit de acceptant niet van zijn verplichting om de eigen ingangscntroles conform BRL 9320 § 7.1.1 uit te voeren.

2. Gegevens ontdoener

Het asfalt is afkomstig van (ontdoener):

Naam ontdoener (gemeente/provincie/waterschap/ particulier/bedrijf)		Naam aannemer	
Bezoekadres		Bezoekadres	
Postcode, Woonplaats		Postcode, Woonplaats	
Telefoon		Faxnummer	
Bedrijfsnummer		Telefoon	
Afvalstroomnummer		Contactpersoon/ uitvoerder	
Contactpersoon		GSM	
Bestek nummer		Werknummer	
Verwachte leverdatum		E-mailadres	
Betreft het werk			

3. Informatie over de partij asfalt (granulaat of schollen)

3a. Het betreft de partij afkomstig van:

Wegnummer		Betreft het vak		km.		tot km.	
of van (Geef eigen beschrijving, kan ook van bijv. asfaltbank)							

Uit (voor)onderzoek is gebleken dat de volgende vakken gelijk van aard en samenstelling zijn en derhalve mogen worden gezien als één partij:

3b. De volgende partijen zijn in de leverantie te onderscheiden (overeenkomstig protocol 4.8 en 5.5 van CROW210)

	Afkomstig van (bijv. wegvak + bushalte + opstelstrook)	Aard v/h materiaal	Aantal tonnen	aantal analyses	Rapport- nummer (kenmerk)	Monstercodes
1						
2						
3						
4						
5						

4. Verklaring

Ondergetekende verklaart dat het aan te leveren asfalt overeenkomt met het asfalt zoals hier boven vermeld en de PAK (10 VROM) kleiner is dan 75 ppm.

Ontdoener van het asfalt:

Naam	Plaats	Datum	Paraaf

5. Vooracceptatie conform BRL 9320

Ondergetekende verklaart namens de producent dat de documentatie van bovenstaand project wel / niet in orde is bevonden en dat het asfaltgranulaat wel / niet aangevoerd kan worden.

Acceptant van het asfalt:

Naam	Plaats	Datum	Paraaf

Bijlage 4 Landschapsplan

Westerholt - Twickel

Voorlopig ontwerp

December 2019

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Funenpark 1-D

1018 AK Amsterdam / NL

www.strootman.net

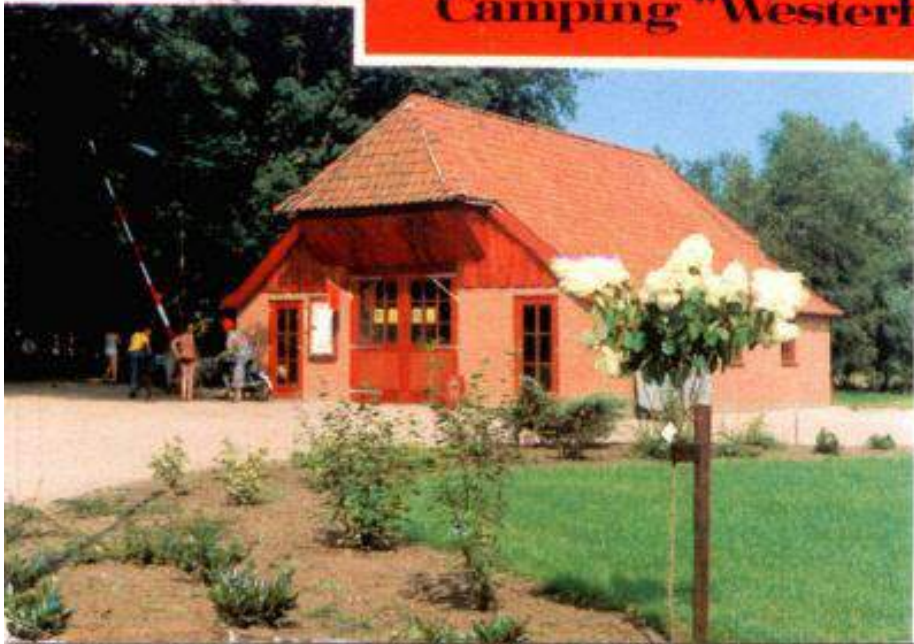
bureau@strootman.net

T. +31(0)20-419.41.69





Camping "Westerholt" Ambt-Delden



Westerholt - Twickel

Voorlopig ontwerp

December 2019, gemaakt door:

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam
Nederland
T. +31(0)20-419.41.69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

In opdracht van:



Twickel
Stichting Twickel
Twickelerlaan 1A
7495 VG Ambt Delden



Twickelervaart

Deldeneresch

Almelsestraat

Westerholt

Westerholtsweg

Langenhorsterweg

Inhoud

1	Inleiding	6
2	Landschappelijke context	8
3	Programma	12
4	Ontwerp	14

1

Inleiding

Aanleiding

Stichting Twickel heeft onlangs de grond van camping Westerholt aangekocht. In 2018 heeft ons bureau op verzoek van stichting Twickel een verkenning gedaan naar de karakteristieken van het landschap. Wij hebben ideeën geformuleerd voor de transformatie van het terrein naar een hoogwaardig recreatiepark met vakantiewoningen en hebben hiervoor een schetsontwerp gemaakt (zie pagina hiernaast).

De volgende stap is een aanpassing van het bestemmingsplan. Hiervoor is het belangrijk om een goed beeld te hebben van de toekomstige situatie. Een voorlopig ontwerp (VO) met beeldkwaliteitsrichtlijnen voor bebouwing en landschap biedt daarbij een goed handvat. In dit document wordt het voorlopig ontwerp verder toegelicht.

Ligging

Het terrein ligt in de rand van de Deldeneres, te midden van een bosachtig gebied. Het terrein vindt zijn oorsprong in een kamp met boerderij en is gelegen in een beekdalslenk te midden van een aantal

jonge (heide)ontginningen. De boerderij was via een eikenlaan verbonden met de Almelosestraat. In de loop van de 19e en 20e eeuw zijn de heidevelden rondom de boerderij ontgonnen en vervangen door bos en agrarische gronden. Het kamp is vergraven en omgevormd tot campingterrein.

Uitgangspunten

Als eerste aanzet heeft ons bureau in 2018 twee schetsen gemaakt met een ruimtelijk idee voor de inpassing van nieuwe vakantiewoningen op het terrein. Gemeente Hof van Twente en Twickel hebben toen hun voorkeur uitgesproken voor het model waarin de nieuwe vakantiewoningen in enkele clusters op het terrein staan (model 1), in combinatie met enkele bijzondere gebouwtjes uit model 2. Op basis van de voorkeuren is door Xeon, Oasis en SOM= een inschatting gemaakt van het aantal wooneenheden dat op het terrein zou kunnen passen, mede gezien vanuit de financiële haalbaarheid van het project. De ruimtelijke schets en de haalbaarheidsinschatting vormen het vertrekpunt van dit voorlopig ontwerp.

Vanuit het landschappelijk ontwikkelingsplan dat wij hebben gemaakt voor het kerngebied van Twickel, komen daarnaast enkele thema's naar voren die in het ontwerp van Westerholt tot uiting zouden moeten komen:

- Ontwikkelen van een publieke bestemming zoals een (natuur)speeltuin, en openbare horecavoorziening met parkeren welke is ontsloten via de oprijlaan;
- Aansluiten op het wandelnetwerk in de omgeving, en Westerholt als startpunt/ onderdeel van wandelroutes (verbinding met Twickelervaart, verbinding en oversteek met wandelroutes op de Deldeneres en Umfassungsweg, verbinding met Westerholtsweg ten zuiden van het terrein);
- Landschappelijke kenmerken versterken en een grotere biodiversiteit: beekdalslenk met hooilandbeheer, solitairen/boomgroepen/ houtwallen toevoegen in het landschap. Daarbij ook rekenschap geven van het beheer van bos/ weide.



SO Model 1

5 clusters (erf)

41 units



SO Model 2

4 clusters

30 units en 3 follies

2

Landschappelijke context

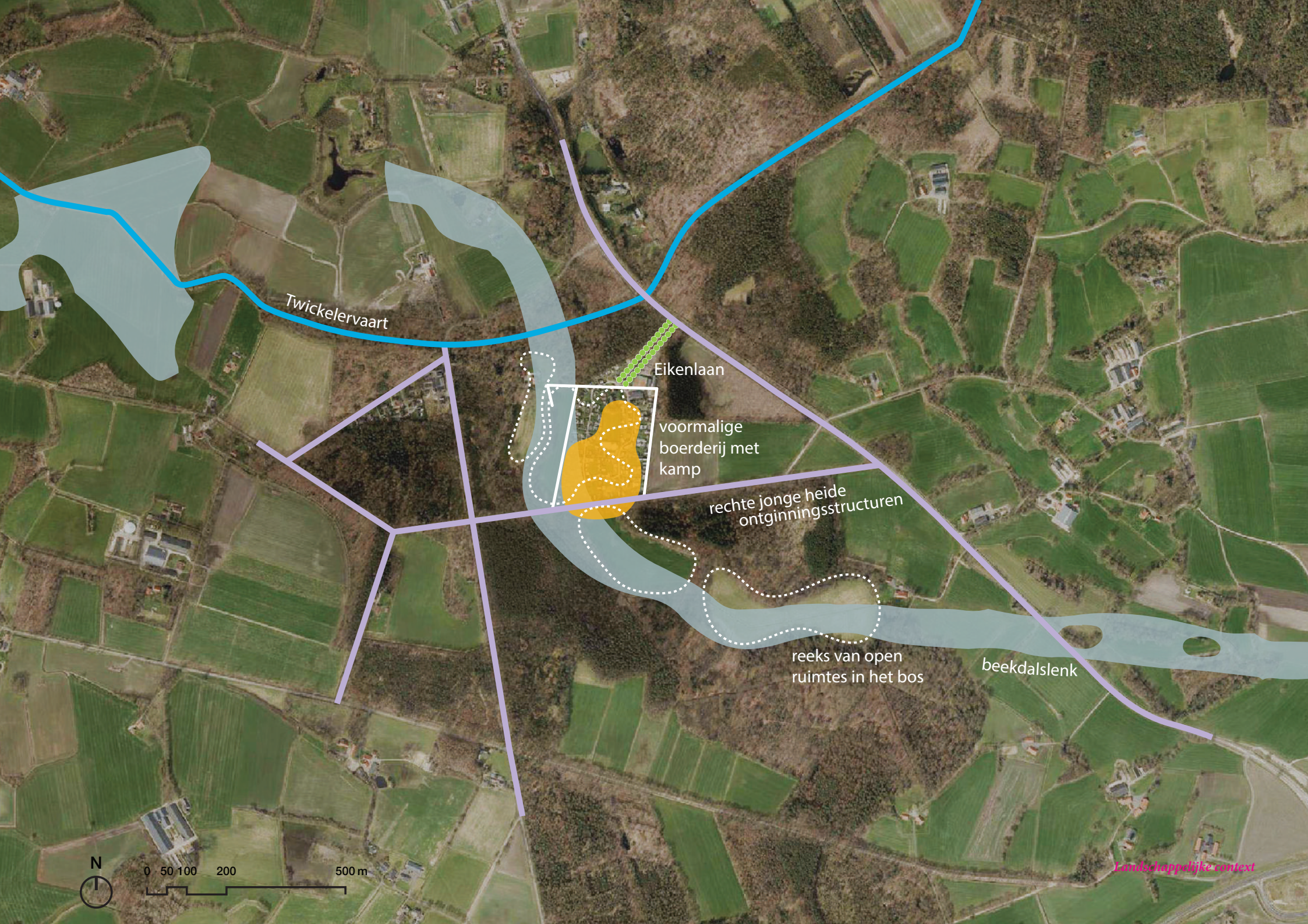
Op en direct rond het terrein zijn de meeste karakteristieke elementen van het Twentsche landschap (deels) aanwezig: bos, beken, bouwland, weides, boerenhoeven, en landgoedelementen. Concreet gaat het om de volgende elementen en structuren:

- De lange kaarsrechte ontginningswegen
- De beekdalshenk met prachtige open ruimtes in het bos
- Twickelervaart ten noorden van het terrein
- Boerderij en erf de Sluiswachter

Heide is niet meer aanwezig en ook het kamp dat op het terrein van de camping aanwezig was, is verdwenen; geëgaliseerd in de periode in het begin van de 20e eeuw toen grote delen van de heidevelden werden ontgonnen en omgevormd tot agrarische grond en bos. Het bos is relatief jong en bestaat uit percelen loofhout (voornamelijk eik en berk), naaldhout (dennen) en gemengd hout. Langs de Almlosestraat staan eiken. De camping wordt ontsloten vanaf de Almlosestraat. Een eikenlaan komt uit op het erf van een voormalige boerderij met bijgebouwen en voormalige schuren. Het oude erf is

omgevormd tot parkeerplaats en tennisbanen.

Inmiddels zijn de stacaravans en huisjes van het campingterrein verwijderd, en is het grootste deel van het terrein opgeruimd. Een halfverhard pad dat op het campingterrein lag, is nog aanwezig. Het terrein is sterk naar binnen gekeerd. Singelbeplantingen langs de randen verhinderen het zicht op de omgeving.



Twickelervaart

Eikenlaan

voormalige
boerderij met
kamp

rechte jonge heide
ontginingsstructuren

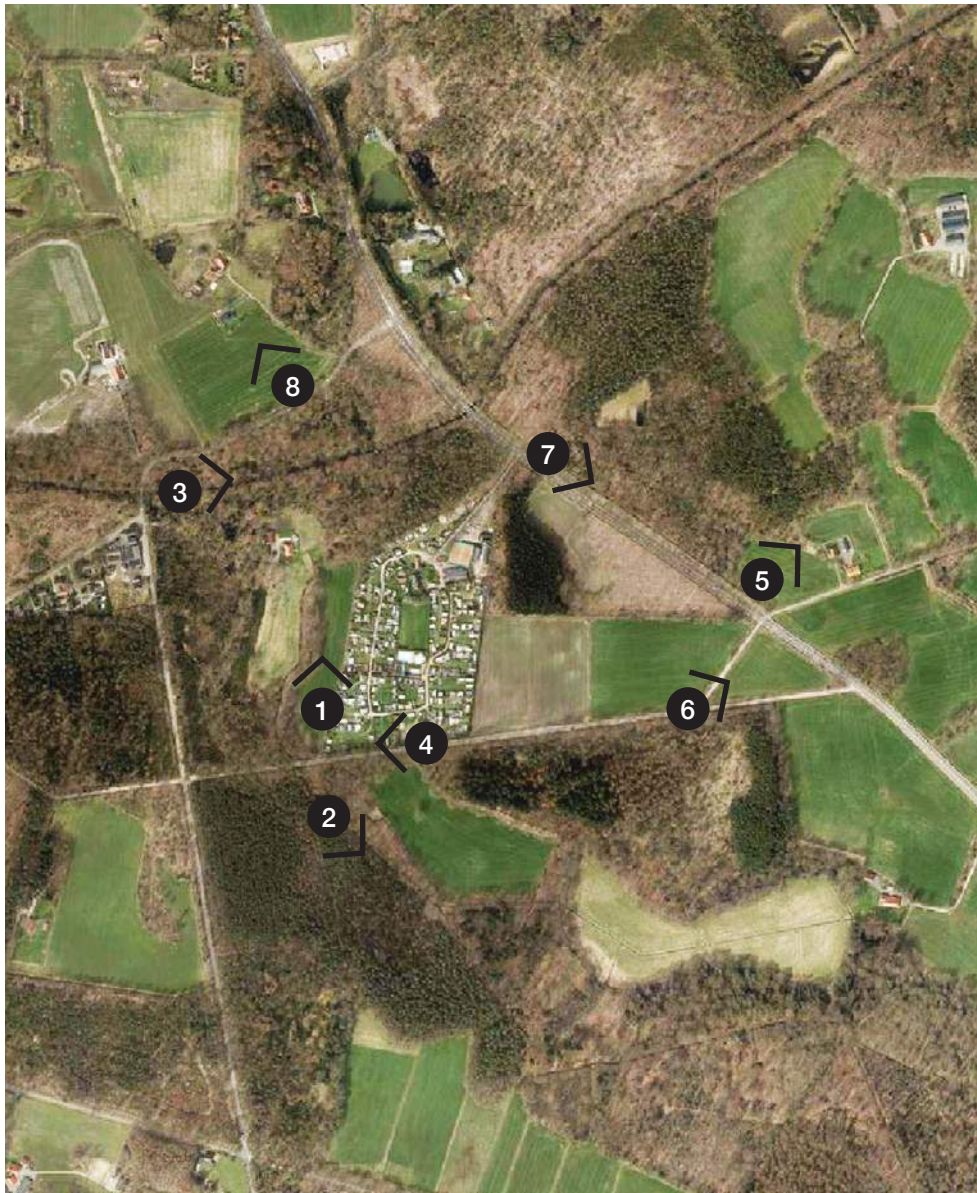
reeks van open
ruimtes in het bos

beekdalolenk



0 50 100 200 500 m

Landschappelijke context



Mooie open ruimten met weides...



...afgewisseld met dichtere bossen met naald- en loofhout



3
Twickelervaart met potentie voor nieuwe wandelverbinding



5
Deldeneresch op fiets- en wandelafstand



7
Almloseweg ter hoogte van de entree



4
Landschappelijke wegen met fiets-en wandelroutes (Westerholtsweg)



6
Kaarsrechte jonge ontginningswegen



8
Erf met kampje

Grote landschappelijke kwaliteiten

3

Programma

Het nieuw toe te voegen programma bestaat uit de volgende onderdelen:

Vakantiewoningen in clusters (in totaal 206 personen)

- 20 kleine familievakantiewoningen (4 personen)
- 14 grote familievakantiewoningen (6 personen)
- 3 groepsvakantiewoningen (12 personen)
- 3 tiny houses (2 personen)

Horecavoorziening/herberg

- 12 hotel/B&B-kamers
- Horeca
- Faciliteiten: speeltuin, terras etc.

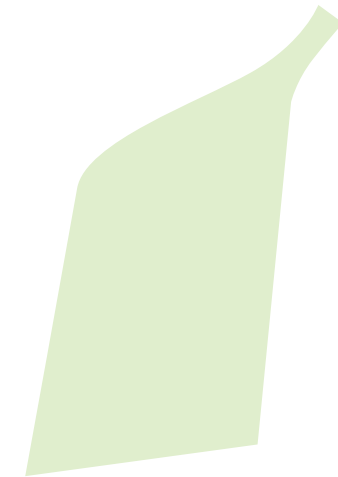
Facilitair gebouw

- Technische dienst
- HDD
- Fietsenberging

Parkeren

- 40 parkeerplaatsen bij de clusters (1 per woning)
- 162 parkeerplaatsen op centrale parkeerplaats

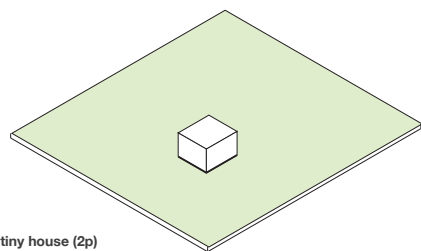
Op de pagina hiernaast staan de uitgangspunten schematisch aangegeven.



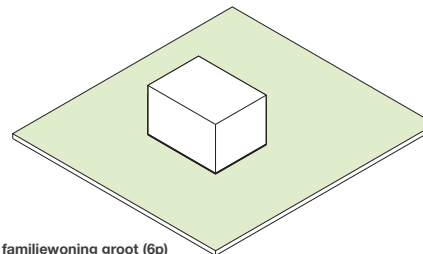
Dichtheid nieuwe situatie



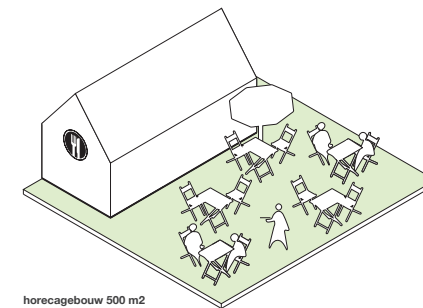
Oppervlakte: 7 Ha.
Aantal wooneenheden: 40
Dichtheid: 5,7 eenheden / Ha.



tiny house (2p)
 <40 m²
 parkeernorm per woning bij clusters: 0
 parkeernorm per woning op centrale parkeerplaats: 1



familiewoning groot (6p)
 130 m²
 parkeernorm per woning bij clusters: 1
 parkeernorm per woning op centrale parkeerplaats: 2

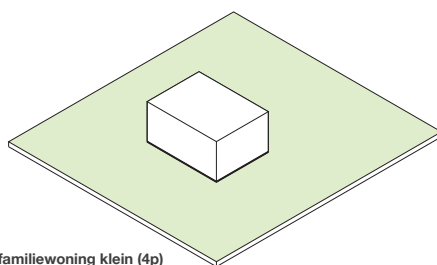


horecagebouw 500 m²
 terras
 12 b&b-kamer van 40 m²
 facilitaire ruimtes in de kelder 250 m²
 parkeernorm op centrale parkeerplaats: 100

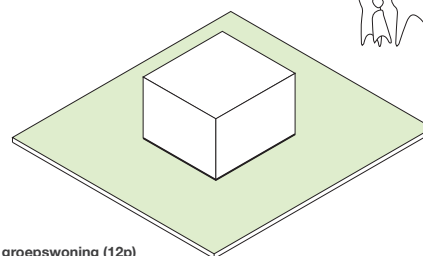
Tiny house (2 personen)

Groot familiehuis (6 personen)

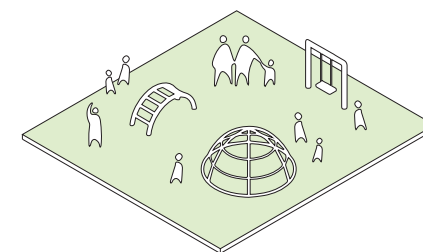
Horecavoorziening



familiewoning klein (4p)
 100 m²
 parkeernorm per woning bij clusters: 1
 parkeernorm per woning op centrale parkeerplaats: 0,5



groepswoning (12p)
 300 m²
 parkeernorm per woning bij clusters: 2
 parkeernorm per woning op centrale parkeerplaats: 3



Familiehuis (4 personen)

Groepshuis (8 personen)

Speeltuin

Woningtypen

Voorzieningen

4

Ontwerp









De tekening op de pagina hiernaast geeft het voorlopig ontwerp weer voor Westerholt. Het ontwerp bestaat uit vier hoofdingrediënten:

1. Een nieuw bos met een zachte overgang naar het terrein. Het bos geeft beschutting, en zorgt ervoor dat de vakantiewoningen in een mooie open ruimte komen te staan.
2. Erven met vakantiewoningen. De vakantiewoningen zijn verdeeld over vijf clusters in de rand van het nieuwe bos, met uitzicht over de open ruimte. Ieder cluster bevat 3-4 gebouvvolumes rond een gemeenschappelijk plein: een knipoog naar het Twentsche boerenerf.
3. Publieke voorzieningen. Op de plek van het oude boerenerf komt een horecavoorziening en een speelterrein. Verspreid over het terrein komen er daarnaast enkele informele voorzieningen zoals uitzichtplekken en
4. kampvuurplaatsen.







4. (Recreatief) netwerk. Westerholt wordt goed verbonden met bestaande en nieuw te ontwikkelen recreatieve routes in de omgeving. Binnen het terrein wordt autoverkeer zo veel mogelijk beperkt tot het parkeerterrein aan de rand; gasten van de vakantiewoningen kunnen via een route door het bos bij hun woning komen. De rest van het terrein bestaat uit wandelpaden in halfverharding en in maaipaden.











Woningen en voorzieningen

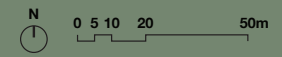
-  'Follie' (2 personen)
-  Familiewoning (4 personen), 100 m²
(bestaand uit 1 laag ±66 m² + kap ±33m²)
-  Grote familiewoning (6 personen), 130 m²
(bestaand uit 1 laag ±90 m² + kap ±45m²)
-  Groepswooning (12 personen), 300 m²
(bestaand uit 1 laag ±200 m² + kap ±100 m²)
-  Gebouw op erf met horecagelegenheid,
12 b&b-kamers, fietsverhuur
(bestaand uit 2 lagen (2*±500 m²) + kap (±250 m²))
-  Facilitair gebouw, 1 laag met kap
(bestaand uit 1 laag ±200 m² + kap ±100 m²)
-  Centraal erf met horeca, terras en speeltuin
-  Erf bij woonclusters

Beplanting

-  Bloemrijk akkerland, extensief beheerd
-  Beekdalslenk met bloemrijk nat grasland
-  Nieuw bos
-  Mantel-zoom ruigte met open en beplante plekken
-  Nieuwe solitaire bomen/boomgroep
-  Bestaande boom

Wegen, paden en parkeren

-  Nieuwe verharde bosweg
-  Laan met gebakken klinkers
-  Nieuw pad, halfverharding
-  Nieuw pad, onverhard
-  Maaipaadjie naar follies
-  Nieuwe brug/vlonderpad
-  Informele parkeercoffer in het bos
-  Centrale parkeervoorziening in boomweide



Nieuw bos: zachte overgang





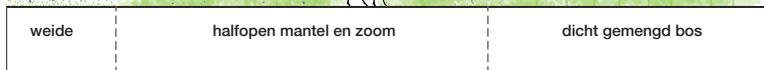
4

Nieuwe bosrand: zachte overgang

Aan de rand van het terrein wordt een nieuw bos aangeplant. Het bos biedt enerzijds beschutting en een prettige ruimte voor de vakantiewoningen. Anderzijds zorgt het bos er voor dat het parkeren en de ontsluiting naar de clusters buiten beeld blijft. Een nieuw bos heeft ook allerlei voordelen voor het landschap als geheel. Meer bos zorgt bijvoorbeeld voor meer CO₂-opslag, en is dus goed voor het klimaat. Het bos zorgt ook voor meer biodiversiteit, want de brede mantel-zoom zone is een walhalla voor insecten en vogels.

Uitgangspunten voor het bos zijn:

- Gemengd dicht bos met diverse inheemse soorten.
- Blijver-wijker-methode: combinatie van groepjes van snelle groeiers (een derde) zoals berken, met langzame groeiers (twee derde) zoals linde. Concurrentie met de snelle groeiers zorgt er voor dat de langzame groeiers worden gestimuleerd in hun groei. Na ongeveer 20 jaar zijn de berken tot een goede maat gegroeid en vormen een redelijk bos. Stapsgewijs worden de berken eruit gehaald zodat er uiteindelijk een bos met bijvoorbeeld linde over blijft. Hierdoor ontstaat redelijk snel een goede maat bos en wordt er toegewerkt naar een kwalitatief en ecologisch hoogwaardig bos.
- Zachte geleidelijke overgang van bos naar open ruimte, met een halfopen mantel. In de mantel wordt inheems struweel aangeplant dat past in het Twentsche landschap, zoals kornoelje, viburnum, meidoorn, hazelaar, wilg, etc. en af en toe een solitaire boom.



Zachte overgang van de bosrand met een mantel en een zoom



Diffuse bosrand met open en dichte plekken

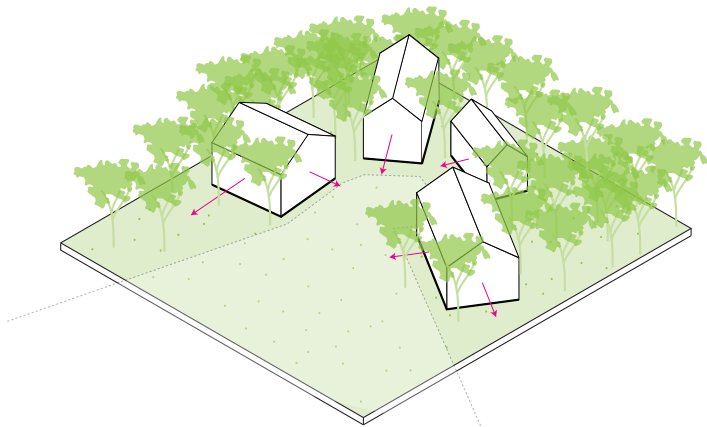


4

Nieuwe bosrand: vakantiehuizen worden opgenomen in zachte bosrand

Uitgangspunten voor de clusters zijn:

- De vakantiehuizen zijn verdeeld over vijf clusters in de bosrand. De bebouwing ligt hiermee gedeeltelijk verscholen in de omgeving. Dat is prettig voor de gasten, want zij hebben 'rugdekking' en een mooi uitzicht; het is ook prettig voor passanten, want de vakantiehuizen staan niet dominant in het zicht. Dat betekent niet dat de vakantiehuizen moeten worden verstopt: de bouwensembles moeten mooi zijn ingepast in het landschap.
- De clusters zijn vormgegeven als knipoog naar het Twentsche erf. Deze erven liggen vaak verscholen in het landschap, met grote landschappelijke beplanting op en rond de gebouwen.
- Ieder erf bestaat uit 3-4 bouwvolumes, verschillend in vorm en maat (zie 4.2), en ieder gebouw heeft een eigen oriëntatie. De samenstelling van ieder cluster is anders, zodat verschillende gebruiksvormen mogelijk zijn.
- De bouwvolumes liggen rond een gemeenschappelijk erf. Het erf is een plek voor ontmoeting. Er zijn kleinschalige voorzieningen zoals stoelen, picknickbanken, een waterput, kruidentuin etc.



Vakantiewoningen liggen op een erf in de boszoom en hebben zicht op het landschap



Impressie van de vakantiewoningen verscholen in het landschap





Impressie van het erf met vakantiewoningen in de boszoom



4

Nieuwe bosrand: maakt mooie open ruimte

De open ruimte wordt ingericht met kleinschalige vormen van landbouw, zoals akkers en weides, en met bloemrijk grasland. Uitgangspunten voor de open ruimte zijn:

- De open ruimte is verdeeld in een patchwork van kleine veldjes. De veldjes kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt als weide, (graan) akker of andere (oude) landbouwgewassen, bloemenweide, imkerij etc.. Een mooi voorbeeld van een bloemenweide waarin akkergewassen zijn bijgemengd is landgoed Haarzuilens (zie referentiebeeld hiernaast).
- Het beheer van de akkers en weides is nog nader te bepalen. Een mogelijkheid is dat er wordt geëxperimenteerd met nieuwe gewassen, bijvoorbeeld door één van de pachtboeren van Twickel. Een andere mogelijkheid is dat het beheer wordt ondergebracht bij een groep vrijwilligers of terreinbeheerder.
- Het patchwork van kleine veldjes is gunstig voor de biodiversiteit, omdat dit veel afwisseling genereert in beplanting: mantel, zoom, kleine percelen met gewassen of bloemenweide in open ruimten (hooiland/bloemrijk grasland, kleinschalige akkers)



Voorbeeld van een beekdal met kruidenrijke weide (Drentsche Aa)



Voorbeeld van een bloemenweide waar akkerkruiden doorheen zijn gemengd (landgoed Haarzuilens)



Vakantiewoningen in clusters





4

Verschillende typen vakantiewoningen: beeldkwaliteit

In de vijf clusters worden in totaal 40 vakantiewoningen toegevoegd in vier typen: klein familiehuis, groot familiehuis, groepshuis en tiny house. Daarnaast komt er een horecagebouw met bed&breakfast, en een facilitair gebouw. Voor de architectuur en beeldkwaliteit van de vakantiewoningen gelden de volgende uitgangspunten:

Clusters

- De gebouwen zijn gegroepeerd in clusters van 3-4 gebouwen. De gebouwen zijn in vorm en verhouding een knipoog naar de karakteristieke gebouwen op een Twents erf.
- Gebouwen zijn verschillend in maat en vorm (hoogte, footprint, dakvorm). Uitgangspunt is 1 laag + kap. Sommige vakantiewoningen zijn vrijstaand, sommige gebouwen bevatten meerdere vakantiewoningen (bijvoorbeeld als een schuurwoning die je kunt opdelen).
- De gebouwen hebben een gesloten kant richting het bos, en zorgvuldig uitgekende zichtlijnen richting het open veld.
- Iedere vakantiewoning heeft een kleine privé-buitenruimte.

- Er moet voldoende ruimte tussen de gebouwwolumes worden gereserveerd: een gebouw moet overtuigend vrij staan.
- Een erf is in zichzelf gekeerd, met een duidelijke (collectieve) voorzijde ('exterieur') en een (private) achterzijde ('interieur'). Ieder erfpleintje heeft een eigen sfeer, is bereikbaar vanaf de bosweg, en verbonden met de wandelpaden in het centrale veld.
- Gebouwen staan rond een gezamenlijk pleintje van halfverharding, en zijn bereikbaar vanaf de ontsluitingsweg. Het plein is geschikt voor informeel gebruik, bijvoorbeeld een (kruiden- / moes-)tuin, picknickplek, gras etc.
- Regenwater zo veel mogelijk laten infiltreren in de bodem.
- Er is geen lichtvervuiling 's nachts.

Architectonisch

- Bebouwing is 'ingetogen', modern Twents, en vormt een familie in vorm en materiaal: natuurlijke materialen (zoals donker hout) en glas. Nieuwe bebouwing moet passen in de streek, met name wat betreft hoogte, volume,

strooiing, materialisatie, detaillering.

- Integratie van historische bouwmaterialen is welkom, al is het maar op detailniveau in gevel of interieur (ornamentiek).
- Er wordt een zekere hiërarchie gerealiseerd door verschillen toe te passen in omvang, materiaal, oriëntatie, bereikbaarheid etc.
- De hoofdconstructie bestaat uit hout (CLT of houtskelet).
- Enkele klassieke kenmerken van Twickelgebouwen (boerderijen) dienen (geherinterpreteerd) terug te komen in het ontwerp van de gebouwen, zoals:
 - Dakoverstekken
 - Zadelaken
 - Kleuren (Twickels zwart, wit, roomwit)
 - Roedeverdeling in ramen
 - Leem(stuc)
 - zwarte of rode dakpannen dan wel rietgedekt

De architect is vrij om een ontwerp te maken waarin deze elementen niet letterlijk terugkomen, maar waarin wel de juiste sfeer gecreëerd wordt. Zulks ter beoordeling aan de opdrachtgever.

- Gebouwen zijn zeer energiezuinig en uitstekend geïsoleerd (ook akoestisch); ontworpen volgens

trias energetica.

- Techniek voor duurzame energieopwekking moet niet duidelijk zichtbaar zijn.
- Regenwater is afgekoppeld en wordt hergebruikt (grijs water).
- Aandacht voor compacte installaties en mogelijkheid toekomstige eenvoudige aanpassingen.



Ruimte voor ontmoeting en informeel gebruik op het centrale plein op het erf

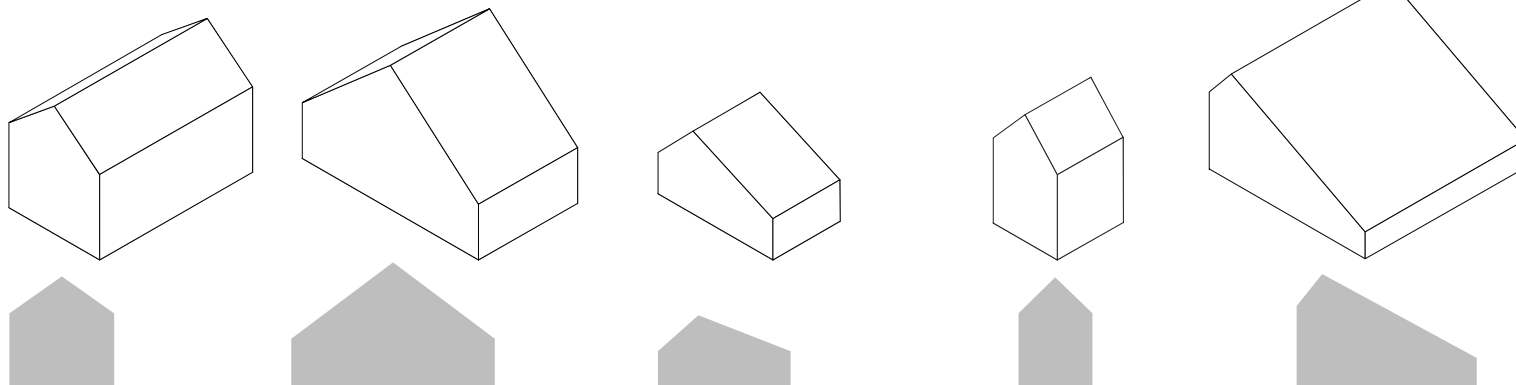
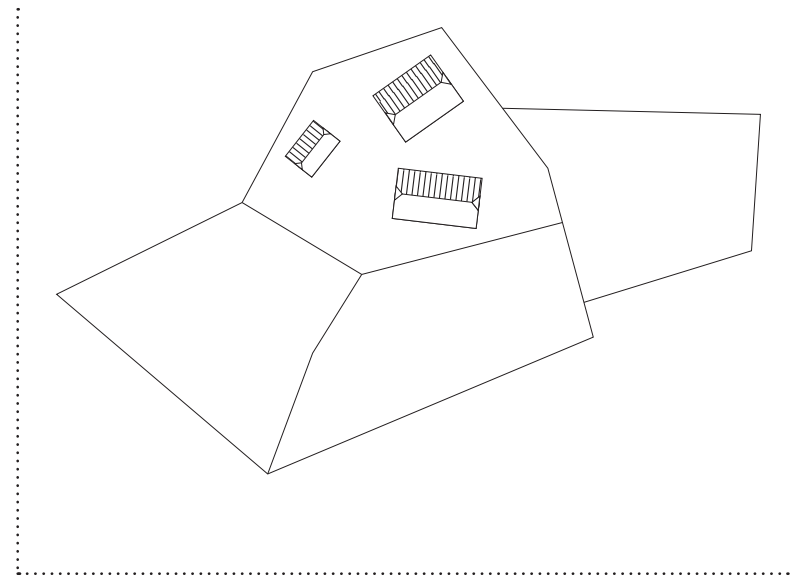
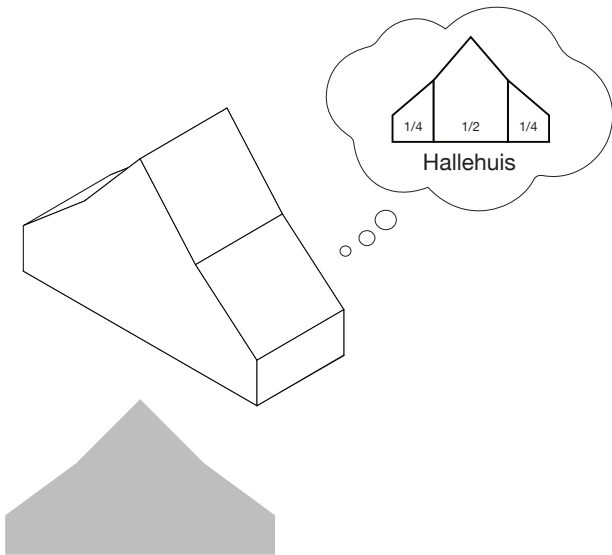


'Gezamenlijk' pleintje, bereikbaar vanaf de ontsluitingsweg, bruikbaar voor bijv. een vuurplaats, picknick-plek etc.



Gebouwen staan 'losjes' rond een centraal informeel pleintje, gedeeltelijk onverhard (gras, bomen, tuin). Vanuit iedere woning is zicht naar de open ruimte mogelijk. (referentie knooperf Oostermaet, ZieglerBrandenhorst Architecten)

4



Voorbeeld van verschillende gebouwtypen op het Twentse erf. De architect is vrij om een ontwerp te maken binnen de juiste sfeer



Duurzame woning, Schipper Douwes architecten



Duurzame woning, Schipper Douwes architecten



Landgoedwinkel Twickel

Voorbeelden van woning als moderne interpretatie van een (Twickel)schuur



Landgoedwinkel Twickel

4

Drie boomgroepjes met 'follies', kleine bijzondere vakantiehuisjes

- De drie tiny houses worden uitgevoerd als (kleinere) solitaire gebouwen van unieke vormgeving. Dus geen gebouw lijkt op een andere. Materialisatie is uitgesproken afwijkend ten opzichte van de gebouwen in de clusters, bijvoorbeeld baksteen, staal, glas.
- De tiny houses worden opgenomen in een boomgroep. Daardoor is er een zekere mate van privacy. Bestaande landschappelijke bomen worden behouden, en aangevuld tot een boomgroep met nieuwe landschappelijke (grote) bomen.



Referentie Writers Studio in Long Island, VS



Referentie landschapskunst bij Loch Lomond, Schotland



Referentie tiny house door Kudhva



Referentie boomhut door Roderick Romero



Publieke voorzieningen





4

Publieke voorziening: nieuw erf met horeca, terras en speeltuin

Op de plek van het oude boerenerf komt een horecavoorziening en een speelterrein. Verspreid over het terrein komen er daarnaast ook enkele informele plekken zoals uitzicht-plekken en kampvuurplaatsen.

Publieke voorziening: nieuw erf met horeca, terras en speeltuin

Het oude boerenerf wordt gesloopt. De gebouwen zijn niet historisch waardevol en zijn niet geschikt voor hergebruik. Op de plek van het erf wordt een nieuw erf gemaakt: een horecavoorziening met terras en speeltuin. Uitgangspunten voor het nieuwe erf zijn:

- Het terras wordt in gebakken klinkers gemaakt, in aansluiting op de laan.
- Rondom het erf komt een gemengde haag (1,20m.): meidoorn, haagbeuk, beuk.
- Het horeca-erf wordt een startpunt van fiets- en wandelroutes. Daarom komt er een informatiepaneel met routes en attracties in de omgeving.
- Onderdeel van het erf is een natuurspeeltuin. De speeltuin is omsloten met een gemengde haag (1,20m) en bestaat uit houten speeltoestellen/boomstammen.
- Het erf wordt waar mogelijk voorzien van landschappelijke bomen, waardoor het terrein opgaat in de omgeving. Bestaande bomen worden gehandhaafd, voor zover ze in het beeld passen.

Publieke voorziening: informele plekken

Verspreid door het terrein worden enkele informele plekken toegevoegd. Uitgangspunten voor deze plekken zijn:

- Een eenvoudige kampvuurplaats met twee houten stammen om op te zitten.
- Aan de rand van het bos komt een kleine verborgen zitplek met bankje en uitzicht over de akker.



Erf-achtige sfeer horecavoorziening



'Natuurlijk spelen'





Educatiepaden



Eventueel een dierenweitje



Parkeerplaats in het bos, zoals aan de Twickelerlaan



Parkeren tussen de bomen



A dark, atmospheric photograph of a forest path. The scene is dimly lit, with a path leading through tall grass and trees. The overall mood is mysterious and serene. The text 'Recreatief netwerk' is overlaid in white, bold font on the left side of the image.

Recreatief netwerk

4

Auto-ontsluiting

Uitgangspunten voor de auto-ontsluiting zijn:

- Er worden zo min mogelijk auto-paden in het terrein toegevoegd. Daardoor is de mogelijkheid voor infiltratie van regenwater en de ruimte voor beplanting maximaal, en dat is beter voor het landschap.
- Er komen twee entrees: één entree vanaf de Almlosestraat via de eikenlaan voor gasten van de vakantiewoningen en bezoekers van de horeca; en één vanaf de Westerholtsweg voor alleen gasten van de vakantiewoningen. Deze wordt voorzien van een poort waar alleen gasten de toegang toe hebben.
- Gasten kunnen parkeren in de parkeerpockets in het bos. Er is plek voor 1 parkeerplaats per woning. Overige auto's parkeren op de centrale parkeerplaats. Gasten kunnen met de auto het erf op om te laden en te lossen, het is niet toegestaan om op de erven te parkeren, daar staan de auto's te veel in het beeld. Door niet voor iedere auto direct een parkeerplek bij de vakantiewoning te faciliteren, wordt autogebruik op het terrein ontmoedigd.
- Bezoekers en het overige parkeren van gasten wordt voorzien op de centrale parkeerplaats. Op de parkeerplaats is plek voor 162 auto's. Rijbanen worden uitgevoerd in puinverharding, parkeervakken worden uitgevoerd in gestabiliseerd gras.
- Bij de centrale parkeerplaats komen enkele laadpalen voor elektrische auto's. Bij de horecavoorziening komen laadpalen voor elektrische fietsen.
- Autoverkeer is beperkt tot de (smalle) ontsluitingsweg in het bos, zodat de auto's niet in het beeld rijden. Deze weg wordt gemaakt in halfverharding, bijvoorbeeld een puinpad. Op het terrein wordt alleen stapvoets gereden (maximaal 5km/uur).
- In de laan wordt de huidige asfaltverharding vervangen door gebakken klinkers tot aan het nieuwe erf.



Gebakken klinkers in de oprijlaan



'Low profile' weg door het bos (bv puinverharding)



4

Aansluiten op recreatief netwerk

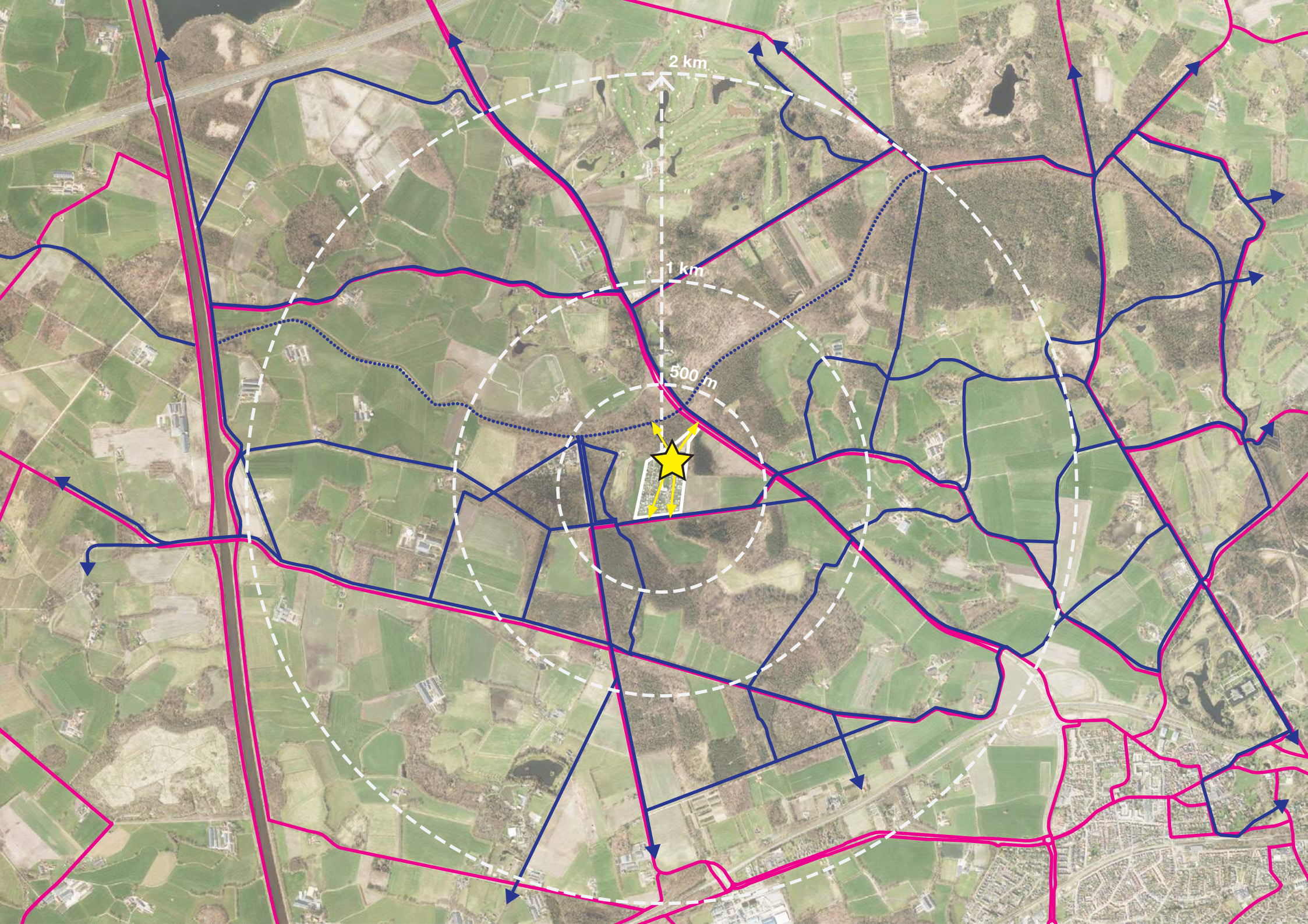
Uitgangspunten voor het recreatief netwerk zijn:

- Westerholt wordt een startpunt voor vele fiets- en wandelroutes in de omgeving. Daarom wordt op het horeca-erf een informatiepaneel en een fietsparkeervoorziening gemaakt. Het terrein wordt op vier plekken met de omgeving verbonden: de oprijlaan en toegang vanaf de Westerholtsweg voor auto's, fietsers en wandelaars, een toegang voor voetgangers en fietsers langs de Westerholtsweg, en een wandelverbinding met de Twickelervaart.
 - Langs de Twickelervaart komt een nieuw wandelpad langs de delen waar nu nog geen pad langs ligt. De wandelverbinding tussen Westerholt en het overpark, met onderdoorgang of oversteek ter hoogte van de Almlosestraat, heeft prioriteit.
 - Op het terrein komen hoofdpaden voor voet en fiets, uitgevoerd in Twickels padvast.
 - Op het terrein komen secundaire paadjes vanaf erven naar de hoofdpaden, uitgevoerd als maaipad.
 - De twee recreatie-entrees worden voorzien van een poort.
- Op het terrein komen twee mooie houten bruggen, bijvoorbeeld uitgevoerd met hout van houtzagerij Twickel, en een vlonderpad in het bos.



Aansluiten op recreatieve netwerk van de omgeving:
Westerholt als opstappunt

- █ = fietsnetwerk
- █ = wandelnetwerk
- ● = nieuw pad langs Twickelervaart
- █ = nieuwe paden die Westerholt verbinden met het omliggende netwerk



4



In het bos komt een vlonderpad over de laagte richting de Twickelervaart



Ingangen worden gemarkeerd met bijvoorbeeld een mooi bord



Voorbeeld van een houten burg (Overpark Twickel)



Voorbeeld van een houten brug zonder leuning (Amelisweerd)



Halfverhard pad (Twickels padvast)



Maaipaden



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Almelosestraat 26 Ambt Delden" met identificatienummer NL.IMRO.1735.BGxAlmelostr26-OP10 van de gemeente Hof van Twente.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- en uitbouwen

Een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aan huis verbonden beroep

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kindercrèches, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel en webwinkels, maar inclusief internetverkoop, dat in de eigen woning en of bij de woning behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van het woonoppervlak wordt gebruikt met een maximum van 50 m² en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 achtergevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die gelegen is tegenover de voorgevel;

1.8 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, met dien verstande dat gebruiksgerichte paardenhouderijen niet zijn toegestaan;

1.9 agrarisch medegebruik

Een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan;

1.10 archeologisch deskundige

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.11 archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.12 archeologische relictten

Zaken welke zijn overgebleven uit een vroeger tijd en getuigen van een toestand die toenmaals was, en daarmee cultuurhistorisch waardevol zijn;

1.13 archeologische verwachting

Een toegekende hoge, middelhoge of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.14 archeologische waarde

Een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.15 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.16 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.17 bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m² mag bedragen;

1.18 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, niet zijnde de bedrijfswoning;

1.19 bedrijfsmatige exploitatie

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie van recreatiewoningen, dat in deze accommodaties ook daadwerkelijk – permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden en plaatsvindt;

1.20 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.21 begane grondvloer

De vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

1.22 bestaand en legaal

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime, met dien verstande dat voor zover het gebruik betrekking heeft op nevenactiviteiten, deze nevenactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de vorm en omvang zoals toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime;

1.23 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bijgebouw

Een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.26 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;

1.27 bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.31 bouwvolume

Maat die aangeeft hoeveel kubieke meter (m³) bouwmassa per vierkante meter (m²) oppervlakte aanwezig of toegestaan is;

1.32 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.33 conferentiecentrum

Een gebouwencomplex, bestemd en ingericht voor het houden van conferenties, congressen, symposia en andere grote bijeenkomsten, met bijbehorende ondergeschikte horeca;

1.34 cultuurhistorische waarden

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.35 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;

1.36 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.37 ecologische waarden

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge betrekkingen tussen dieren en planten en de omgeving waarin zij leven;

1.38 erfensemble

Het geheel van binnen een bouwperceel voorkomende bebouwing dat in samenhang zorgt voor een kenmerkend beeld van dat bouwperceel;

1.39 evenement

Een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;

1.40 extensieve dagrecreatie

Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.41 folly recreatiewoning

een niet-conventionele recreatiewoning;

1.42 footprint

het oppervlak van de begane grond verdieping;

1.43 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.44 gebruiken

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.45 groepsaccommodatie

Een gebouw dat is bestemd voor periodiek recreatief nachtverblijf door groepen, met permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen;

1.46 hobbymatig agrarisch gebruik

Het gebruik van grond ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd;

1.47 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.48 hoofdverblijf

De centrale levensplaats van een **persoon**, de plaats waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn persoonlijke en economische belangen bevindt;

1.49 horeca

het begrip horeca is onderverdeeld in drie categorieën

horeca categorie I

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, conferentiecentrums, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

horeca, categorie II:

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's, inclusief het geven van feesten en partijen;

horeca, categorie III:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, wezenlijke onderdelen vormen en waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;

1.50 huishouden

Een persoon die of groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.51 inrichtingsplan

Een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;

1.52 inwoning

Maximaal drie huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen en waarbij de woning uiterlijk uit één bouwvolume bestaat;

1.53 kampeermiddel

Tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalets of trekkershutten;

1.54 kampeerterrein

Een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop een gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.55 kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.56 karakteristieke bebouwing

Gebouwen die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument, alsmede gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble, dan wel bebouwing die door de welstandscommissie of de ervenconsulent van het Oversticht als zodanig kan worden aangemerkt;

1.57 kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

1.58 landschappelijke waarden

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare - al dan niet begroeide - deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.59 natuurwaarden

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

1.60 nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel oppervlakte (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat en de omgevingskwaliteit;

1.61 ondergronds

Onder peil;

1.62 overkapping

Een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports). Een overkapping is geen overig bouwwerk en de oppervlakte hiervan wordt meegerekend bij de oppervlakte van bijgebouwen;

1.63 paardenbak

Een terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.64 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;

1.65 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.66 permanente bewoning

Het gebruiken/bewonen als hoofdverblijf gedurende een aaneengesloten periode van meer dan vier weken, dan wel voor recreatieve verhuur aan één en dezelfde persoon gedurende meer dan 35 dagen per jaar;

1.67 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.68 recreatiewoning

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door (het huishouden van) een persoon of groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor weekend en/of verblijfsrecreatie;

1.69 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.70 verblijfsrecreatie

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf in de vorm van kampeermiddelen, stacaravans of trekkershutten door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.71 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 op het moment van inwerkingtreding van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.72 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van maximaal één huishouden dan wel meerdere huishoudens indien sprake is van inwoning;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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 de afstand tot de perceelgrenzen

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten vanuit het hart van een lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden zijnde: beeldbepalende landschapselementen, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, natuur en waterhuishouding. Daarnaast zijn ze bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. de bestaande nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 *Paardenbakken*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a. direct aansluitend aan de gronden met de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de volgende maten:
 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b. voor zover de paardenbak direct aansluitend aan gronden met de bestemming 'Wonen' is geprojecteerd, is deze uitsluitend toegestaan voor zover deze wordt gerealiseerd ten behoeve van de, op aangrenzende gronden gelegen, bestemming 'Wonen';
- c. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak maximaal 1.200 m² mag bedragen;
- d. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

3.3.2 *Vergroten bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 7 m, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. het vergroten van de bouwhoogte is voor de bedrijfsvoering noodzakelijk.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. het aanleggen, verbreden, verharden en verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diep ploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden met meer dan 0,4 m;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

3.4.2 *Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.4.3 *Uitzondering*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsmatige exploitatie van een recreatieterrein ten behoeve van verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- b. één bedrijfswoning, waarbij inwoning is toegestaan;
- c. recreatiewoningen ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer dan 40 mag bedragen;
- d. hotelkamers ter plaatse van de aanduiding 'hotel', met dien verstande dat het aantal hotelkamers niet meer dan 12 mag bedragen;
- e. zelfstandige horecavoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. bed & breakfast;
- g. aan huis verbonden beroepen;
- h. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, detailhandel, horeca categorie I en II, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. bedrijfswoningen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- c. goothoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 7 m;
 2. bedrijfswoningen maximaal 4 m;
- d. bouwhoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 2. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- e. inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³;

4.2.2 Gebouwen ter plaatse aanduiding 'verblijfsrecreatie'

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.2.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' tevens bedrijfsgebouwen ten behoeve van onderhoud en sanitaire voorzieningen buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per terrein maximaal 350 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte maximaal 4,5 m mag bedragen.

4.2.3 Recreatiewoningen

Recreatiewoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. het aantal recreatiewoningen bedraagt maximaal 37;
- b. de oppervlakte per recreatiewoning maximaal 300 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte maximaal 5,5 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen.

4.2.4 *Recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - folly recreatiewoning'*

Folly recreatiewoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - folly recreatiewoning';
- b. het aantal recreatiewoningen bedraagt maximaal 3;
- c. de footprint per recreatiewoning bedraagt maximaal 30 m²;
- d. de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *Permanente bewoning*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, lodges, groepsaccommodaties en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning.

4.3.2 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na de ingebruikname van nieuwe bebouwing uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.3.3 *Toestaan andere vormen van recreatief nachtverblijf (experimenteerruimte)*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van andere vormen van recreatief verblijf, zodanig dat er naast kampeermiddelen, stacaravans, recreatiewoning en trekkershutten, ook andere vormen van recreatief nachtverblijf aanwezig mogen zijn. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. er is sprake van een bedrijfsmatige exploitatie;
- b. de afwijking geldt voor maximaal 10% van de oppervlakte van de bestemming;
- c. de afwijking moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van de camping.
- d. een positieve bijdrage levert aan het toeristisch profiel van de gemeente.
- e. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan waartoe een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.4.1 *Andere landschapsmaatregelen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.3.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen

landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;

- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande en legale gebouwen niet worden vergroot.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.3.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m².

5.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- f. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

5.4.2 *Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.4.3 *Uitzondering*

Het in artikel 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² of van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 of een ontgrondingvergunning;
 - 3. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

5.4.4 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande en legale gebouwen niet worden vergroot.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.3.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5.000 m².

6.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- f. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

6.4.2 *Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

6.4.3 *Uitzondering*

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 5.000 m² of van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 of een ontgrondingvergunning;
 - 3. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

6.4.4 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande en legale gebouwen niet worden vergroot.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.3.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande en legale fundering wordt benut;
- c. de, voor het bouwen benodigde, grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,40 m vanaf maaiveld of het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 10 ha.

7.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- f. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

7.4.2 *Voorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

7.4.3 *Uitzondering*

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 10 ha of van bodemingrepen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 of een ontgrondingvergunning;
 - 3. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

7.4.4 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 8 Waarde - NNN

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - NNN' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de natuur- en landschapswaarden met dien verstande dat voor het ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden geldt dat:

- a. dit past in een inrichtings- en beheersvisie waarin de natuurontwikkeling is uitgewerkt, passend binnen het natuurgebiedsplan van de provincie;
- b. de aanleg van bos niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid'.

8.1.1 *Advies landschapsdeskundige*

Alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de in de andere bestemmingen opgenomen omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden dient advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke natuur- en landschapkenmerken en waarden van het gebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maatvoering

10.1.1 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de regels van dit plan is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.1.2 Bestaande afstand bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande afstand van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

10.1.3 Bestaande dakhelling

In die gevallen dat de bestaande dakhelling van gebouwen, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die dakhelling in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

10.1.4 Bestaande oppervlaktes

Het bepaalde in artikel 10.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande bijgebouwen.

10.1.5 Bestaande inhoud

Het bepaalde in artikel 10.1.1 met betrekking tot de bestaande inhoud is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande woningen.

10.2 Dakhelling gebouwen

10.2.1 Dakhelling gebouwen

De dakhelling van gebouwen bedraagt minimaal 18° met uitzondering van boog- en serrestallen en ondergeschikte aan en uitbouwen tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.

10.2.2 Afwijken dakhelling

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.1 voor het toestaan van een lagere dakhelling in het geval van bijzondere bouwvormen die door de welstandscommissie als zodanig zijn aangemerkt.

10.3 Situering bijgebouwen en paardenbakken

Voor het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning.

10.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.3 voor het toestaan van het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken voor de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning, mits er achter de voorgevel geen ruimte is vanwege bijvoorbeeld de ligging aan de openbare weg.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- e. een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, plattelandsappartementen, boerderijkamers en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning en/of zorgvoorzieningen.
- f. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Luchtvaartverkeerzone

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de luchtvaartverkeerzone.

12.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen op de in artikel 12.1.1 bedoelde gronden geen bouwwerken met een bouwhoogte hoger dan 40 m worden gebouwd.

12.2 Reconstructiewetzones

Voor de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' gelden de regels zoals opgenomen in de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikelen 3) voor deze afzonderlijke gebieden.

12.3 Vrijwaringszone - radar

12.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een radarverstoringgebied.

12.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 45 m.

12.3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.3.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de beheerder van het radarverstoringgebied.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijking evenementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen, mits:

- a. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

13.2 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 75 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, vleermuizenkelders, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden, kleine religieuze bouwwerken en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- c. de regels en toestaan dat de ashoogte van windmolens wordt vergroot tot maximaal 25 m. Waarbij overeenstemming wordt bereikt met de leidingbeheerder (in vooroverleg) indien er een gasleiding zich binnen de high impact zone van de windturbine bevindt;
- d. de regels en toestaan dat een uitkijktoren gebouwd mag worden met een maximale hoogte van 15 m.

13.3 Voorwaarden algemene afwijkingsregels

Afwijking als bedoeld in artikel 13.2 kan slechts worden toegepast, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

14.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemming van de gronden met tevens de bestemming 'Waarde - NNN' in de bestemming 'Bos' of de bestemming 'Natuur', mits:

- a. in een inrichtings- en beheersvisie de ecologische verbindingzone is uitgewerkt;
- b. advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot geurhinder een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 16.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 16.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 16.1 sub 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.

16.2 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, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2 sub 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 16.2 sub 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.

16.2 sub 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.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan: Buitengebied Hof van Twente, herziening Almelosestraat 26 Ambt Delden.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan Westerholt Twickel

landschappelijk recreëren

inhouds opgave

- 1 **inleiding**
landschappelijke context
voorlopig ontwerp
plankaart
- 2 **beeldkwaliteitsplan**
deelgebied A. - De erven
landschappelijke inpassing
hoofdopzet van de erven
hoofdvolume
gevelontwerp
dak
buitenruimten
overgang prive-openbaar
materialisatie en detaillering
doorsnede

deelgebied B. - Hoofdgebouw
landschappelijke inpassing
herkenbaar beeldmerk
buitenruimte
hoofdvolume
gevelontwerp
materialisatie en detaillering
doorsnede

deelgebied C. - De folly's
materiaal en gevel
- 3 **algemene uitgangspunten**

parkeren
verharding
verlichting
elementen
beplanting
vista's
duurzaamheid en energie
- 4 **3D impressies**
- 5 **colofon**

inleiding

Stichting Twickel heeft de grond van camping Westerholt aangekocht. Daarvoor is een voorlopig ontwerp gemaakt om het terrein te transformeren naar een hoogwaardig recreatiepark.

In 2018 heeft Strootman Landschapsarchitecten op verzoek van Stichting Twickel, een verkenning gedaan naar de karakteristieken van het landschap. Daarbij hebben zij een voorlopig ontwerp gemaakt om het terrein te transformeren naar een hoogwaardig recreatiepark met recreatiewoningen. In dit plan zijn voor het totale ontwikkelgebied en voor de verschillende deelgebieden daarbinnen de landschappelijke opzet en de inrichting van het landschap toegelicht.

De volgende stap is een aanpassing van het bestemmingsplan en daarvoor heeft De Zwarte Hond nu een beeldkwaliteitsplan gemaakt, voortbordurend op de landschappelijke visie van Strootman Landschapsarchitecten, met een volgende vertaalslag in de architectuur.

Het terrein is gelegen aan de
Almelosestraat 26, 7495 TH Delden

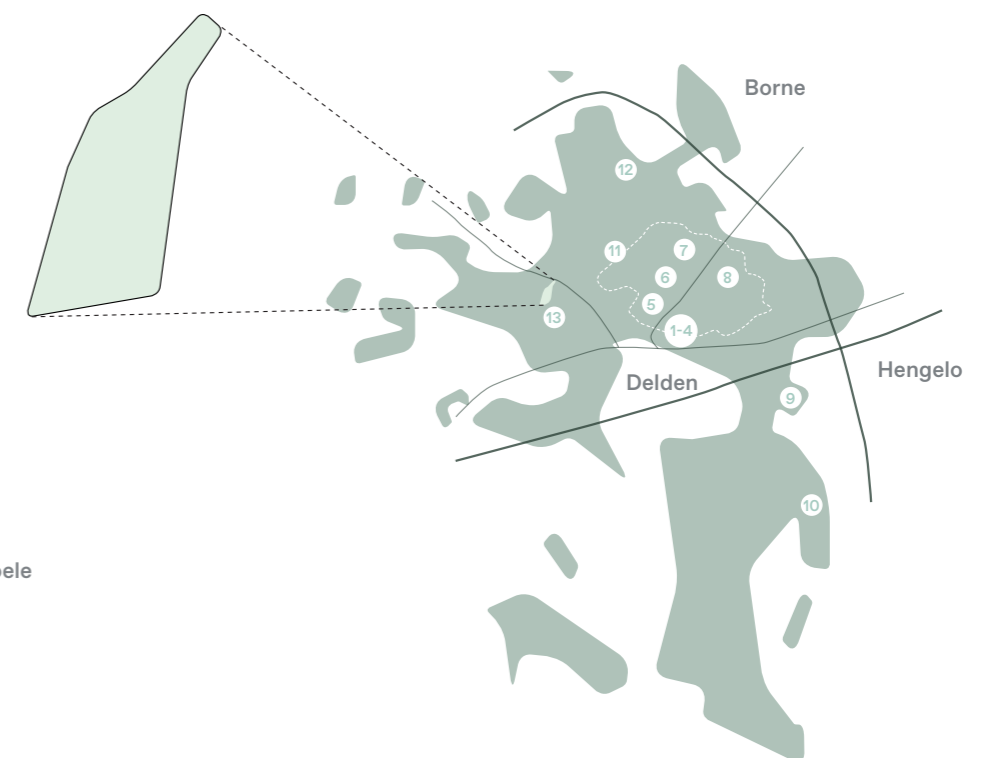
Kadastrale nummers:

DDN011 01195G

DDN011 01734G

DDN011 01826G

DDN011 01827G



1. Kasteel Twickel
2. Tuin + Park
3. Oranjerie
4. Bezoekerscentrum + winkel
5. Moestuin
6. Museum Boerderij De Wendezoele
7. Noordmolen
8. Wagenmakerij Van den Barg
9. Houtzaagmolen Twickel
10. Watermolen Olde Meule
11. Wandelroute Umfassungsweg
12. Twentse golfclub
13. 'Westerholt'

inleiding

Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de gemeente middels de welstandcommissie en/of stadsbouwmeester van de gemeente. Het doel is het vastleggen van de basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de gebouwen. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de gebouwen aan moeten voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

In de welstandsnota is bepaald dat van deze basiskwaliteit afgeweken kan worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt.

Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

Relatie tot bestemmingsplan

Het uitwerkingsplan geeft weliswaar eindbestemmingen, maar is vanwege de vereiste flexibiliteit qua kaartbeeld niet heel erg gedetailleerd.

Op deze manier kan flexibel op ontwikkelingen ingespeeld worden, omdat de bouwvelden nog ruimte laten voor het positioneren van de recreatiewoningen. Een minder gedetailleerd kaartbeeld in het uitwerkingsplan betekent ook dat dit beeldkwaliteitsplan een nadrukkelijke rol heeft in het nader reguleren van de bebouwing. Het uitwerkingsplan geeft weliswaar de uiterste marges voor bebouwingshoogte, -oppervlakte en dergelijke, maar het is zeer wel mogelijk dat deze marges niet overal volledig benut kunnen worden, omdat de welstandscriteria een bepaalde situering voorschrijven.

Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte.

Deze toetsing zal in eerste instantie worden gedaan door de Stichting Twickel, waarna de uitgewerkte plannen ter beoordeling aan de welstand, danwel stadsbouwmeester worden voorgelegd.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de stedenbouwkundige regels, principes, beeldkwaliteit en ontwerpambitie voor Westerholt Twickel. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 beschreven welke algemene uitgangspunten de basis vormen van alle bebouwing binnen het geheel. In hoofdstuk 4 zijn de volumes ten opzichte van elkaar getest en geven de 3d beelden een impressie van de mogelijke ensembles.

Alle regels die in dit Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen zijn beeldkwaliteits-/ welstandsregels. Sommige daarvan krijgen een vertaling in privaatrechtelijke afspraken en sommige staan ook in het uitwerkingsplan opgenomen. Hiermee staan alle regels die van toepassing zijn op een onderwerp overzichtelijk bij elkaar, en hoeft niet op verschillende plekken in het document gezocht te worden.



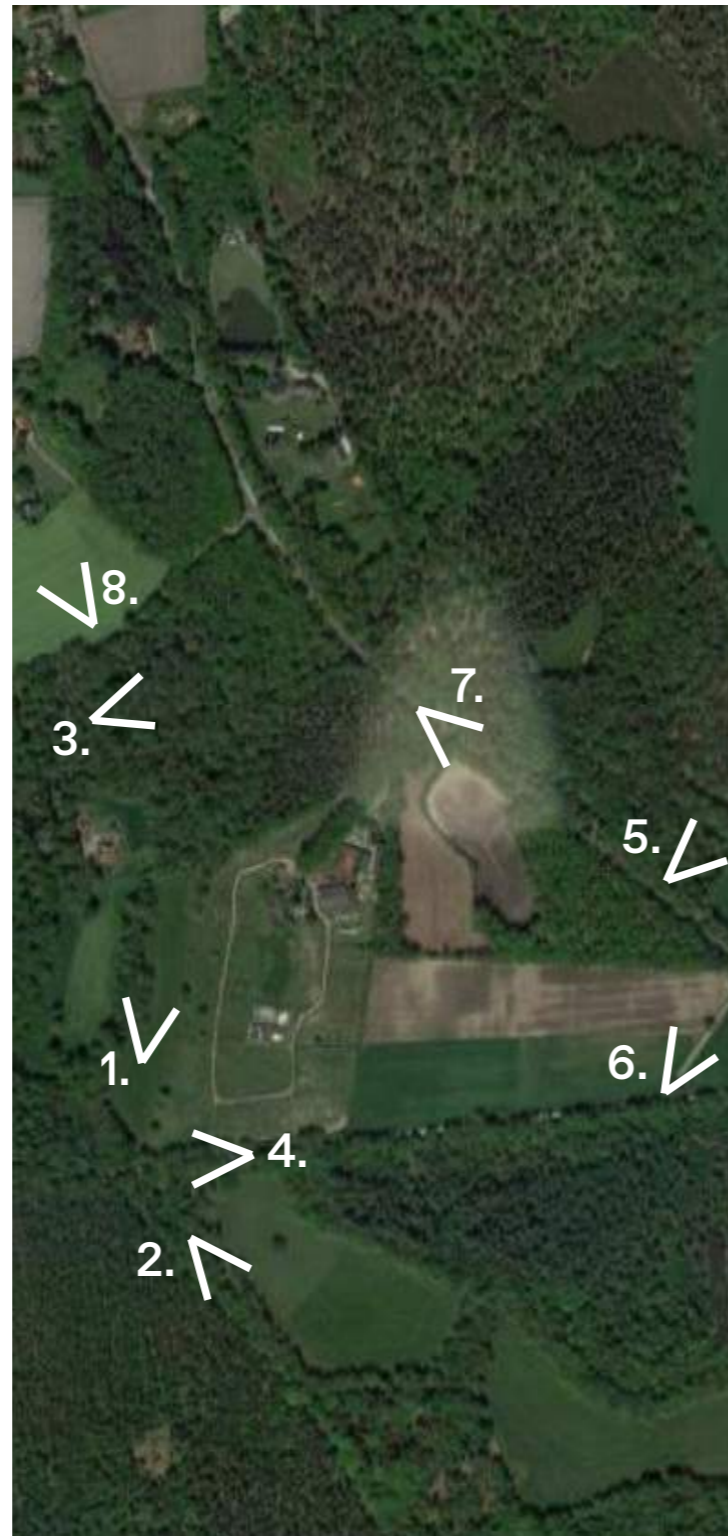
landschappelijke context

Op en direct rond het terrein zijn de meeste karakteristieke elementen van het Twentsche landschap aanwezig: bos, beken, bouwland, weides, boerenhoeven en landgoedelementen.

Concreet gaat het om de volgende elementen en structuren:

- De lange kaarsrechte ontginningswegen
- De beekdalslenk met prachtige open ruimtes in het bos
- Twickelervaart ten noorden van het terrein
- Boerderij en erf de Sluiswachter

Heide is niet meer aanwezig en ook het kamp dat op het terrein van de camping aanwezig was, is verdwenen; geëgaliseerd in de periode in het begin van de 20e eeuw toen grote delen van de heidevelden werden ontgonnen en omgevormd tot agrarische grond en bos. Het bos is relatief jong en bestaat uit percelen loofhout (voornamelijk eik en berk), naaldhout (dennen) en gemengd hout. Langs de Almelosestraat staan eiken. De camping wordt ontsloten vanaf de Almelosestraat. Een eikenlaan komt uit op het erf van een voormalige boerderij met bijgebouwen en voormalige schuren. Het oude erf is omgevormd tot parkeerplaats en tennisbanen. Inmiddels zijn de stacaravans en huisjes van het campingterrein verwijderd, en is het grootste deel van het terrein opgeruimd. Een halfverhard pad dat op het campingterrein lag, is nog aanwezig. Het terrein is sterk naar binnen gekeerd. Singelbeplantingen langs de randen verhinderen het zicht op de omgeving.



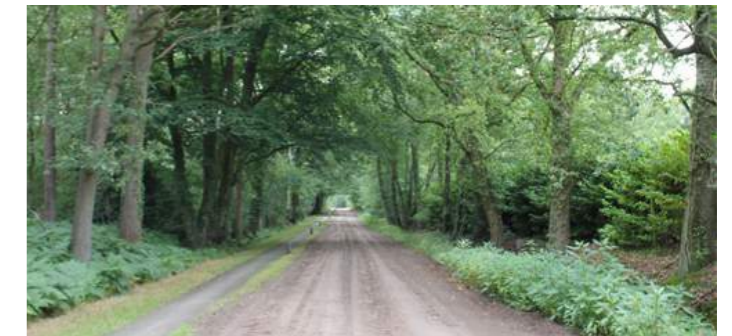
1. Open ruimtes met weides



2. Dichtere bossen met naald- en loofhout



3. Twickelervaart met potentie voor nieuwe wandelverbinding



4. Landschappelijke wegen met fiets- en wandelroutes (Westerholtsweg)



5. Deldeneresch op fiets- en wandelafstand



6. Kaarsrechte jonge ontginningswegen



7. Almeloseweg ter hoogte van de entree



8. Erf met kampje

voorlopig ontwerp

Strootman Landschapsarchitecten

Concept Voorlopig Ontwerp plankaart

- Beplanting**
-  Bloemrijk akkerland, extensief beheerd
 -  Beekdalslenk met bloemrijk nat grasland
 -  Nieuw bos
 -  Mantel-zoom ruigte met open en beplante plekken
 -  Nieuwe solitaire bomen/boomgroep
 -  Bestaande boom
- Wegen, paden en parkeren**
-  Nieuwe verharde bosweg
 -  Laan met gebakken klinkers
 -  Nieuw pad, halfverharding
 -  Nieuw pad, onverhard
 -  Maaipadje naar follies
 -  Nieuwe brug/vlonderpad
 -  Informele parkeercoffer in het bos
 -  Centrale parkeervoorziening in boomweide



plankaart

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie verschillende deelgebieden. De drie deelgebieden onderscheiden op verschillende vlakken van elkaar. Per deelgebied zijn regels, uitzonderingen en inspiratiebeelden vastgesteld.



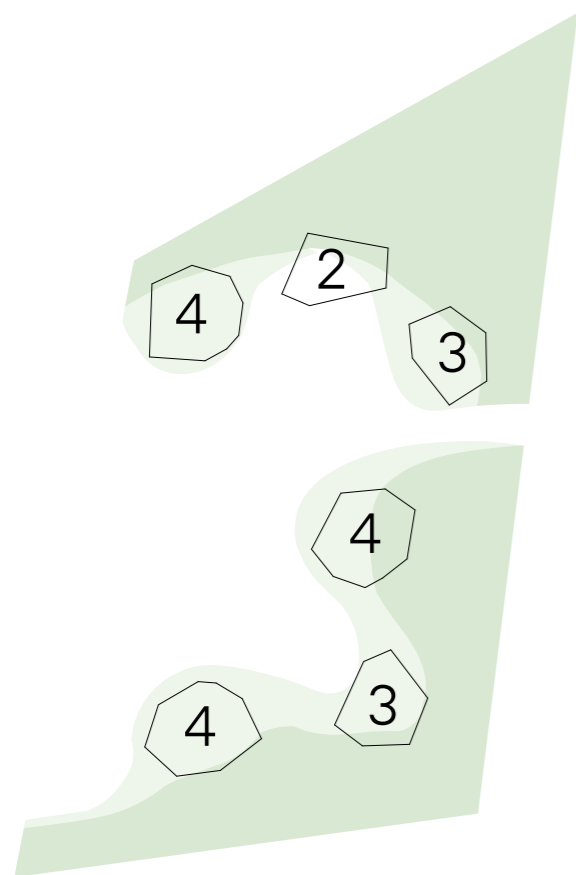
2. Deelgebied A De Vijf Erven



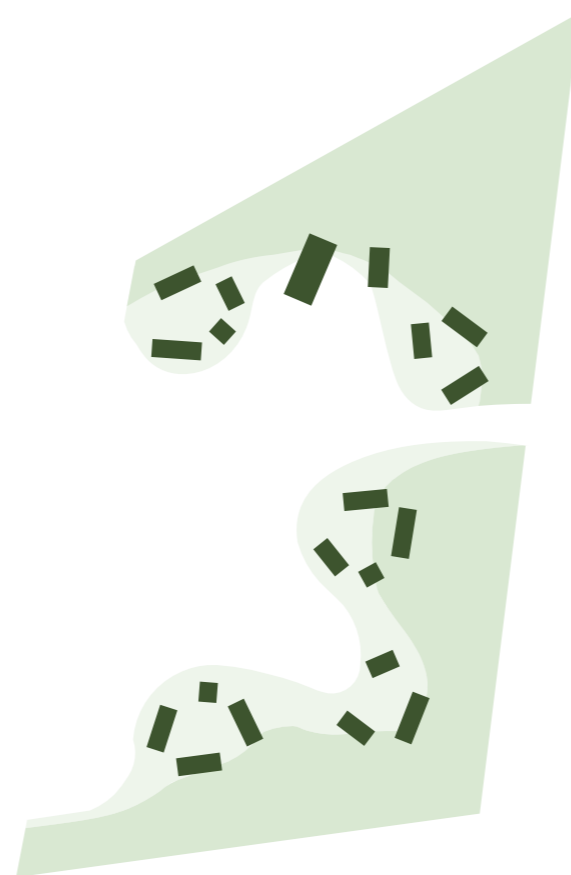
A landschappelijke inpassing

Elk erf refereert qua sfeer en uitstraling aan de typische Twentse erven en wordt als eenheid ontworpen.

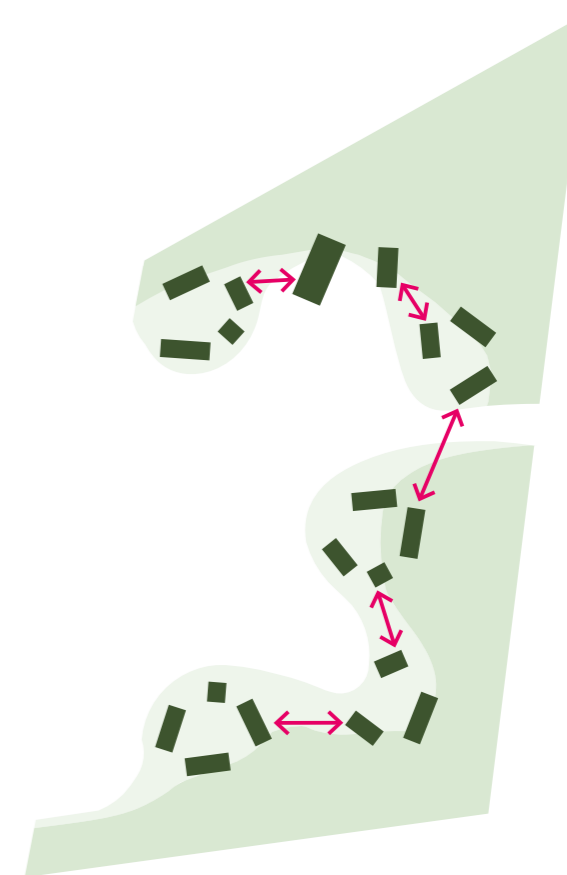
Om de gewenste eenheid te borgen worden alle recreatiewoningen door één architectenbureau ontworpen. Per erf is hierbij het aantal bouwvolumes vastgesteld. De opzet is een open plan met voldoende afstand tussen de erven.



Gebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het landschap en het erf waar ze onderdeel van zijn. Ook zorgen oriëntatie en positionering van volumes ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bosrand ervoor dat het landschap altijd dominant is ten opzichte van de gebouwen.



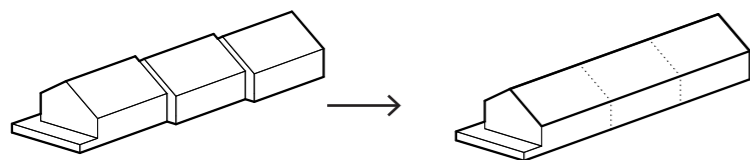
De opstelling van de erven is zo dat ze enerzijds verschillende zichtlijnen naar het landschap vormen en anderzijds een mate van doorwaadbaarheid hebben. Dit betekent onder meer dat de onderlinge afstand tussen de erven (minimaal 20m) en gebouwen (minimaal 5m) voldoende is.



A hoofdopzet van de erven

Elk erf is een compositie van verschillende samengestelde volumes. Deze volumes zijn subtiel verschillend ten opzichte van elkaar, door middel van verschillen in lengte en hoogte.

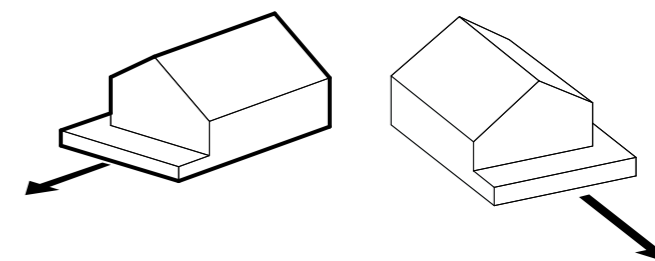
Individuele recreatiewoningen zijn in beeld ondergeschikt aan het totaal aantal aanwezige volumes per erf, doordat ze geschakeld zijn tot een eenduidig volume. Dit uit zich ook in de architectonische uitwerking, elk volume is verschillend ten opzichte van de andere volumes op het erf. De recreatiewoningen zijn bouwstenen voor het maken van grotere volumes.



De volumes worden deels verzonken in het landschap. Daarbij ligt het vloerpeil van de recreatiewoningen minimaal 2m onder het omliggende maaiveldniveau. Het erf ligt 1m boven het maaiveld. Hierbij kunnen ingravingen in het landschap zorgen voor voldoende daglicht, het inpassen van buitenruimtes of het borgen van privacy.



De gebouwen verdraaien (niet 90 graden) ten opzichte van elkaar, wat zorgt voor privacy, variatie in gevelbeeld en uniek onbelemmerd uitzicht naar het omringende landschap. Hiermee verwijzen de erven naar de organisch gevormde Twentse erven.

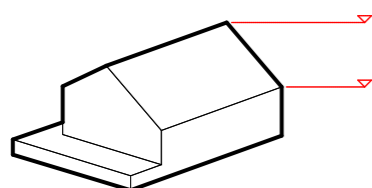


A hoofdvolume

De gebouwen staan als zuivere volumes in het landschap. De heldere hoofdvolumes refereren aan archetypes die kenmerkend zijn voor de Twentse erven.

Per erf is maximaal 1 hoger volume toegestaan, deze staat aan de bosrand en heeft een goothoogte van 5.5m en maximale nokhoogte van 10m.

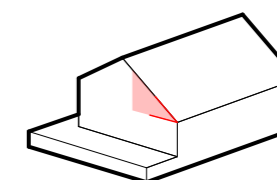
Daarnaast zijn 2-3 lagere volumes toegestaan met een maximale goothoogte van 3.5m en de maximale nokhoogte 8m ten opzichte van het verhoogde maaiveld van het erf.



De maximale footprint van de bebouwing per erf staat vast. Wel is er vrijheid in vorm en positionering van de recreatiewoningen.



Alle recreatiewoningen worden voorzien van een zadeldak. Het ontwerp houdt het archetypische volume met kap aan, wat typerend is voor de Twickelse omgeving. Deze kap heeft een hellingshoek van 20 - 50 graden.



A gevelontwerp

De gevelopeningen versterken de directe relatie tussen gebouw en landschap.

Deze zijn zorgvuldig ontworpen en zorgen voor uitzicht, privacy en beleving van de omgeving

De recreatiewoningen worden alzijdig ontworpen.

Richting het erf zijn de gevels meer gesloten,

richting het landschap ontstaat een onbelemmerd

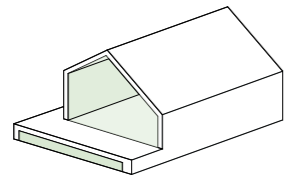
uitzicht door middel van grote openingen. De

gevelopeningen versterken qua verschijningsvorm

de helderheid van het hoofdvolume. Zo worden

verschillende gevelopeningen per volume uitgevoerd

in een gelijke architectuurtaal.



Om de relatie tussen gebouw en landschap te versterken

vormt het wonen onder de kap uitgangspunt. Royale

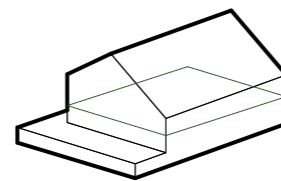
gevelopeningen functioneren hierbij als zichtvensters naar

het landschap. Als gevolg hiervan is het uitgangspunt

dat slaapruidtes op de onderste, ten opzichte van het

omliggende landschap verdiepte, begane grond worden

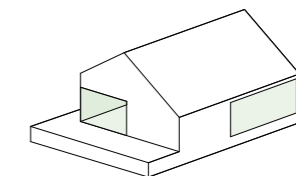
ingepast.



De royale gevelopeningen zorgen in meer beboste,

en dus schaduwrijke delen, voor voldoende

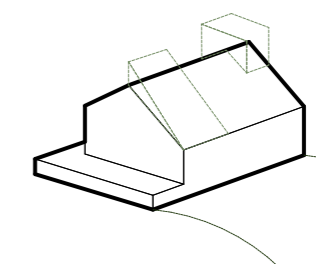
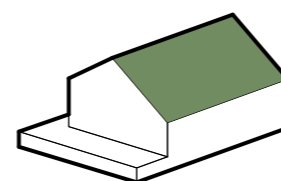
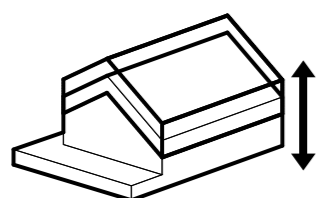
daglichttoetreding.



A dak

Alle volumes hebben een schuin zadeldak, het dak is zorgvuldig ontworpen en draagt bij aan een helder concept.

Hoofdvolumes mogen ten opzichte van elkaar in hoogte verspringen om het dak aanzicht te verlevendigen. Volumes hebben altijd een zadeldak, een lessenaardak is niet toegestaan.



Kappen zijn een belangrijk onderdeel van het hoofdvolume, dit betekent dat onder andere insnijdingen in het dakvlak en dakkappen niet zijn toegestaan, ook mogen er geen installaties op het dak worden geplaatst.

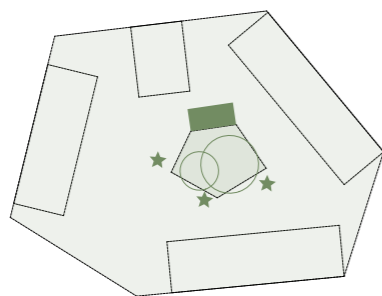
Verbijzonderingen aan het dakvlak zijn toegestaan, mits dit de samenhang van de architectuur versterkt en geen associatie oplevert met standaard woningbouw. Verbijzonderingen in de kap dienen ondergeschikt te zijn aan het dak. Toevoegingen zijn onderdeel van een sculpturaal daklandschap en geen solitair element.



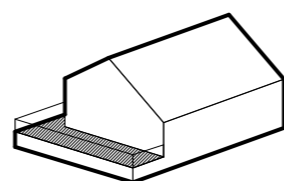
A buitenruimten

De privé-buitenruimten zijn integraal onderdeel van de architectuur van de recreatiewoningen, overige buitenruimte is onderdeel van het gemeenschappelijke erf.

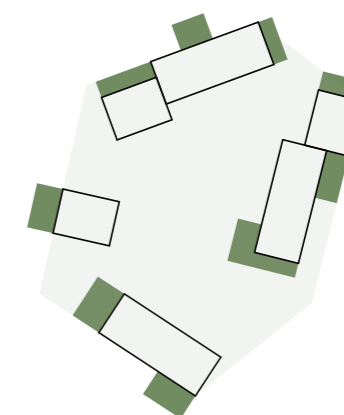
Het erf wordt ingekaderd door de omliggende recreatiewoningen en biedt ruimte aan collectief programma zoals picknicktafels, barbecue plek, speelvoorziening en kortparkeren. Regulier parkeren gebeurt uit het zicht bij de hoofdentree van het vakantiepark. De collectieve faciliteiten, beplanting, overgangen en verharding zal door Strootman Landschapsarchitecten verder worden uitgewerkt.



Privacy afscheidingen tussen verschillende recreatiewoningen of tussen woning en het landschap zijn altijd gebouwd en onderdeel van het hoofdvolume. Terrasafscheidings zijn onderdeel van de architectuur. Plek voor het stallen van fietsen en bergingen zijn een geïntegreerd onderdeel van het volume.



Individuele buitenruimtes worden integraal opgenomen in het gebouwde hoofdvolume. Dit bijvoorbeeld in de vorm van een terras, loggia, veranda of patio. De onderdelen verlichting, bestrating en beplanting zijn verder uitgewerkt op P31 - P37.



A overgang prive - openbaar

Bij de erven in de omgeving van Westerholt is een duidelijke scheiding te zien tussen de voorzijde (representatieve zijde) van het erf en de achterzijde (werkgedeelte) van het erf. De inrichting van de erven op Westerholt zijn hier een herinterpretatie van. De voorzijde bevindt zich aan de zijde van het gemeenschappelijke erf. De achterzijde wordt gevormd door de mantel-zoom vegetatie die de erven omringen.

Weides, mantel-zoom en bosgebied:

- De weides, het mantel-zoom gebied en het bos zijn openbaar.
- Tussen de weides en het mantel-zoomgebied bevindt zich een greppeltje. De greppel zorgt er voor dat er geen eventuele weidedieren richting het bos en de erven kunnen.



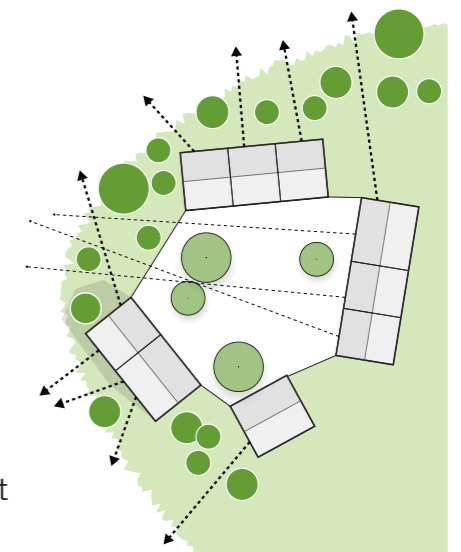
- Twentse erven kenmerken zich door informele zachte overgang naar het landschap. De erven van Westerholt grenzen direct aan de mantel-zoomgebied, zonder harde grens. De verharding houdt plots af, er wordt geen haag of hek gebruikt om de grens te markeren.
- De mantel-zoomvegetatie is, net als bij de achterzijde van een Twents erf, los en landschappelijk: 'onkruid', stevige beplanting, struiken, losse hagen, etc., met zichtlijnen tussen de gebouwen door op de open weide.

Gemeenschappelijk erf:

- Het erf is collectief. Er bevinden zich geen privetuinen op het erf.
- Met beplanting kan eventueel wat extra privacy worden gemaakt voor de verschillende recreatiewoningen.



- De beplanting is netjes en formeel: zoals bij de voorzijde van een Twents erf, met gazon, hagen, bomen en sierbeplanting. Prive-buitenruimten
- (gebouwde) Privé-buitenruimten zijn onderdeel van de architectuur en bevinden zich binnen het volume van het gebouw. De overige buitenruimte is collectief en is onderdeel van een gemeenschappelijk erf.



Principe: elk gebouw heeft, tussen beplanting door, zicht op de open weide



A materialisatie en detaillering

De toe te passen gevelmaterialen hebben een natuurlijke uitstraling, zijn bio-based en duurzaam.

Zowel kleur als materialisatie draagt bij aan de eis dat de bebouwing ondergeschikt is aan het landschap. Dit betekent ingetogen, natuurlijk en aards kleurgebruik, met (donker) hout en glas als meest voorname materialen. Het dak is uitgevoerd in hout, riet, dakpannen, zink, groen of sedum, en past geen dak van staal, aluminium, kunststof of golfplaat. Het gebruik van uitlogende materialen is niet toegestaan.

Per erf kan er diversiteit in materialisatie ontstaan.

De hoofdconstructie bestaat uit hout (CLT of houtskelet).

De architectuur is hedendaags en landelijk.

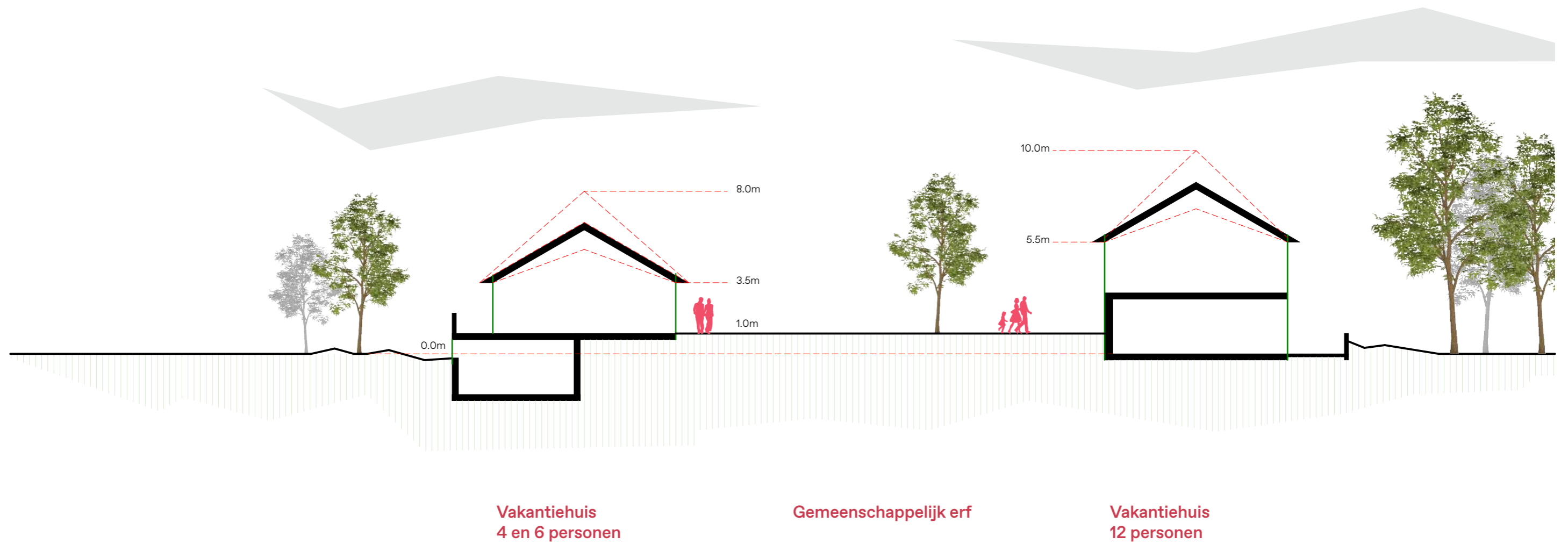
Enkele klassieke kenmerken van Twickelgebouwen (boerderijen) dienen (geherinterpreteerd) terug te komen in het ontwerp van de gebouwen, zoals:

- Dakoverstekken
- Zadeldaken
- Kleuren (Twickels zwart, wit, roomwit)
- Leem (-stuc)
- Zwarte, antraciet of rode dakpannen dan wel rietgedek
- (Twickelse) Luiken

Toevoegingen aan de recreatiewoning

zoals zonnepanelen, technische installaties, hemelwaterafvoer, verlichting, huisnummers en beldrukkers worden mee-ontworpen binnen de architectuur en zo veel mogelijk geïntegreerd in het hoofdvolume. Technische installaties worden nooit in het zicht geplaatst.





2. Deelgebied B Het Hoofdgebouw



B landschappelijke inpassing

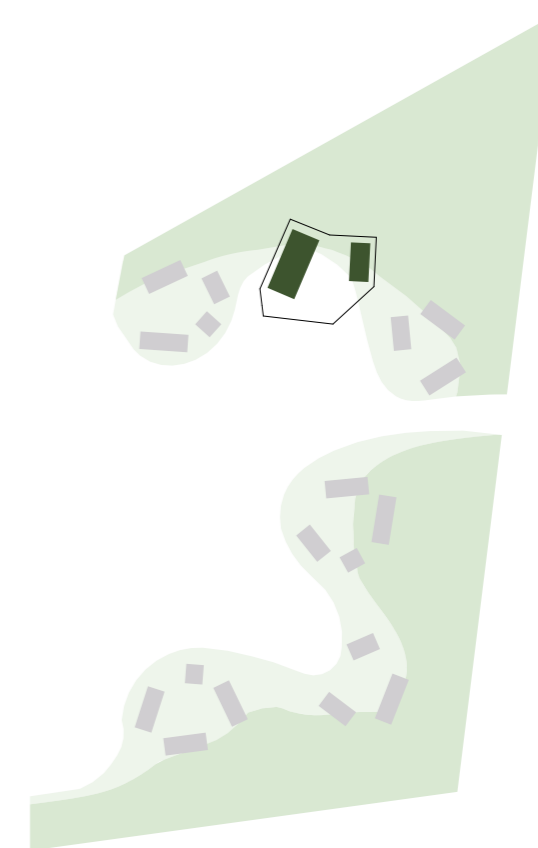
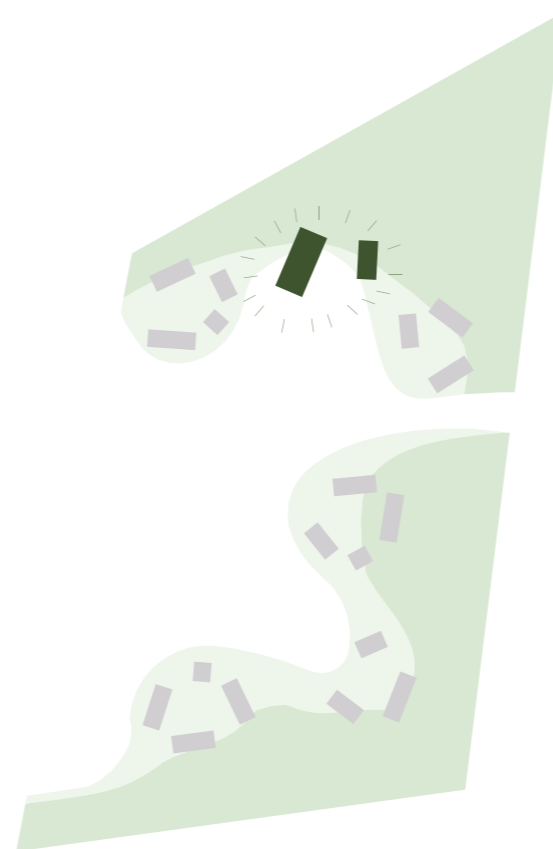
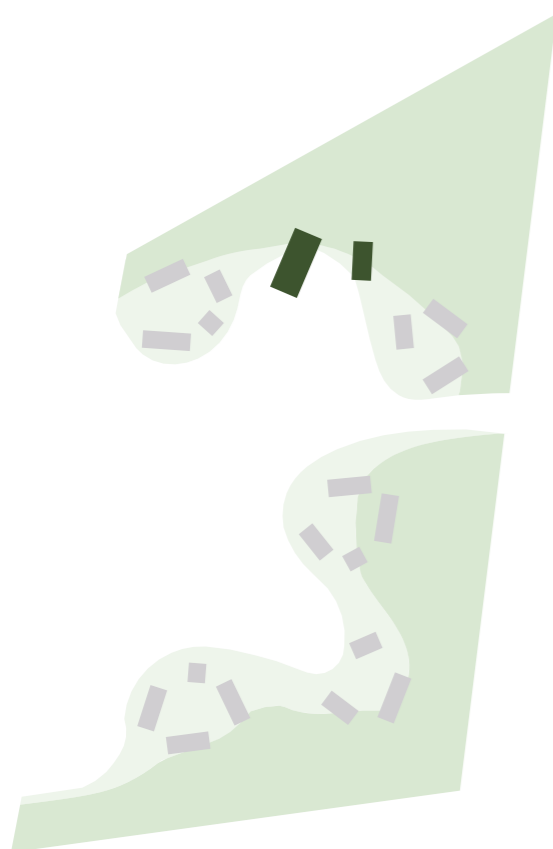
Het entreegebouw ligt evenals de erven in de bosrand. Dit grotere volume is een hedendaagse knipoog naar een Twickelse boerderij. Qua uitstraling, volume en materiaalgebruik sluit het hoofdgebouw aan bij de erven.

Het hoofdgebouw vormt een herkenbaar entreegebouw voor het recreatiepark. Het onderscheidt zich, maar is wel familie van de omliggende bebouwing van het plan. Het staat aan het einde van de laan, aan de centrale zichtas. Bij aankomst is een directe zichtlijn op de achterliggende open ruimte.

In het hoofdgebouw bevinden zich de receptie, het restaurant en bed & breakfast kamers.

De fietsenstalling wordt ondergebracht in het logistieke bijgebouw. Deze wordt als los bijgebouw ontworpen op de daarvoor aangewezen plaats.

De buitenste plangrens van het ontwikkelveld staat in principe vast, uitdijen is uitgesloten. Rondom het hoofdgebouw liggen natuurlijk begroeide zones die het hoofdgebouw en buitenruimtes op natuurlijke wijze van elkaar scheiden.



B herkenbaar beeldmerk

Het hoofdgebouw vormt een herkennings- en ontmoetingspunt van het recreatiegebied.

Het hoofdgebouw vormt het middelpunt van de bebouwing, maar vindt in haar architectonische uitwerking een relatie tot de bebouwing op de erven en met het landschap. Al dan niet in vorm, materialisatie of beiden.



Het hoofdgebouw staat op het maaiveld en bestaat uit twee lagen; een publieke laag welke aansluit op de omliggende recreatiefaciliteiten, en een privélaag met bed & breakfast kamers.



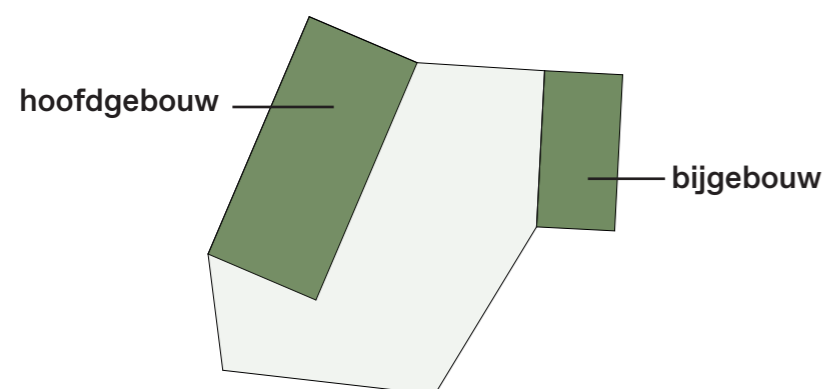
B buitenruimte

De buitenruimten zijn integraal onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw.

De bouwgrenzen en het binnengebied zijn als richtlijn getekend. In het ontwerp mogen deze door de architect worden verschoven of gedraaid om beter aan te sluiten op de bebouwing en bezonning, na goedkeuring door de supervisor.

De maximale footprint van het hoofdgebouw (500m²) en bijgebouw (250m²) staat vast.

De fietsenstalling voor fietsverhuur wordt ondergebracht in het facilitaire bijgebouw met overkapping op de daarvoor aangewezen locatie.



De gecultiveerde buitenruimte is onderdeel van de architectonische eenheid.

Het erf wordt ingekaderd door het hoofdgebouw en bijgebouw met fietsenstalling.

Het erf biedt ruimte aan publiek programma waaronder picknicktafels en speelvoorzieningen.

Vuilcontainers worden (ondergronds) geïntegreerd in het erfontwerp of krijgen een plek in het volume van het bijgebouw.



De buitenruimte van het hoofdgebouw is ingevuld met algemene recreatiefaciliteiten, zoals speelvoorziening.

Hier dient ook in zitplaats te worden voorzien voor eventueel wachten bij in- en uitchecken, en een gedeeld buitengebied voor de bezoekers.

De spelregels voor de materialisatie en overige onderdelen van de buitenruimte zijn verder toegelicht door Strootman Landschapsarchitecten op P31 - 37.



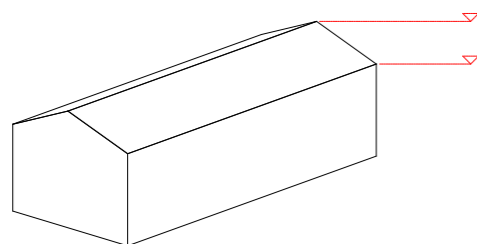
B hoofdvolume

Het hoofdgebouw betreft een groter volume en is een hedendaagse knipoog naar de Twickelse boerderij. Het vormt een herkennings- en ontmoetingspunt van het recreatiegebied.

De maximale goothoogte bedraagt 7m en de maximale nokhoogte 12m.

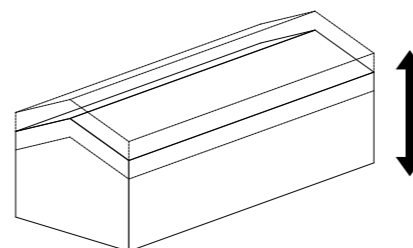
Onder het hoofdgebouw is het toegestaan een kelder te realiseren.

Het bijgebouw heeft een maximale goothoogte van 3m en nokhoogte van 8m.



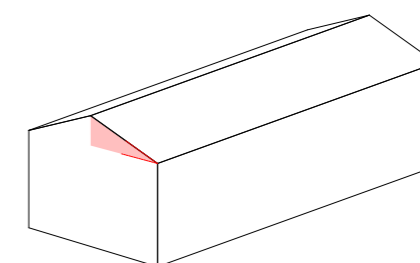
Hoofdvolumes mogen ten opzichte van elkaar verspringen om het dakaanzicht te verlevendigen.

De begane grond van het hoofdgebouw heeft een hoogte van 4m.



Ook het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, echter mag deze vrijer worden ingevuld, met een hoek tussen de 20 en 60 graden.

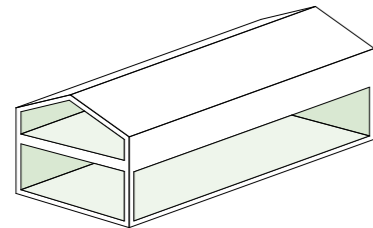
Verbijzonderingen aan het dakvlak zijn wel toegestaan, mits dit de architectuur versterkt in de samenhang.



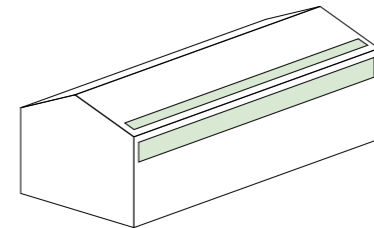
B gevelontwerp

De gevelopeningen benadrukken de levendige relatie tussen gebouw en landschap. De publieke functies bevinden zich op de begane grond, de bed & breakfast kamers op de eerste verdieping

Het hoofdgebouw wordt alzijdig ontworpen. De logistieke onderdelen van het gebouw worden geïntegreerd in het gevelontwerp.



De bovengelegen bed & breakfast kamers worden voorzien in daglicht door gevelopeningen en eventueel, maar niet uitsluitend met daklichten. Kappen zijn een belangrijk onderdeel van het hoofdvolume, dit betekent dat onder andere insnijdingen in het dakvlak en dakkapellen niet zijn toegestaan.



De gevelopeningen versterken qua verschijningsvorm de helderheid van het hoofdvolume. De verschillende gevelopeningen zijn uitgevoerd in een gelijke architectuurtaal.



B materialisatie en detaillering

De toe te passen materialen hebben een natuurlijke uitstraling en zijn duurzaam.

Zowel kleur als materialisatie draagt bij aan de eis dat de bebouwing ondergeschikt is aan het landschap. Dit betekent ingetogen, natuurlijk en aards kleurgebruik.

Hout en glas zijn de meest voorname materialen, maar andere natuurlijke materialen of materialen in natuurlijke, neutrale tinten zijn toegestaan.

Het gebruik van uitlogende materialen is niet toegestaan.

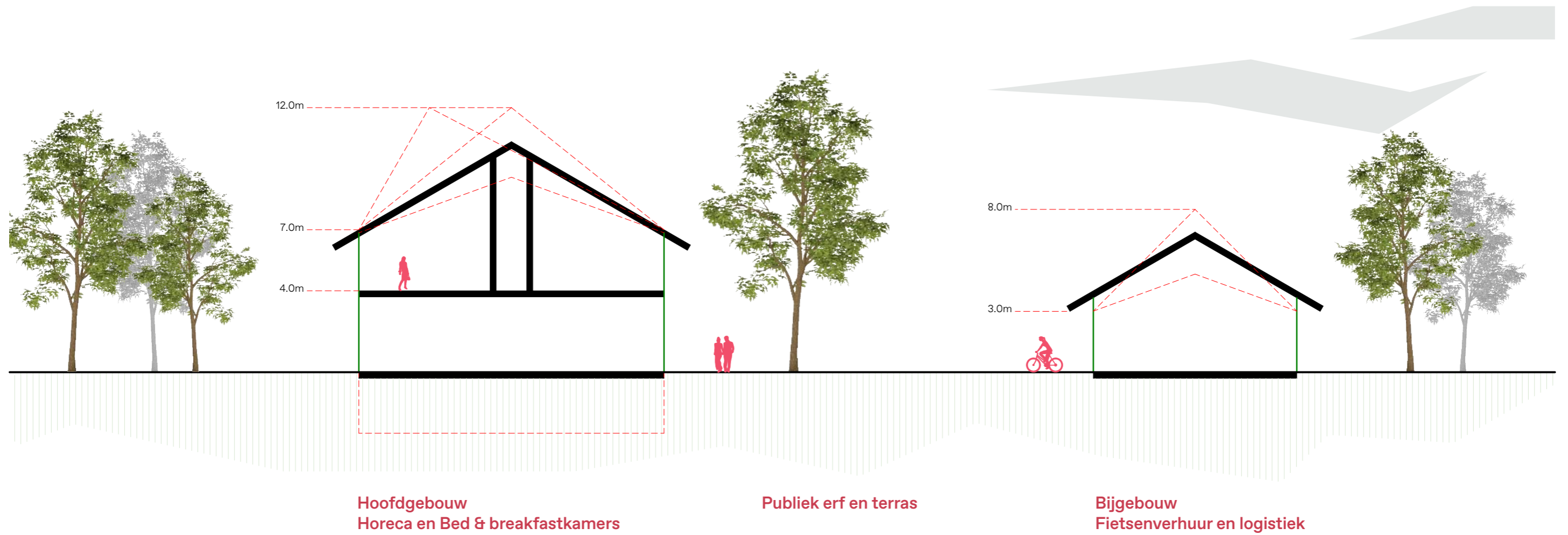
Enkele klassieke kenmerken van Twickelgebouwen (boerderijen) dienen (geherinterpreteerd) terug te komen in het ontwerp van de gebouwen, zoals:

- Dakoverstekken
- Zadeldaken
- Kleuren (Twickels zwart, wit, roomwit)
- Leem(stuc)
- zwarte of rode dakpannen dan wel rietgedekt
- (Twickelse) Luiken

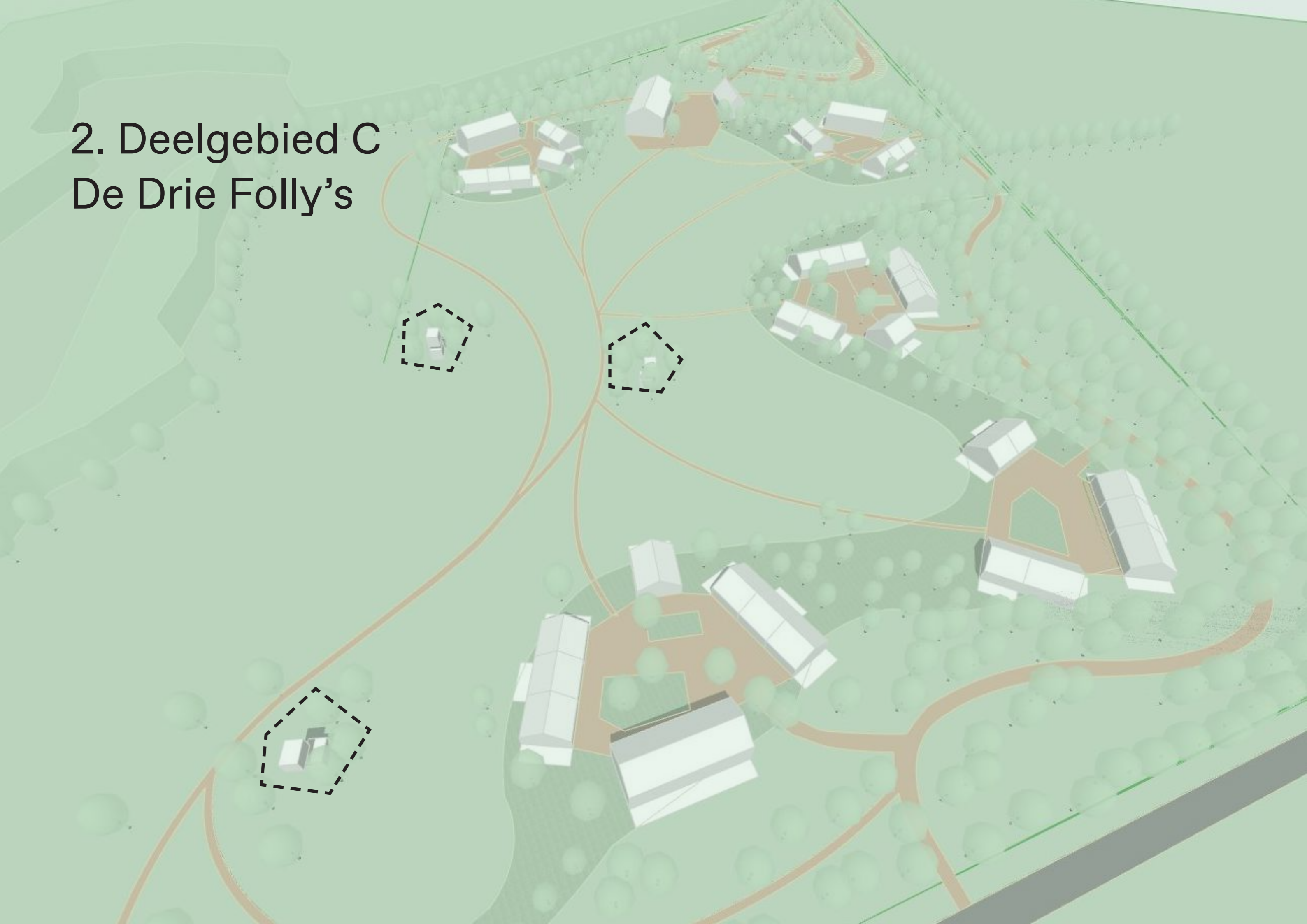
De architect is vrij om een ontwerp te maken waarin deze elementen niet letterlijk terugkomen, maar waarin wel de juiste sfeer gecreëerd wordt.

Toevoegingen aan het hoofdgebouw zoals zonnepanelen, (afval)opslag, technische installaties, hemelwaterafvoer en beldrukkers worden mee-ontworpen binnen de architectuur en geïntegreerd in het hoofdvolume.



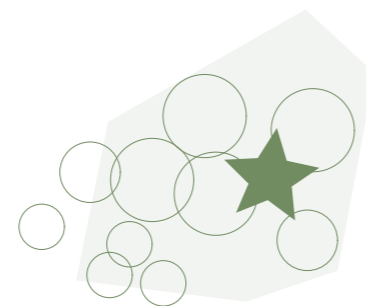
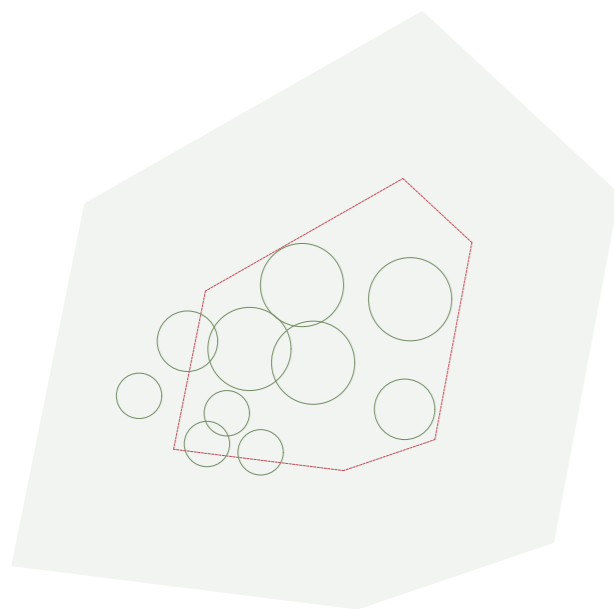


2. Deelgebied C De Drie Folly's



C de folly's

Drie verrassende kleine vakantiehuisjes komen in het open veld, tussen boomgroepen.



Folly

Een folly is een verrassend bouwwerk waarbij de functie niet direct logisch lijkt of afleesbaar is.

Het is toegestaan diverse architecten of kunstenaars hier voor te selecteren.

Programma

Volume en positionering staan vast.

De buitenste plangrens van het ontwikkelveld staat vast, uitdijen is uitgesloten. Rondom de folly staan bomen en liggen natuurlijk begroeide zones die zorgen voor privacy.



C materiaal en volume

De folly's wijken qua kleur en uitstraling af van de bebouwing op de erven. Dit kan op verschillende manieren bereikt worden, bijvoorbeeld door verschil in materiaal zoals baksteen, staal, glas, cortenstaal of het toepassen van hout in andere kleurtinten.

Hiermee ontstaat een uitgesproken contrast tussen de bebouwing van de erven en de folly's. Het gebruik van uitlogende materialen is niet toegestaan. De architectuur van de folly's is uniek en geen lijkt op de ander.

Het zijn bijzondere, kleine vakantiehuisjes waar je op een fascinerende manier het landschap beleeft. De hoogte van de folly is maximaal 10m. De folly's zijn ondergeschikt aan het landschap en gaan een relatie aan met de boomgroep waarin ze geplaatst zijn.

De maximale footprint van de folly's is 25m², met een maximum van 40m² gebruiksoppervlak per folly.



3. Algemene uitgangspunten



Parkeren

Op het park wordt een centraal parkeerterrein gerealiseerd voor 170 auto's.

Ter plaatse van de erven kan men tijdelijk parkeren om uit te laden, vervolgens parkeer je op de centrale parkeerplaats en kan er een fiets gehuurd worden bij het servicegebouw. Een uitzondering kan gemaakt worden voor mensen die gehandicapt of slecht ter been zijn. Bij het restaurant kan tijdelijk geparkeerd worden door leveranciers, of voor het brengen en halen van gasten.



Referentie parkeerplaats Overpark Twickel



Verharding

Het uitgangspunt voor Westerholt is dat verharding zo veel mogelijk wordt geminimaliseerd. Noodzakelijke verhardingen zijn robuust en praktisch, maar passen ook mooi bij het Twentse landschap en de Twickelse erven. Er wordt geen gebruik gemaakt van asfalt of beton, maar van elementenverharding of halfverharding.

Toegangsweg

- Gebakken klinkers met elegante opsluitband.

Erven

- Maximaal 50 procent van de erven wordt verhard.
- Erfachtige verharding met kwaliteit (geen betonklinkers) maar gebakken materialen in gedempte kleuren (patroon is vrij), onbewerkt natuursteen (zoals boerenkasseien) of halfverharding in terughoudende kleur (beige/grijs).

Rondweg

- “Low profile” bosweg, bijvoorbeeld verstevigd met puinverharding.

Wandelpaden

- Wandelpaden door bos en weide: halfverharding in terughoudende kleur (beige/grijs)
- Secundaire paden door weide: onverhard gemaaide pad, ‘spootje’ met hogere maaifrequentie dan omliggende weides.



Referentie toegangsweg: gebakken klinker met opsluitband.



Referentie erven: groene inrichting met erfachtige



Referentie erven: gebakken materiaal en boerenkasseien in cement



Referentie wandelpaden: halfverhard pad (Twickels padvast)



“Low profile” bosweg



Referentie erven: boerenkasseien



Referentie erven: gebakken materiaal in verschillende patronen



Referentie maaipaden

Verlichting

Westerholt wordt omgeven door beschermde natuurgebieden. De ambitie is om ook met de herontwikkeling van de camping extra natuurwaarde toe te voegen aan het gebied. Verlichting kan verstrend zijn voor fauna. Nachtelijk kunstlicht kan verschillende invloeden hebben. Sommige diersoorten zijn nachtactief en afhankelijk van duisternis voor hun natuurlijke gedrag, sommige dieren worden aangetrokken door licht en raken gedesoriënteerd, andere soorten vermijden licht juist. Ook voor insecten kan kunstlicht grote gevolgen hebben. Kunstlicht verstoort hun natuurlijk gedrag en kan gevaarlijk zijn wanneer ze in contact komen met de hoge temperatuur van de lampen. Ook vleermuizen zijn zeer gevoelig voor kunstlicht.

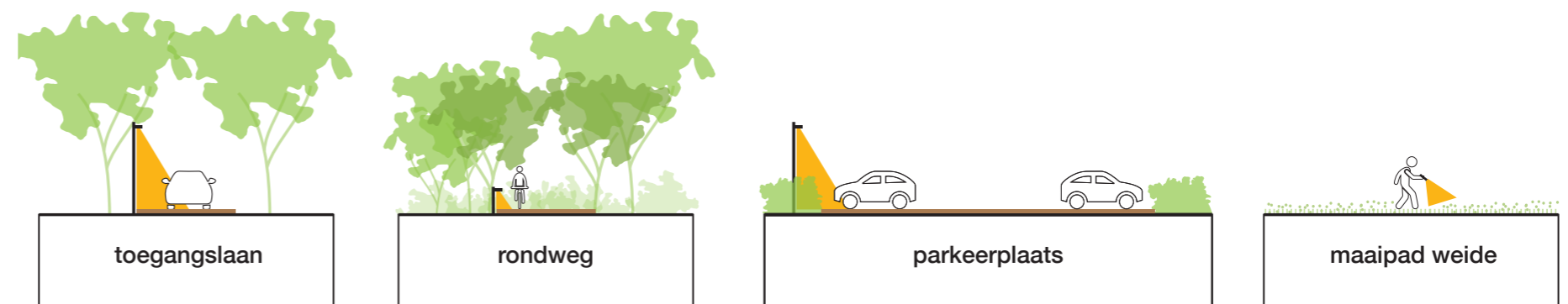
Algenene uitgangspunten:

- Minimaliseren van kunstlicht.
- Noodzakelijke verlichting is natuurvriendelijke, gerichte verlichting (waarbij er minimale weerkaatsing en uitstraling is van het licht naar de omgeving).
- Verlichting in warme kleuren (oranje, amber, warmwit) in plaats van gel wit licht, omdat dit bij de meeste dieren minder verstoring veroorzaakt.
- Dynamische verlichting, die alleen reageert op activiteit, heeft de voorkeur.
- Dynamische verlichting, die alleen aangaat wanneer er activiteit is, heeft de voorkeur. Hierbij is het van belang dat de verlichting niet plotseling aangaat, maar vanuit gedimde stand rustig naar volle lichtsterkte schakelt.

Verlichting die alleen de eerste en de laatste uren van de nacht aanstaat is hierop een alternatief.

Verlichting erven:

- Buitenverlichting wordt alleen aangebracht aan de zijde van het gezamenlijke erf.
- Buitenverlichting zit vast aan de gebouwen (bijvoorbeeld door middel van een wandarmatuur of in het gebouw geïntegreerde verlichting).
- Er wordt geen gebruik gemaakt van ledstrips, alleen van individuele lichtpunten.
- De follies en de route naar de follies worden niet verlicht. Een 'avontuurlijke' route met zaklamp naar de follies en een donkere sterrenhemel zijn onderdeel van de beleving.



Verlichting

Verlichting wegen en paden:

- Alleen de toegangslaan, parkeerplaats en de rondweg worden ter navigatie verlicht met op de grond gerichte verlichting. Overige wegen en paden blijven donker.
- Verlichting rondweg: lage verlichting aan 1 zijde van de weg, kniehoge armaturen.
- Verlichting toeganslaan: ritmische verlichting aan 1 zijde van de laan met hogere paaltop-verlichting.

- Verlichting parkeerplaats: orienterende verlichting door middel van paaltop-verlichting in de haag.
- Uitstraling armaturen: stijlvol, tijdloos, strak en in Twickel-zwart.
- Verlichting langs wegen: op grond gerichte, lage verlichting. Geen masten.



Referentie: verlichting gebouw in overstek



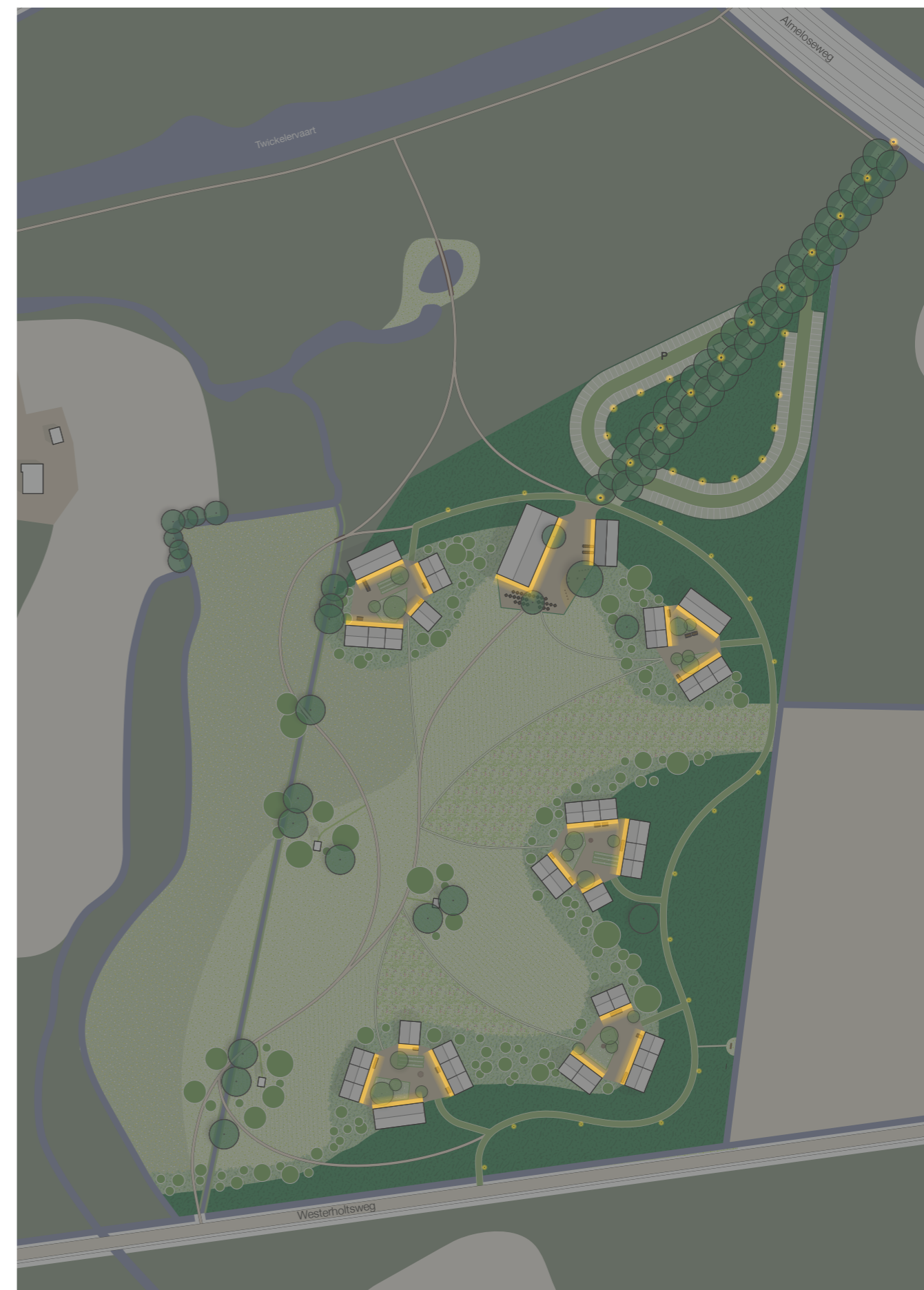
Referentie verlichting kniehoge verlichting rondweg



Referentie: verlichting gebouw aan de gevel



Referentie verlichting toeganslaan



Elementen

Hekken

- Zo min mogelijk gebruik van afscheidingen en hekken, om het landschap en bebouwing in elkaar over te laten lopen. Greppels kunnen er eventueel voor zorgen dat er geen eventuele weidedieren richting het bos en de erven kunnen.

- Toegangshek aan einde laan: automatisch openend, bijvoorbeeld met behulp van code/intercom, maar geen (roodwitte) slagboom. Het hek zo 'licht' en transparant mogelijk maken door bijvoorbeeld gebruik te maken van smalle, ranke spijlen in plaats van robuuste delen. Hek in gepoedercoat staal met zwarte Twickel-kleur.

- Om te voorkomen dat gasten met de auto het horeca-erf oprijden, maar het tegelijkertijd wel mogelijk is voor leveranciers om dichtbij de (horeca)gebouwen te komen, kunnen in de bestrating geïntegreerde verzinkbare paaltjes worden gebruikt.

- Toeganshekje aan Westerholtsweg: afsluitbaar hek dat eenvoudig met de hand te openen is voor wandelaars en fietsers. Het hek zo 'licht' en transparant mogelijk maken door bijvoorbeeld gebruik te maken van smalle, ranke spijlen in plaats van robuuste delen. Hek in gepoedercoat staal met zwarte Twickel-kleur.

Bankjes

- Erven zijn collectieve ruimten. Hierbij horen ook collectieve voorzieningen zoals een picknickbank, kampvuurplek, etc. Deze staan middenop het erf en behoren niet specifiek bij een woning.

- Robuuste zitmeubels van hout (bij voorkeur lokaal hout van Houtzagerij Twickel) en of staal. Er wordt geen composiet/kunststof gebruikt.

- Verplaatsbare picknicktafels op de erven (t.b.v. optimale orientatie zon/schaduw).

- Verzonken fundering. Geen verharding rondom de bankjes, maar staan direct in het landschap.

Prullenbakken

- Alleen bij het horeca-erf. Bezoekers zo veel mogelijk stimuleren om hun afval zelf mee te nemen.
- Staal, gepoedercoat in terughoudende kleur, bijvoorbeeld Twickel-zwart of antracietgrijs.

Boomroosters

- Alleen van toepassing bij bomen die in de verharding staan bij de erven. Uitgangspunt is om de boom de ruimte te geven en zo'n groot mogelijke boomspiegel te creëren waarin

bijvoorbeeld ook andere beplanting kan staan. Bomen staan 'in het groen'.

- Op gelijk niveau met maaiveld, geen verhoogde boomspiegels.

Fietsenrekken

- Openbare fietsparkeerplek bij horeca-erf en fietsschuur met fietsnietjes in Twickel-zwart gepoedercoat staal.

- Bij erven: per recreatiewoning wordt ruimte gereserveerd voor het inpandig parkeren van fietsen in een geïntegreerde berging.

Reclame

De reclame aan de openbare weg zal moeten voldoen aan het reclamebeleid van de gemeente Hof van Twente. De randvoorwaarden hiervan zijn vastgelegd in

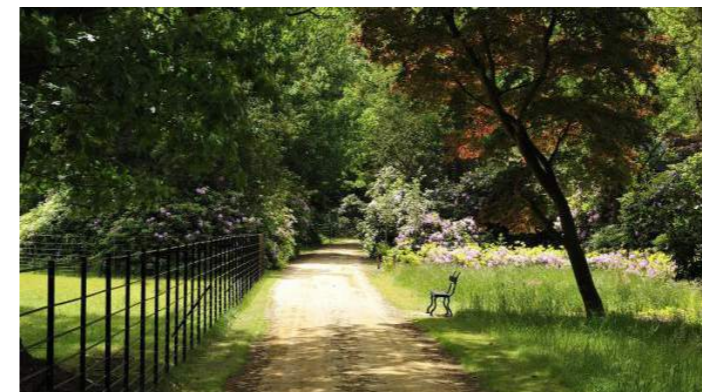
het vigerende Reclamebeleid.

Reclameobjecten aan de openbare weg zijn onderdeel van de omgevingsvergunning.

Bewegwijzering

Voor het park moet de bewegwijzering ontworpen worden in een herkenbare stijl. Deze sluit aan op de vormgeving en stijl van Stichting Twickel: ingetogen en passend bij Twickel.

Kenmerkend voor de bewegwijzering zijn borden in corten-staal en/of Twickel-zwart, met een eigen herkenbaar lettertype en subtiële plaatsing.



Referentie transparant hek



Referentie robuuste 'landschapsmeubels'



Referentie bank in hout en staal



Referentie: fietsnietjes

Beplanting

Algemene uitgangspunten:

- Zo veel mogelijk inheemse bomen- en plantensoorten.
- Inheems zaden- en plantenmateriaal, bij voorkeur van lokale kwekerijen.
- Zo veel mogelijk biologische kweek.
- Het onderscheid tussen de 'voorzijde' (erfzijde) en de 'achterzijde' (mantel-zoom zijde) klinkt ook door in de keuze voor de beplanting:
- De mantel-zoomvegetatie is, net als bij de achterzijde van een Twents erf, los en landschappelijk: 'onkruid', stevige beplanting, struiken, losse hagen, etc., met zichtlijnen tussen de gebouwen door op de open weide.
- Beplanting op het gemeenschappelijk erf is netjes en formeel: zoals bij de voorzijde van een Twents erf, met gazon, hagen, bomen en sierbeplanting.

Uitgangspunten bos:

- Gemengd dicht bos met diverse, uitsluitend inheemse soorten.
- Blijver-wijker-methode: combinatie van

groepjes van snelle groeiers (een derde) zoals berken, met langzame groeiers (twee derde) zoals linde. Concurrentie met de snelle groeiers zorgt er voor dat de langzame groeiers worden gestimuleerd in hun groei. Na ongeveer 20 jaar zijn de berken tot een goede maat gegroeid en vormen een redelijk bos. Stapsgewijs worden de berken eruit gehaald zodat er uiteindelijk een bos met bijvoorbeeld linde over blijft. Hierdoor ontstaat redelijk snel een goede maat bos en wordt er toegewerkt naar een kwalitatief en ecologisch hoogwaardig bos.

Uitgangspunten mantel:

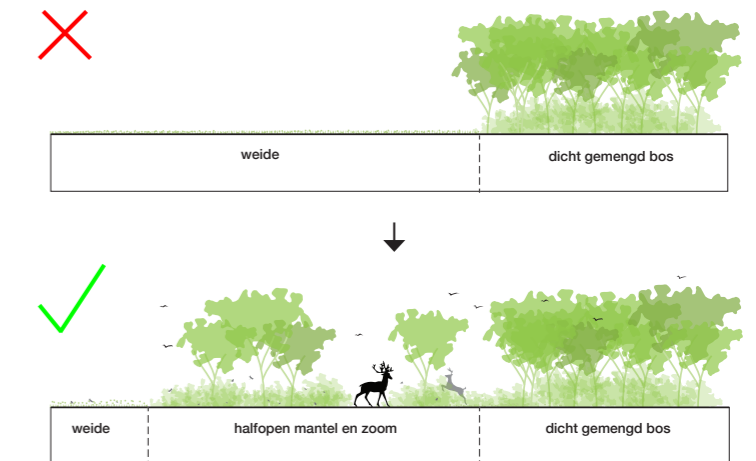
- Zachte geleidelijke overgang van bos naar open ruimte, met een halfopen mantel. In de mantel wordt inheems struweel aangeplant dat past in het Twentsche landschap, zoals kornoelje, viburnum, meidoorn, hazelaar, wilg, etc. en af en toe een solitaire boom.

Uitgangspunten erf:

- Zo veel mogelijk inheemse bomen- en plantensoorten. Voor allerlei uitheemse

tuinplanten zijn prima inheemse alternatieven beschikbaar.

- Hagen: inheemse bladverliezende hagen als beuk, haagbeuk, liguster
- Solitaire bomen: inheemse bladverliezende soorten als linde, paardenkastanje, eik, zoete kers (boskriek).
- Struiken: bladverliezende soorten als kornoelje, hazelaar, meidoorn, kamperfoelie, kruisbes.



Zachte overgang van de bosrand met een mantel en een zoom



Diffuse bosrand met open en dichte plekken



Gebouwen staan verscholen in mantel-zoomvegetatie



Referentie: 'Formele', tuinachtige beplanting op gemeenschappelijk erf



Vista's

De nieuwe inrichting van Westerholt kan beschreven worden als een boskamer; een open ruimte die omringd wordt door bos. De open ruimte bestaat uit een weide die parkachtig is ingericht met boomgroepen en solitaire bomen. In de boomgroepen liggen een drietal follies verscholen.

Er wordt onderscheid gemaakt in vista's, open panoramische uitzichten op grotere (open) ruimten en doorzichten, zichtlijnen die gericht zijn op specifieke objecten.

Vista's:

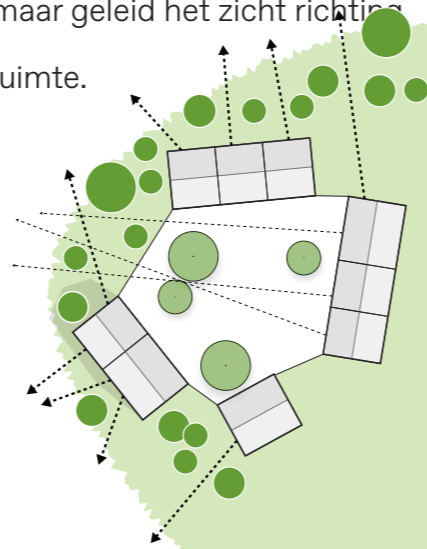
- Het horeca-erf ligt als enige erf direct grenzend aan de open weide. Vanaf het horeca-erf is er dus direct zicht op de parkachtige open weide met boomgroepen.
- De overige erven bevinden zich binnen de mantel-zoom vegetatie. Er is geen vrij en open uitzicht op de weide, maar wel indirect zicht.
- Vanaf elke recreatiewoning is, tussen of onder de beplanting door, zicht op de open weide. De plaatsing van de ramen in de

gebouwen wordt in samenhang ontworpen met de plaatsing van struiken en nieuwe bomen in de mantel om deze vista's te waarborgen.

- Aan de oostzijde van Westerholt bevindt zich een onderbreking in de bosrand, welke een open zicht op de weide aan de westkant en de akker aan de oostkant van de rondweg mogelijk maakt.

Doorzichten:

- Vanaf elk erf is er zicht op 1 van de boomgroepen/follies.
- Vanaf de eikenlaan is er zicht richting het horeca-erf. Het horecagebouw staat niet op deze zichtlijn, maar geleid het zicht richting de erfachtige ruimte.



Principe: elk gebouw heeft, tussen beplanting door, zicht op de open weide



Duurzaamheid en energie

De Westerholt Twickel wordt een duurzaam en hoogwaardig recreatiepark. Dat geldt voor alle facetten van duurzaamheid: van energie, tot ecologie, van leefbaarheid tot mobiliteit.

Ambitie

De ambitie is low-tech, met maximaal resultaat. Dit wordt in de eerste plaats bereikt door slim te ontwerpen met overstekken en luiken tegen oververhitting, oriëntatie, isolatie met natuurlijke bio-based materialen, groendaken voor koeling en ecologie.

In tweede instantie voegen we technische installaties toe, altijd uit het zicht en geïntegreerd in het bouwvolume.

Energie

Het recreatiepark Westerholt Twickel krijgt geen gasnetwerk. Hiermee wordt het gebruik van fossiele brandstoffen en de uitstoot van CO2 beperkt.

De oriëntatie van veel recreatiewoningen biedt kansen voor zonnecollectoren waarmee op een natuurlijk wijze energie opgewekt kan worden. Zonnepanelen dienen altijd geïntegreerd te worden ontworpen met het dak. Zonwering wordt gecreëerd door het ontwerpen van luifels en/of overstek op het terras.

Technische installaties zoals luchtwarmtepompen dienen zorgvuldig te worden ingepast en vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar te zijn, ook mogen deze geen geluidsoverlast veroorzaken voor de gebruiker en zijn burens. Collectieve oplossingen zoals bijvoorbeeld een grondwarmtepomp voor meerdere recreatiewoningen worden toegejuicht. Dergelijke oplossingen dienen verder uitgewerkt te worden in het ontwerp van de desbetreffende ontwikkelende partij.

Ecologie

Twickel is recreëren in de natuur. Het is de ambitie om binnen de diverse erven het landschap tot aan de leefruimte te brengen.

Elke recreatiewoning wordt in de gevel en/of dak voorzien van meerdere geïntegreerde nestvoorzieningen. De keuze voor het type nestvoorzieningen is afhankelijk van de context, oriëntatie van de gevels. De nestvoorzieningen zijn per huis of erf geschikt voor één groep vogels of vleermuizen.

Toegepaste neststenen of dakpannen worden integraal mee-ontworpen: bij voorkeur ingebouwd en direct in de gevel meegenomen.

Het gebruik van gevelgroen bij dichte delen van gevels wordt gezien als erg positief. Gevelgroen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

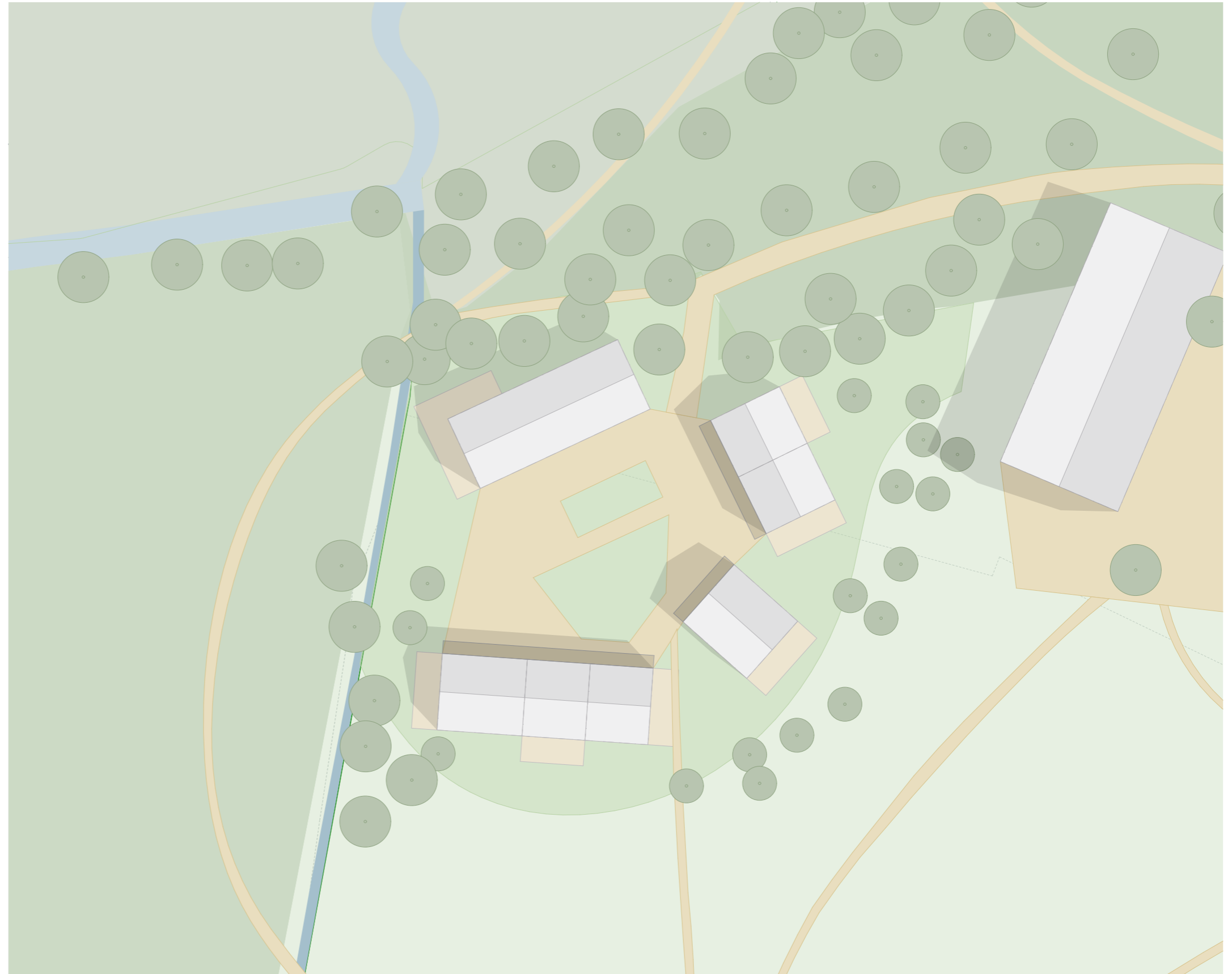
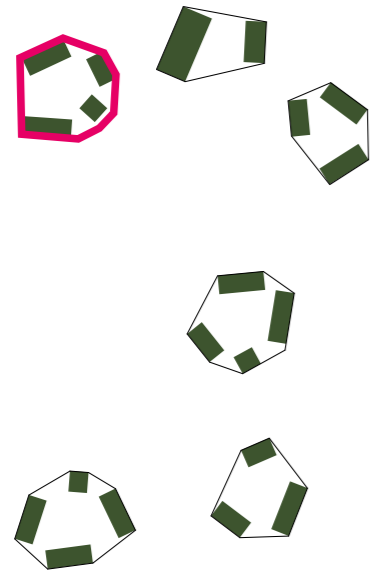
Het gebruik van groendaken wordt toegejuicht. Groen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

Natuurlijke materialen worden zoveel mogelijk toegepast: Hout voor de gevels en constructie, vlas of wol voor isolatie en aluminium of hout voor de kozijnen. Het gebruik van kunststof kozijnen is niet toegestaan.

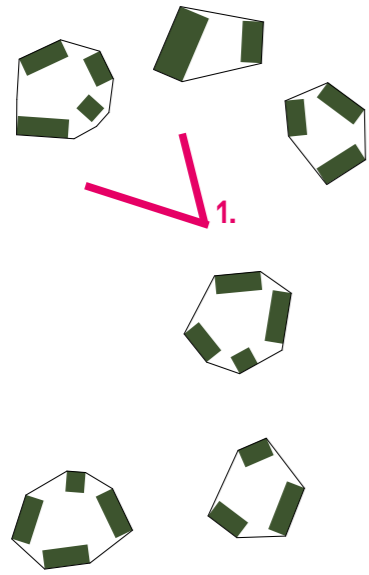


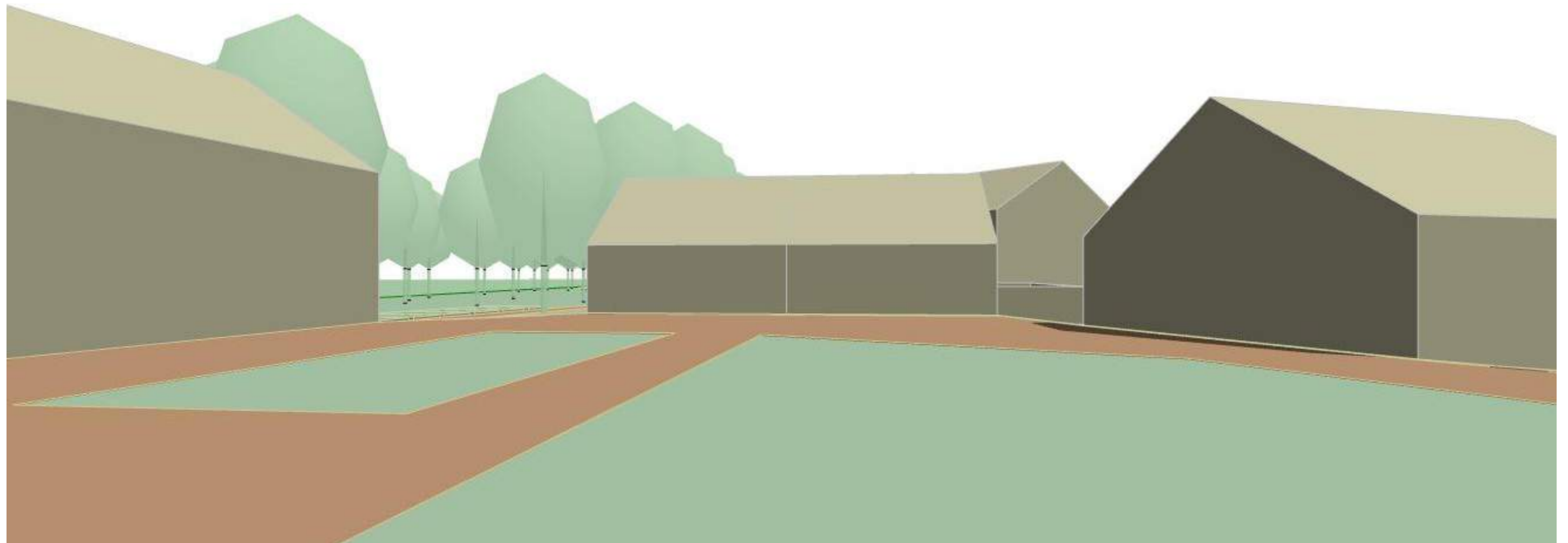
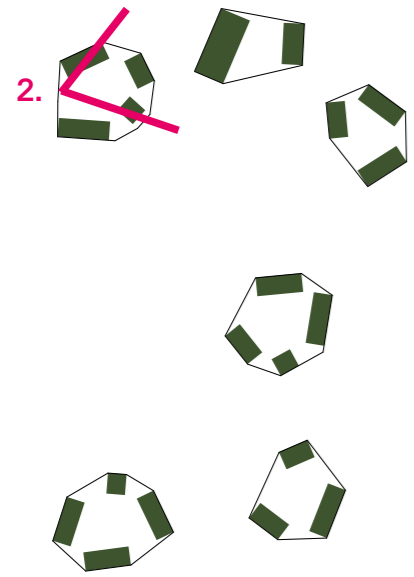
4. 3D impressies

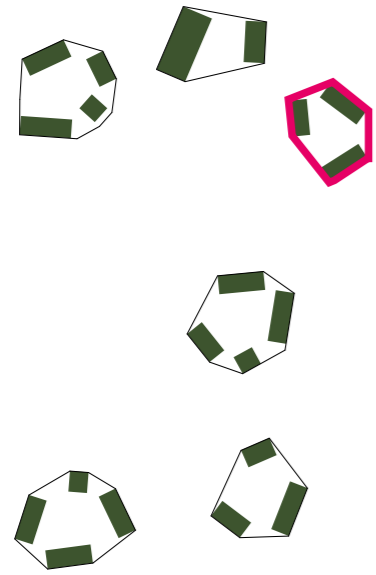




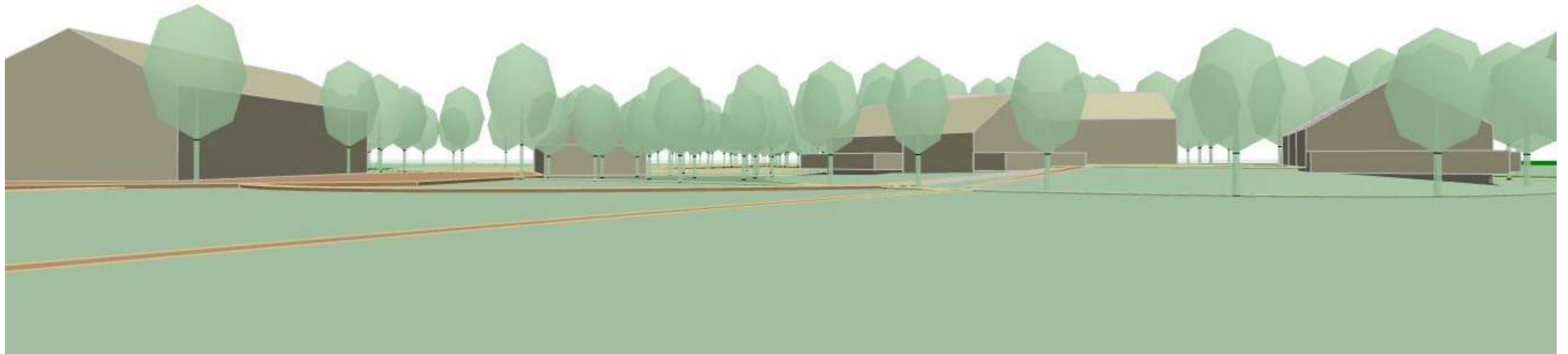
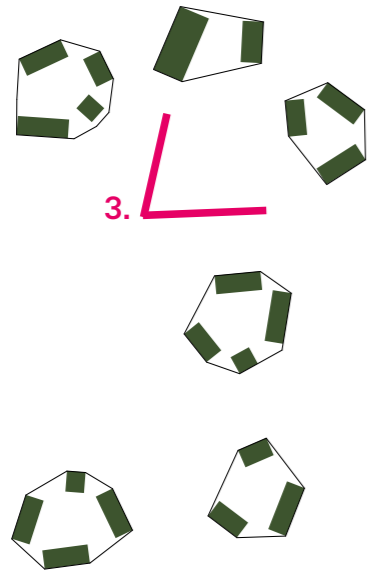
Erf 1

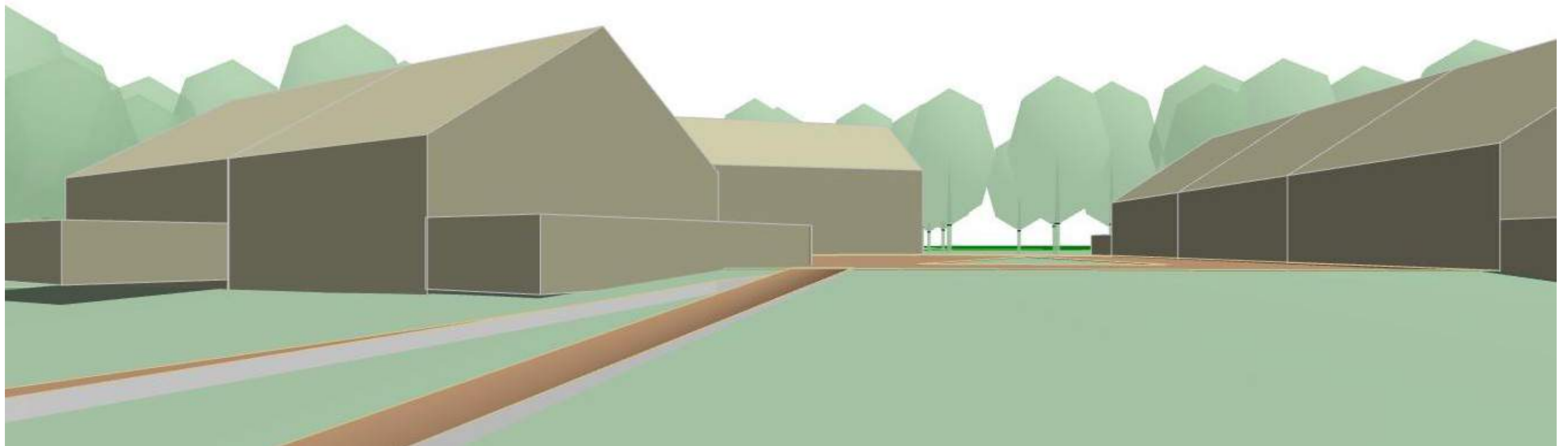
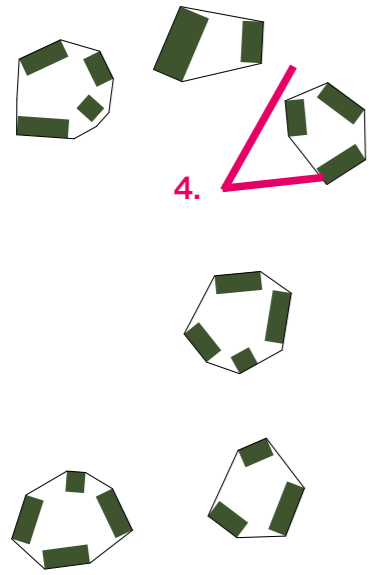


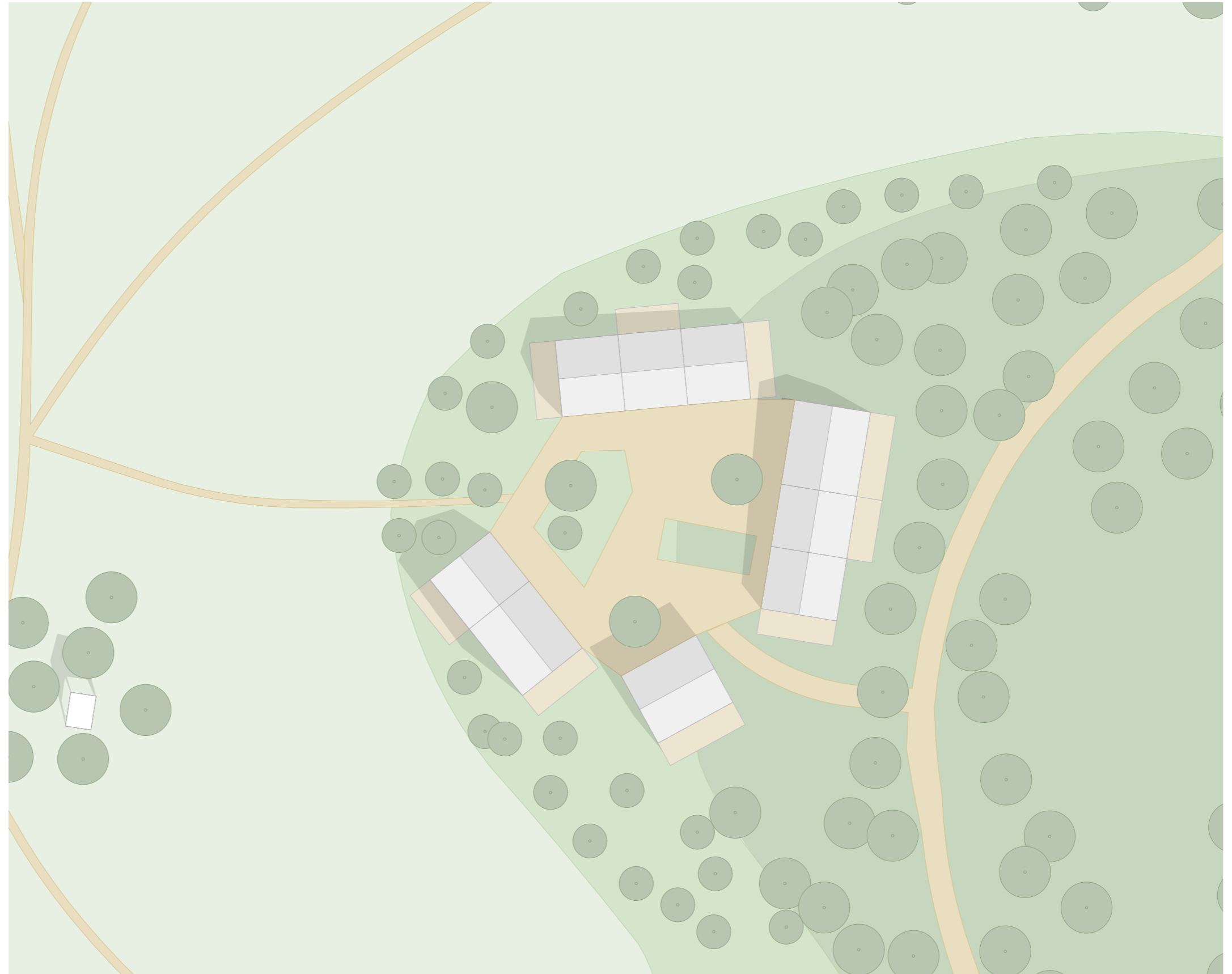
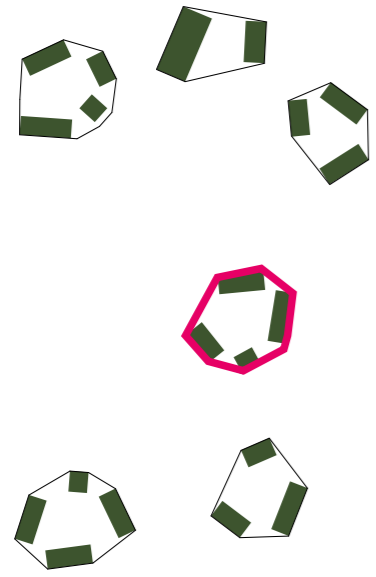




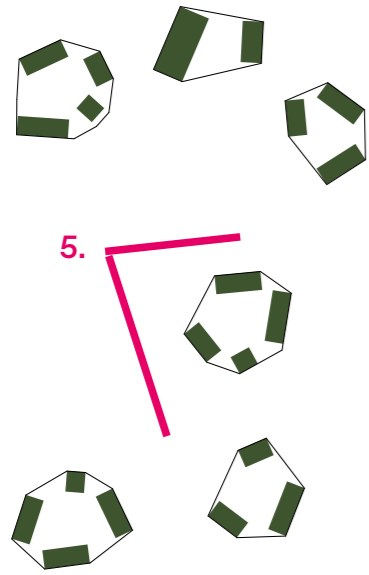
Erf 2

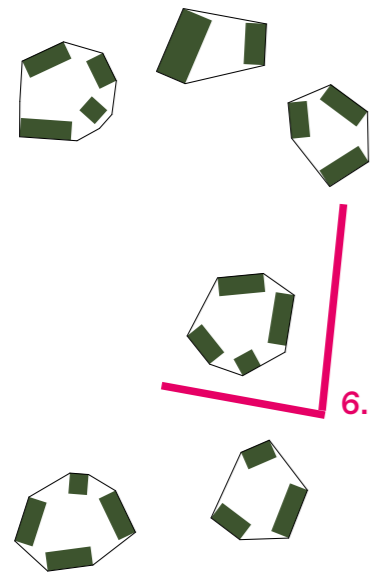


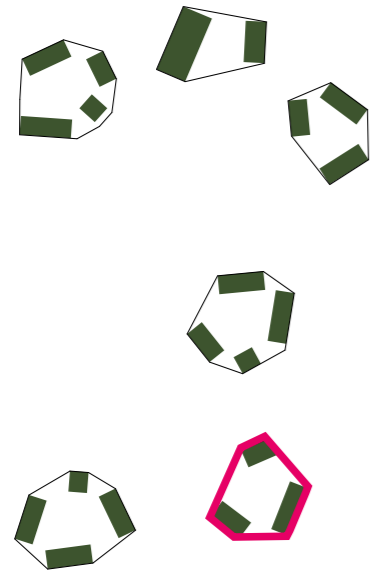




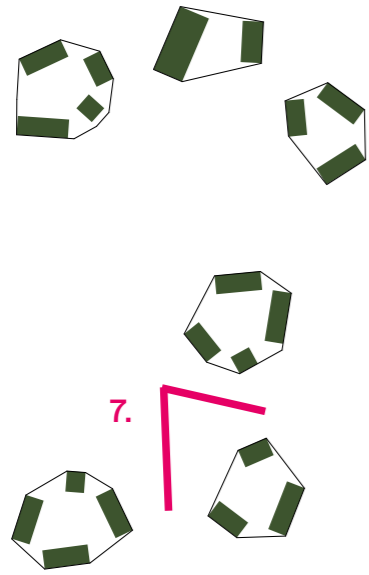
Erf 3

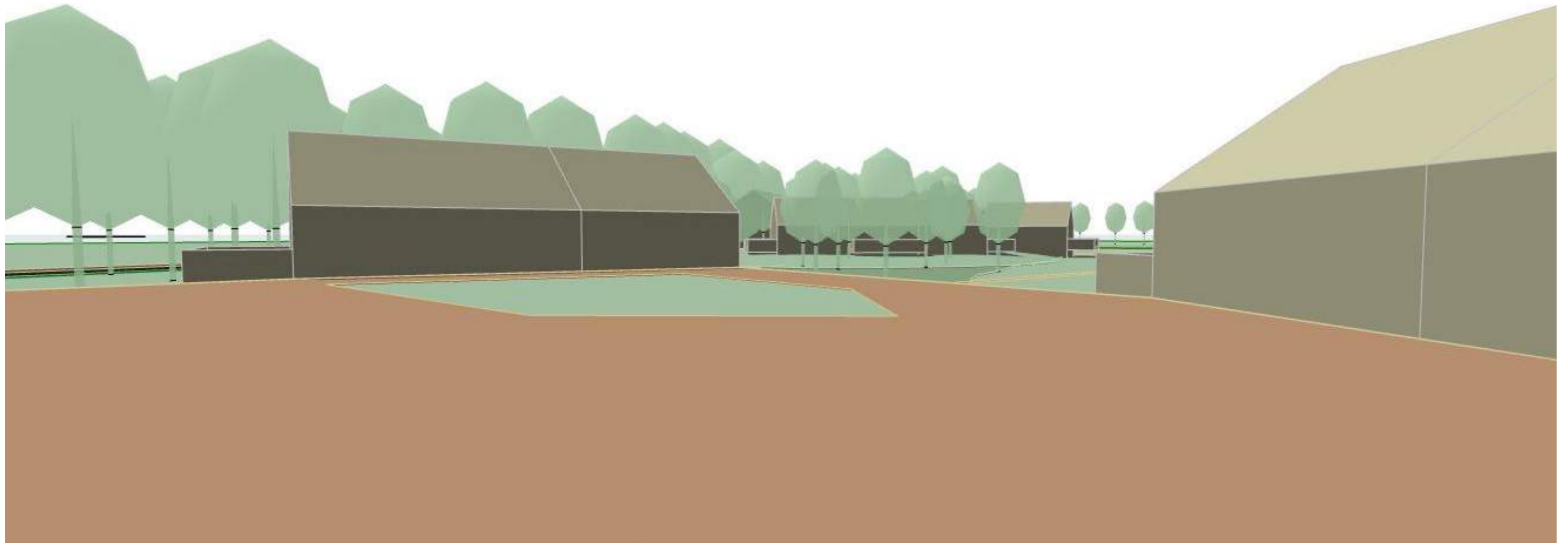
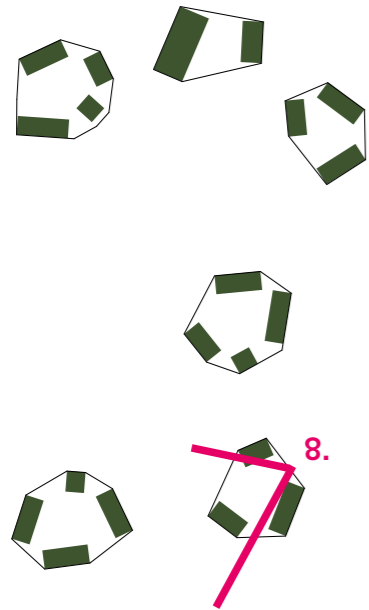


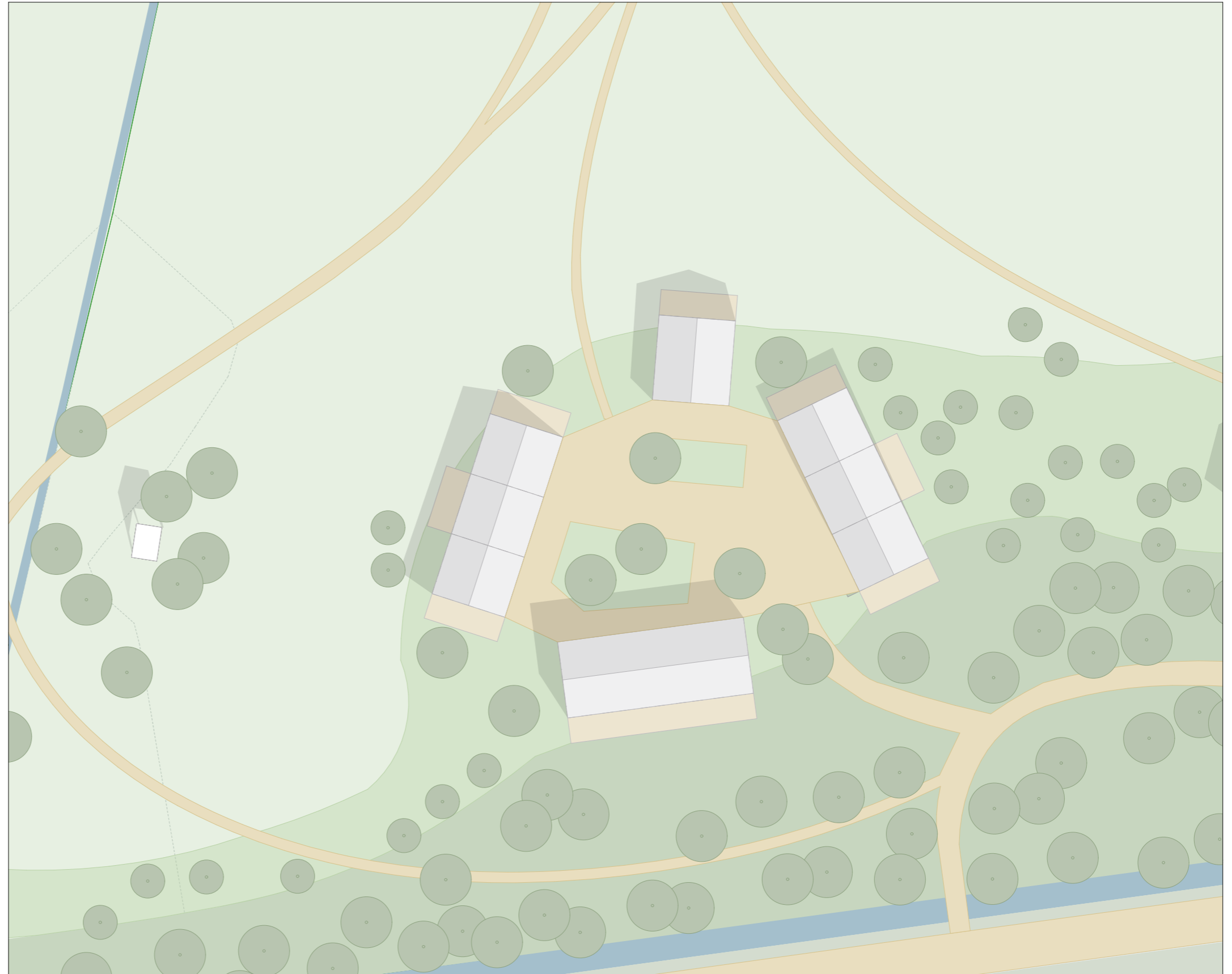
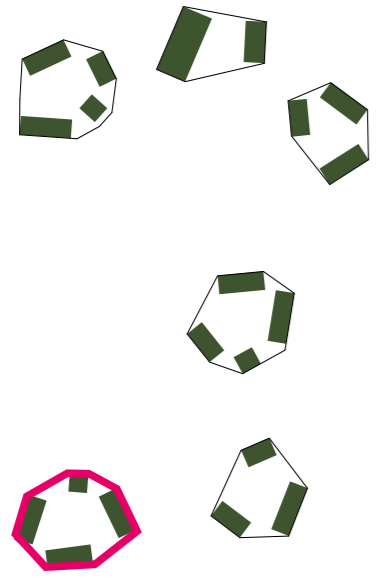




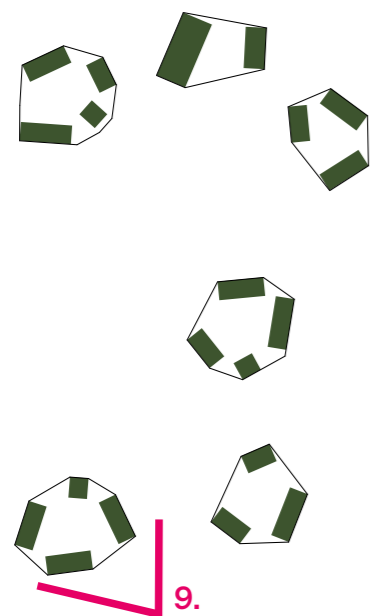
Erf 4

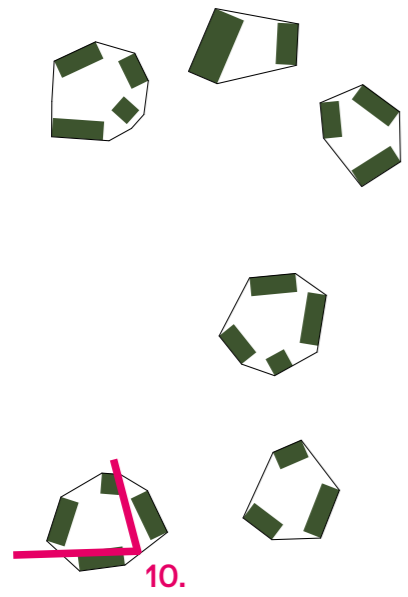






Erf 5







colofon

Project:

Beeldkwaliteitsplan Westerholt Twickel

Ontwerp:

De Zwarte Hond + Strootman Landschapsarchitecten

Copyright:

De inhoud van deze presentatie en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan deze website of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudigen.

Eindnoten

1. MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.
2. Externe werking: Als het NNN-beleid in een provincie een externe werking heeft, geldt het beleid ook voor activiteiten rondom het natuurgebied, die invloed hebben op het natuurgebied. Als het NNN-beleid geen externe werking heeft, is het beleid alleen van toepassing op activiteiten in het natuurgebied zelf.
3. De EU-geluidskaart provincie Overijssel 3e tranche geeft de geluidbelastingen op woningen weer in het peiljaar 2016 en berekend volgens de SRM-II methode.
4. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Buitengebied Hof van Twente,
herziening Almelosestraat 26
Ambt Delden

Opgesteld door**Adres**

Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7
7471DK Goor
www.hofvantwente.nl