

Landgoed Hof van Twente

**Advies over de reikwijdte en het detailniveau
van het milieueffectrapport**

13 november 2007 / rapportnummer 1975-41

ADVIES VOOR REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU

Algemeen

Herikerberg Vastgoed B.V. heeft het voornemen om het 'Landgoed Hof van Twente' te ontwikkelen, een recreatiecomplex met daarin een 18- en een 9- holes golfbaan en 350 recreatiewoningen. Om dit mogelijk te maken bereidt de provincie Overijssel een streekplanherziening voor. Voor deze streekplanherziening wordt een milieueffectrapport (MER) opgesteld¹.

In 2005 is reeds een milieueffectrapportage (m.e.r.)-procedure doorlopen ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging die nodig is voor realisatie van het Landgoed Hof van Twente.² Het bestemmingsplan kan echter pas worden vastgesteld wanneer het streekplan is herzien.

Ook voor de streekplanherziening biedt het besluit-MER uit 2005 voor de meeste milieuaspecten voldoende informatie. Vanuit provinciaal beleid worden een aantal aanvullende eisen gesteld op het gebied van onderbouwning van de huurdersmarkt, bodem en water en ecologie (natuurcompensatie). Deze zijn in het besluit-MER uit 2005 globaal uitgewerkt. De Commissie voor de m.e.r. adviseert deze in het plan-MER uit te werken zoals beschreven in het vervolg van dit advies.

Door de aanvullende eisen vanuit provinciaal beleid zal het bestemmingsplan op deze punten naar verwachting gedetailleerder worden uitgewerkt dan voorzien tijdens het opstellen van het besluit-MER. De Commissie adviseert om deze punten in het plan-MER uit te werken op een detailniveau dat aansluit bij het toekomstige bestemmingsplan, zodat er geen aparte aanvulling op het besluit-MER nodig zal zijn³.

Beschrijving en onderbouwning van het voornemen

Vraag en aanbod

Het streekplan van de provincie Overijssel stelt dat er bij de realisatie van een grootschalig verblijfsrecreatief complex aangetoond moet worden dat de huurdersmarkt het nieuwe aanbod kan opnemen. De Commissie acht de rapportages die in de notitie Reikwijdte en Detailniveau (R&D) worden genoemd niet toereikend. De rapportages zijn gebaseerd op een periode waarin de vraag veel hoger was dan op dit moment⁴, óf hebben betrekking op een te beperkt onderzoeksgebied⁵.

¹ Dit betreft een zogeheten 'plan-MER'.

² Dit was een zogenaamde 'besluit-m.e.r.'. Voor de duidelijkheid wordt in het vervolg van dit advies steeds onderscheid gemaakt tussen het (al opgestelde) besluit-MER en het (nog op te stellen) plan-MER.

³ Wanneer plan-MER en besluit-MER gebruik maken van elkaars inhoud, is het raadzaam om beide documenten bij beide besluiten samen met het plan te leggen.

⁴ Uitgebreid onderzoek naar de recreatiewoningmarkt in Overijssel, Van Gent Van der Reest, maart 2005

⁵ Onderzoek naar de behoefte van de huurdersmarkt van 'Landgoed Hof van Twente', Van Gent Van der Reest, mei 2007.

Onderbouw in het plan-MER de behoefte aan de recreatiewoningen. Betrek daarbij:

- een gedegen, op actuele cijfers gebaseerd marktonderzoek dat betrekking heeft op de gehele toeristische regio waarin het Landgoed Hof van Twente gelegen is. Deze regio omvat naar de mening van de Commissie ten minste het gehele oostelijke deel van de provincies Overijssel en Gelderland: het gebied ten oosten van de lijn Arnhem-Deventer-Zwolle-Meppel;
- reeds geplande uitbreidingen in deze sector in de regio Gelderland-Overijssel;
- de effecten van realisering van Landgoed Hof van Twente op het bestaande aanbod.

Onderbouw ook de behoefte aan de golfbaan in het plan-MER⁶. Geef hiertoe een overzicht van de bestaande en geplande golfbanen in de regio.

Locatie

Onderbouw waarom de locatie van het 'Landgoed Hof van Twente' ingepast kan worden binnen de uitgangspunten van het streekplan voor grootschalige recreatieve voorzieningen. Geef aan welke locaties eerder zijn overwogen en waarom deze zijn afgevalen⁷.

Beoordelingskader

Bodem en water

Zoals de notitie R&D vermeldt, is een (deel) van het gebied waar de initiatiefnemer het Landgoed Hof van Twente wil ontwikkelen gelegen in een provinciaal grondwaterbeschermingsgebied. Bij een functieverandering in een dergelijk gebied moet voorkomen worden dat de situatie voor de bescherming van het grondwater verslechtert. Bij risicovolle activiteiten schrijft het streekplan het 'stap-vooruit principe' voor. De initiatiefnemer heeft aangegeven bij de realisering van het Landgoed dit principe te hanteren.

Geef in het MER aan hoe de stap-vooruit ten aanzien van de grondwaterbescherming is vormgegeven en gekwantificeerd. Het kan daarbij noodzakelijk zijn om voor onderdelen een modelmatige onderbouwing uit te voeren.

In de notitie R&D zijn al een aantal aspecten in relatie tot functieverandering en grondwaterbescherming benoemd die aan bod zullen komen in de plan-MER. In aanvulling daarop dienen ook de watervoerendheid van de bodem van de nieuw aan te leggen waterpartijen, de benodigde inlaat vanuit het Twentekanaal en de invloed van infiltratie vanuit de waterpartijen naar de nabij gelegen drinkwaterwinning in beschouwing genomen te worden.

⁶ Het streekplan geeft aan dat voor zover nog behoefte is aan nieuwe golfterreinen, voor vestiging hiervan in beginsel de zones I, II en III in aanmerking komen, mits belangrijke gebiedskwaliteiten niet worden aangetast.

⁷ Hierbij kan aangesloten worden bij de locatieafweging zoals die in het besluit-MER uit 2005 staat.

Ecologie

Als onderdeel van het voornemen wordt 1 hectare bos gekapt dat onderdeel vormt van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Hiervoor geldt een compensatieplicht. Tijdens het locatiebezoek⁸ is aangegeven dat met het initiatief de realisering van de ecologische verbindingzone aan de rand van Goor mogelijk wordt. Deze zone ligt in het oostelijke deel van het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de zone die op de EHS kaart nu buiten het plangebied (aan de westkant) gepland staat, in het westelijke deel van het plangebied te realiseren. Of dit te realiseren is hangt af van het provinciale besluit over de herbegrenzing van de EHS.

Geef in het MER aan op welke wijze invulling wordt gegeven aan de compensatieplicht. Geef eveneens aan hoe beide verbindingzones vormgegeven kunnen worden⁹. Besteed daarbij naast aan de oppervlakte ook aandacht aan de natuurdoeltypen die gerealiseerd moet worden. Beschrijf hoe de gebieden zullen functioneren in het regionale stelsel van groot- en kleinschalige verbindingzones. De Commissie adviseert hierbij de visie van de gemeente op de zones te betrekken.

Geef ook aan hoe de herbegrenzing van de EHS van invloed is op de compensatieplicht voor dit voornemen.

⁸ De Commissie heeft in het kader van haar advisering het plangebied bezocht tijdens een werkbezoek waar ook vertegenwoordigers van de provincie Overijssel, de gemeente Hof van Twente en Herikerberg Vastgoed B.V. bij aanwezig waren.

⁹ Mocht in het provinciale herbegrenzingsbesluit de westelijke EVZ niet binnen het plangebied komen te liggen, dan hoeft de vormgeving van deze zone binnen het plangebied niet in het plan-MER aan bod te komen. Wordt besloten om de westelijke zone in het plangebied te realiseren of is nog geen besluit genomen, dan dient dit wel te gebeuren.

BIJLAGE 1: Projectgegevens

Initiatiefnemer: Gemeente Hof van Twente

Bevoegd gezag: Provincie Overijssel

Besluit: herziening streekplan

Categorie Gewijzigd Besluit m.e.r. 1994: C 10.1 en C 10.2

Activiteit: Herikerberg Vastgoed B.V. heeft het voornemen om het 'Landgoed Hof van Twente' te ontwikkelen, een recreatiecomplex met daarin een 18- en een 9-holes golfbaan en 350 recreatiewoningen.

Betrokken documenten:

De Commissie heeft de volgende documenten betrokken bij haar advisering:

- Besluit-MER Landgoed Hof van Twente, Grontmij, augustus 2004;
- Uitgebreid onderzoek naar de recreatiewoningmarkt in Overijssel, Van Gent Van der Reest, maart 2005;
- Onderzoek naar de behoefte van de huurdersmarkt van 'Landgoed Hof van Twente', Van Gent Van der Reest, mei 2007;
- Brief inrichting Landgoed Hof van Twente, Vitens Watertechnologie, 26 september 2007;
- Methodiek voor gebiedsgerichte grondwaterbescherming in Overijssel, TAUW, april 2007;
- Grondwaterbeschermingsatlas Herikerberg-Goor en Holten, TAUW, juni 2007;
- Toelichting op Reflect en Respond, Kiwa Water Research.

De Commissie heeft kennis genomen van adviezen, die zij van het bevoegd gezag heeft ontvangen. Dit advies verwijst naar een reactie als die nieuwe inzichten naar voren brengt over specifieke lokale milieuumstandigheden of te onderzoeken alternatieven.

Procedurele gegevens:

aankondiging start procedure in "Twentsche courant Tubantia": 1 september 2007 en in "de Weekkrant": 5 september 2007

advies aanvraag: 21 augustus 2007

advies reikwijdte en detailniveau: 13 november 2007

Bijzonderheden:

Voor het voornemen is in 2004 een besluit-MER opgesteld.

Werkwijze Commissie bij advies reikwijdte en detailniveau:

In dit advies geeft de Commissie aan welke onderwerpen naar haar mening behandeld dienen te worden in het MER en met welke diepgang. De Commissie neemt hierbij de notitie Reikwijdte en Detailniveau als uitgangspunt.

Samenstelling van de werkgroep:

Per project stelt de Commissie een werkgroep samen. De werkgroepsamenstelling bij het onderhavige project is als volgt:

drs. M. Hensbroek (werkgroepsecretaris)

drs. W.C.M. van Hooff

prof.dr.ir. F.M. Maas

drs. L.H.J. Verheijen (voorzitter)

ir. Th.G.J. Witjes

BIJLAGE 2: Lijst van inspraakreacties en adviezen

1. Gemeente Lochem, Lochem
2. Gemeente Hof van Twente, Goor

Advies over de reikwijdte en het detailniveau van het milieueffectrapport Landgoed Hof van Twente

Herikerberg Vastgoed B.V. heeft het voornemen om het 'Landgoed Hof van Twente' te ontwikkelen, een recreatiecomplex met daarin een 18- en een 9-oles golfbaan en 350 recreatiewoningen. Om dit mogelijk te maken bereidt de provincie Overijssel een streekplanherziening voor. Voor deze streekplanherziening wordt een milieueffectrapport (MER) opgesteld. De Commissie adviseert in het MER de nadruk te leggen op de onderbouwing van de vraag naar recreatiewoningen, natuurcompensatie en de effecten op het grondwater.

ISBN: 978-90-421-2234-5