

GEMEENTE LOSSER

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22K, BUITENGEBIED, LUTTERZANDWEG 16a te DE LUTTE TOELICHTING



IDENTIFICATIECODE:

NL.IMRO.0168.TAM22K-0301

PLANSTATUS:

STATUS:

CONCEPT

ONTWERP

VASTGESTELD

DATUM:

21 AUGUSTUS 2025

3 DECEMBER 2025

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Planproces en besluitvorming	3
1.4	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Marktanalyse en doelgroepen	8
2.3	Toekomstige situatie	11
2.3.1	Ruimtelijke aspecten	11
2.3.2	Functionele aspecten	15
2.4	Omgevingsplan gemeente Losser	16
3	BELEIDSKADER	18
3.1	Het Rijk	18
3.2	Provincie Overijssel	19
3.2.1	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.....	19
3.2.2	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.....	29
3.3	Gemeente Losser	30
4	ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	33
4.1	Landschap	33
4.2	Natuurwaarden	33
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	35
4.4	Bodem	36
4.5	Water	37
4.6	Mobiliteit	38
4.7	Luchtkwaliteit	39
4.8	Geluid	41
4.9	Omgevingsveiligheid	43
5	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	45
6	EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES	46
7	JURIDISCHE TOELICHTING	47
8	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.1.1	Participatie.....	48
8.1.2	Procedurele aspecten.....	48
8.2	Economische uitvoerbaarheid	48

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In het Twentse natuurgebied Het Lutterzand ligt Landgoed Het Meuleman. Dit landgoed bestaat uit meer dan 300 hectares bos, cultuurgrond en heidevelden. Een deel van het landgoed (7 ha) is ingericht en in gebruik als landgoedcamping Het Meuleman. Als eigenaar van dit recreatieterrein is Rami B.V. voornemens om de bestaande landgoedcamping te transformeren naar een Buitenplaats met 24 recreatieve verblijfsaccommodaties (hierna: recreatiewoningen), gericht op de doelgroepen *avontuurzoeker* en *inzichtzoeker*. Aanleiding voor deze transformatie c.q. conceptwijziging is dat de camping in de huidige vorm niet rendabel is. Meer concreet wordt Rami B.V. steeds vaker geconfronteerd met de vraag naar grotere plekken, maar zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden.

De beoogde herontwikkeling van landgoedcamping Het Meuleman, met name het vaststellen van het aantal en vormgeving alsmede het positioneren van de recreatiewoningen, vindt plaats vanuit de basisvraag:

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

Het beantwoorden van deze vraag betekent dat het positioneren van de recreatiewoningen in het plangebied op een verantwoorde wijze dient te gebeuren. Daarmee wordt bedoeld dat de recreatiewoningen zich naar het landschap dienen te voegen, passend in de sfeer van het omringende bos- en heidegebied. Als centrale doelstelling bij de herontwikkeling van de landgoedcamping geldt dan ook het streven om zowel de recreatiewoningen als de directe omgeving van een duurzame kwaliteitsimpuls te voorzien.

Realisatie van het initiatief van Rami B.V. past niet binnen de kaders van het vigerende TAM-omgevingsplan ‘Buitengebied’ c.q. tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Losser. Een wijziging hiervan is dan ook nodig om de gewenste transformatie van Landgoedcamping naar Buitenplaats Het Meuleman mogelijk te maken.

1.2 Het plangebied

Landgoedcamping Het Meuleman is gelegen aan de Lutterzandweg 16a in De Lutte. De landgoedcamping beslaat een oppervlak van circa 7 hectare. De huidige camping omvat als verblijfsmogelijkheden 110 kampeerplaatsen, 5 vakantiehuisjes, een boerderij(vakantie)woning, 4 tipi's en 4 yurts. Tot de aanvullende faciliteiten behoort onder meer een zwem-/visvijver van circa 3.000 m².

Landgoedcamping Het Meuleman ligt op een reliëfrijk terrein nabij de Dinkel en bestaat voor een groot deel uit een zandige ondergrond, met hier en daar heide, en veel (naald)bomen. In de loop van de vorige eeuw is de karakter van het gebied veranderd van heide en zand naar een bosrijk gebied. De historische paden naar de heide zijn deels nog in gebruik als bospaden.

1.3 Planproces en besluitvorming

Voorliggend traject van besluitvorming

Het voorliggende initiatief is niet in lijn met de regels van het TAM-omgevingsplan voor dit deel van de gemeente Losser (vanaf 1 januari 2024 is dat het tijdelijk omgevingsplan). Meer specifiek

is het initiatief strijdig met het tijdelijk omgevingsplan als het gaat om het voorgenomen aantal recreatiewoningen op Buitenplaats Het Meuleman, dat groter is dan planologisch toegestaan.

Omgevingswet en Omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking en heeft vanaf die datum iedere gemeente van rechtswege een omgevingsplan. De verschillende, eerder onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgestelde TAM-omgevingsplannen gelden (vooralsnog) als ‘tijdelijk deel’ van het omgevingsplan. Gemeenten in Nederland hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te zetten naar een actueel Ow-omgevingsplan.

Belangrijk toetsingskader onder de Ow is de ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). Essentieel hierbij is dat het voorgenomen plan geen negatieve impact heeft op omliggende gebiedsfuncties en deze gebiedsfuncties tevens geen belemmering vormen voor dit plan. Ten aanzien van Buitenplaats Het Meuleman dient bij dit alles inzage met name te worden gegeven in:

- De huidige situatie en het voorliggende plan.
- De aard en omvang van de planologische strijdigheid van het voornemen.
- De behoefte aan recreatiewoningen, zowel kwalitatief als kwantitatief, in dit deel van Overijssel.
- Het omgevingsbeleid van (met name) de provincie Overijssel en de gemeente Losser.
- De in en rondom het plangebied aanwezige leefomgevingskwaliteit.
- De effecten van de planvorming op de leefomgevingskwaliteit alsmede de mogelijke invloed vanuit deze omgevingskwaliteit op de planvorming.

Principebesluit gemeente Losser

De gemeente Losser heeft op 29 mei 2024 een positief principebesluit gegeven op de voorgenomen herontwikkeling en zich daarmee bereid verklaard om planologische medewerking te verlenen aan het op- en vaststellen van het hiertoe benodigde TAM-omgevingsplan. Aan dit principebesluit heeft de gemeente onder meer de volgende aspecten opgenomen, te beschouwen als randvoorwaarden dan wel nader uit te werken aandachtspunten:

- *De landschappelijke verkenning zal voor het vervolg nader moeten worden uitgewerkt zodat duidelijk wordt op welke wijze de gebouwen daadwerkelijk landschappelijk worden ingepast en op welke wijze de bestaande bomen en ander waardevol groen geïntegreerd worden in het plan.*
- *Uitgangspunt is het behoud van bestaande bomen en waardevol groen op het terrein. Indien noodzakelijk zal de situering van de recreatieverblijven zoals opgenomen in het schetsontwerp hierop aangepast moeten worden. Mocht kap noodzakelijk zijn, dan zal dit gecompenseerd moeten worden binnen het gebied.*
- *In het herontwikkelingsplan wordt een bouwhoogte van 12 meter (dakrand) genoemd, naar onze mening niet passend voor recreatiewoningen in het buitengebied. Om deze reden stemmen wij hier in eerste instantie niet mee in. In overleg met de stadsbouwmeester en de gemeentelijk landschapsdeskundige zal op locatie worden bekeken welke bouwhoogte en hoofdvorm acceptabel is.*
- *Een aantal recreatieverblijven vallen deels binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Mogelijk kan het schetsontwerp aangepast worden waardoor alle recreatieverblijven binnen het huidige bestemmingsvlak ‘Recreatie - Kampeerterrein’ komen te vallen. Een reden om af te wijken van het beschermingsregime voor het NNN vraagt om een nadere onderbouwing.*

1.4 Leeswijzer

In algemene zin is een TAM-omgevingsplan 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 TAM-omgevingsplan. Vervolgens wordt aan de hand van het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan nader getoetst. Tot slot bevat de Toelichting een uitleg van de Regels. Deze vormen, samen met de Verbeelding, het juridisch bindende deel van het TAM-omgevingsplan.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planvorming voor Buitenplaats Het Meuleman nader uiteengezet. Voor de huidige en beoogde situatie komen daarbij de ruimtelijke en functionele aspecten aan de orde. Als extra onderbouwing biedt hoofdstuk 2 tevens een analyse van de T&R-markt en de beoogde doelgroepen. Als referentie wordt een nadere uiteenzetting gegeven van het huidige TAM-omgevingsplan voor plangebied Het Meuleman.

In hoofdstuk 3 wordt het kaderstellend beleid van de betrokken overheden nader uiteengezet en wordt het initiatief van Rami B.V. hieraan getoetst.

In hoofdstuk 4 wordt het voorliggende plan getoetst aan de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving, in hoofdstuk 5 gevolgd door een meer integrale benadering in het kader van de milieueffectrapportage. Aansluitend op dit alles wordt in hoofdstuk 6 het plan getoetst aan het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

In hoofdstuk 7 is een planologisch-juridische toelichting opgenomen over de in dit omgevingsplan (nieuw) vast te leggen functies en hieraan gekoppelde regels.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke haalbaarheid van het plan nader toegelicht. Daarbij wordt tevens ingegaan op het bij dit proces van plan- en besluitvorming betrekken van de omwonenden (participatie).

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Landgoedcamping Het Meuleman bevindt zich in het Twentse natuurgebied Het Lutterzand, een gebied dat zich kenmerkt door dennenbossen, zandverstuivingen, heide en unieke velden met jeneverbesstruiken. De camping ontleent zijn naam aan Landgoed Het Meuleman. Dit landgoed bestaat uit meer dan 300 hectare bos, cultuurgrond en heidevelden. Door het landgoed slingert het riviertje De Dinkel. Een groot gedeelte van het landgoed is vrij toegankelijk.

Landgoedcamping Het Meuleman ligt op een reliëfrijk terrein nabij de Dinkel, voor een groot deel op een zandige ondergrond gelegen, met hier en daar heide en veel (naald)bomen. De camping is gelegen in het bos, dat zich opent naar de heide. Ter plaatse van de camping is het bos minder dicht dan op de buurpercelen. De aanwezige bomen zijn volwassen en daardoor duidelijk in beeld. Afhankelijk van de boomsoort wisselt het bos van karakter. De losstaande berken geven een indruk van een licht en open bos. Op plekken waar meerdere naaldbomen bij elkaar staan, al dan niet gemengd met de eerder genoemde berken, krijgt het bos een donkerder karakter. De bezoeker beleeft het bos als contrast van open en dicht, verschillende soorten en sferen. In het oostelijk deel van het plangebied opent zich het bos naar de heide. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt een recreatieplas, als open plek in het bos.

Binnen het landgoed Het Meuleman beslaan de percelen voor landgoedcamping Het Meuleman een oppervlak van circa 7 hectare. Conform het huidige TAM-omgevingsplan is het grootste deel hiervan bestemd als Kampeerterrein. Het oostelijk deel van het plangebied is bestemd als Natuur. Grenzend aan de landgoedcamping bevindt zich het Restaurant & Buitenplaats Florilympha, een kwalitatief hoogwaardige voorziening voor zowel dag- als verblijfsrecreanten.

Figuur 2.1: Plangebied en omgeving (ingetekend binnen kadastrale grenzen en vigerende bestemmingen).



In huidige situatie omvat landgoedcamping Het Meuleman als recreatieve verblijfsmogelijkheden 110 kampeerplaatsen, 5 vakantiehuisjes waaronder 1 natuurpod (kleine eenvoudige houten cabine), een boerderij(vakantie)woning, 4 tipi's en 4 yurts. Tot de aanvullende faciliteiten behoort onder meer een zwembijver van circa 3.000 m² met strand.

Op de camping zijn meerdere eenvoudige speelplekken en in het hoogseizoen worden regelmatig activiteiten georganiseerd, zoals hutten of zandkastelen bouwen, vlaggenroof, wolviltten, broodjes bakken, Oud Hollandse spelletjes en speurtochten. Soms zijn er bijzondere activiteiten, zoals een silent kinderdisco of een toneel- of muziekvoorstelling. Bij slecht weer is er een oude kapschuur die van binnen is omgebouwd tot een plek om samen te komen. Daar vindt men een houtkachel, er is een minibieb, er zijn spelletjes te leen en men kan er tafelfootballen.

Door de natuurlijke omgeving in De Lutte liggen de verschillende accommodaties verspreid tussen de bomen, bij de zwemvijver en langs het heideveld. In figuur 2.2 is de actuele plattegrond van de camping opgenomen, gevolgd door een aantal sfeerbeelden in figuur 2.3.

Figuur 2.2: Plattegrond landgoedcamping Het Meuleman 2025.



Figuur 2.3: Sfeerbeelden huidige recreatieve verblijfsmogelijkheden landgoedcamping Het Meuleman.



2.2 Marktanalyse en doelgroepen

Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente

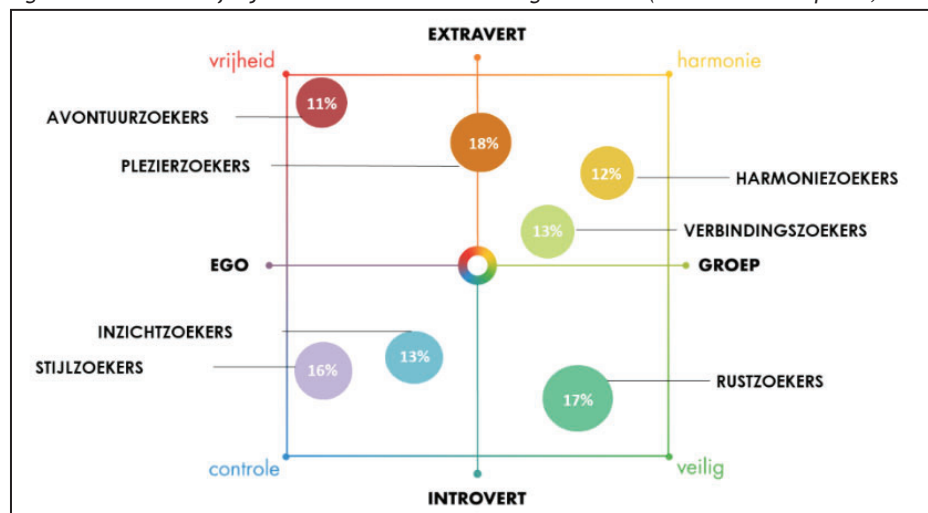
De gemeente Losser werkt, samen met de gemeenten Dinkelland, Tubbergen en Oldenzaal, aan een gezonde voortzetting en verdere ontwikkeling van de vrijetijdseconomie. Als herijking van een door deze gemeenten in 2018 opgestelde Nota verscheen in 2023 de gezamenlijke Nota verblijfsrecreatie. Hierin bieden de gemeenten de geactualiseerde kaders waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich kunnen blijven ontwikkelen. Gericht op het verkrijgen van extra bouwstenen voor de herijking van het gemeentelijk beleid is voorafgaand aan deze Nota door het Bureau voor Ruimte & Vrije tijd onderzoek gedaan, waarbij met name de volgende twee onderzoeksvragen speelden:

1. Is er nog marktruimte voor nieuwe initiatieven in de verblijfsrecreatie in de regio Noordoost Twente? Zo ja, voor welke deelsectoren dan?
2. Voor welke leefstijlen is aantrekkelijk verblijfsrecreatief aanbod te vinden in de gemeenten en is dit passend bij de vraag? En welke concepten zijn het meest kansrijk?

In juli 2023 publiceerde het Bureau voor Ruimte & Vrije tijd de (hierna: BRVT) rapportage van haar 'Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente'. Hierin constateert BRVT dat, ondanks impactvolle coronajaren en verschillende tegenslagen waar de sector mee te maken heeft, naar de toekomst toe een verdere groei van toerisme in Twente wordt verwacht. De prognoses voor Twente geven een flinke, verwachte groei weer tot 2030, namelijk een groei van 27% tot 44% van het aantal overnachtingen. Noordoost Twente ligt hiermee dus op een gunstige plek.

Om meer zicht te krijgen op kansrijke marktgroepen in de sector Toerisme & Recreatie (T&R) maakt BRVT in haar onderzoek gebruik van de Leefstijlvinder. Dit is een marktsegmentatiemodel ontwikkeld door MarketResponse in opdracht van acht provincies. De Leefstijlvinder geeft inzicht in het gedrag, de waarden en behoeften van Nederlandse recreanten en toeristen op basis van psychologische en sociologische kenmerken. Dit maakt het mogelijk om beter in te spelen op de gewenste beleving van (potentiële) bezoekers en te werken naar een gezonde balans tussen de vraag en het verblijfsrecreatieve aanbod in de regio. De leefstijlsegmentatie onderscheidt zeven doelgroepen met allemaal een eigen vrijetijdsprofiel, ook wel leefstijlen genoemd. De zeven leefstijlen zijn: Avontuur-, Plezier-, Harmonie-, Verbindings-, Rust-, Inzicht en Stijlzoekers (zie figuur 2.4). Hier is ook direct te zien wat de grootte is van deze groepen in Nederland.

Figuur 2.4: Model Leefstijlvinder met het Nederlands gemiddelde (Bron: MarketResponse, 2021).



Huidig aanbod T&R sector Noordoost Twente

Tot de belangrijkste conclusies over de leefstijlprofielen van het huidige aanbod van Noordoost Twente behoren volgens BRVT de volgende punten:

- Voor de harmoniezoeker zijn de meeste bedden beschikbaar, echter zijn deze bedden verdeeld over slechts een paar grootschalige verblijfsrecreatie bedrijven.
- In de regio is er voor de verbindingszoeker en rustzoeker het meeste aanbod beschikbaar, gelet op de keuzemogelijkheden.
- Voor de inzichtzoeker zijn er ook veel keuzemogelijkheden, echter zijn dit veelal kleinschalige verblijfsaccommodaties waardoor het aantal slaapplekken voor deze leefstijl beperkt is.
- De avontuurzoeker vindt veruit het minste aantrekkelijk aanbod in de regio, zowel in keuzemogelijkheden als in aantal bedden.

Kansrijke ontwikkelingsrichtingen op basis van de leefstijlanalyse

Uit de vraag-aanbod analyse constateert BRVT in haar onderzoek dat het aanbod voor met name de avontuurzoeker beperkt is. Voor deze leefstijl lijken de meeste kansen te liggen voor nieuw aanbod. Dit is in lijn met het provinciale onderzoek uit 2019. Toen lagen de kansen voor Twente vooral bij de avontuurzoeker en stijlzoeker, gevolgd door de plezierzoeker en inzichtzoeker. Daarnaast is uit het dagrecreatieonderzoek (2022) gebleken dat er voor de avontuurzoeker relatief veel aantrekkelijk dagrecreatief aanbod is in de regio Noordoost Twente. Ook daardoor lijkt het ontwikkelen van nieuw verblijfsrecreatief aanbod voor deze leefstijl kansrijk en komt daarmee het totaalaanbod voor de avontuurzoeker beter in balans. Ook constateert BRVT in haar onderzoek dat er kansen zijn voor de inzichtzoeker. Deze leefstijl heeft een grote interesse voor cultuur en natuur en past goed bij het DNA van de regio. Ook heeft deze leefstijl vaak een voorkeur voor kleinschalige accommodaties, waardoor gesteld kan worden dat er nog kansen zijn voor nieuw verblijfsrecreatief aanbod voor de inzichtzoeker.

Avontuurzoeker

De avontuurzoeker is op zoek naar bijzondere, gekke of verrassende locaties. Ze houden van een creatieve omgeving die ze inspiratie biedt en worden enthousiast van een plek waar ze zich kunnen ontwikkelen (waar ze bijvoorbeeld vrijwilligerswerk kunnen doen of yoga kunnen beoefenen). Ze gaan het liefst op pad met gelijkgestemden en doen graag sportieve en culturele activiteiten. Standaard vermaak en grote groepen is iets wat de avontuurzoeker minder waardeert. Ook de avontuurzoeker is bovenmatig geïnteresseerd in duurzaamheid.

Inzichtzoeker

De inzichtzoeker verblijft graag op een plek waar de praktische voorzieningen goed geregeld zijn en waar het interieur enige luxe en comfort biedt. Bij voorkeur verblijven ze in kleinschalige voorzieningen die geen massale uitstraling hebben. Ze vinden privacy, rust en stilte heel belangrijk en zijn daarnaast gericht op de omgeving en wat er te doen is qua cultuur en natuur. Ze zijn bovenmatig geïnteresseerd in duurzaamheid.

In haar onderzoek heeft BRVT 109 bedrijven, waaronder Het Meuleman, van een leefstijlkleuring voorzien (zie figuur 2.5). Deze kleuring heeft BRVT op capaciteit afgezet tegen de vraag van de verblijfs gast aan Overijssel (CVO, 2020). Uit de vraag-aanbod analyse heeft BRVT geconcludeerd dat het verblijfsrecreatieve aanbod voor de avontuurzoeker, en in mindere mate voor de plezierzoeker, inzichtzoeker en rustzoeker, beperkt is in relatie tot de vraag. Geconstateerd is dat er met name kansen lijken te liggen voor de avontuurzoeker, plezierzoeker en inzichtzoeker. Figuur 2.5 toont aan dat Het Meuleman kansrijk is voor de avontuur- en inzichtzoeker.

Figuur 2.5: Uitsnede T&R bedrijven Noordoost Twente en leefstijlkleuringen (Bron, BRVT 2023).

Bedrijf	Gemeente	Hoofdcategorie Type verblijfsaccommodatie	Avontuur-zoeker	Plezier-zoeker	Harmoni-e-zoeker	Verbindin-g-zoeker	Rust-zoeker	Inzicht-zoeker	Stijl-zoeker
Natuurcamping Olde Kottink	Losser	Bungalowpark	X					X	X
Camperpark Skop'nboer Erve Benneker	Losser	Camperplaats				X		X	
Erve Velpen Camperplaats	Losser	Camperplaats				X	X	X	
Landgoedcamping Het Meuleman	Losser	Camping	X					X	

Belangrijkste conclusies en aanbevelingen

Op basis van de verwachtingen rondom de ontwikkeling van het aantal overnachtingen en gasten in Twente én de analyses op verschillende vormen van verblijfsrecreatie, concludeert BRVT dat het ontwikkelen van nieuwe verblijfsaccommodaties kansrijk lijkt in Noordoost Twente. Met name is het van belang dat er wordt ingezet op onderscheidend vermogen c.q. op concepten die een verrijking zijn op het bestaande aanbod. Om de gewenste c.q. kansrijke ontwikkelingen mogelijk te maken én in goede banen te leiden ziet BRVT een rol weggelegd voor de gemeenten. Als aanbeveling adviseert BRVT de gemeenten om voor nieuwe verblijfsaccommodaties onder meer uitnodigend te zijn voor initiatieven voor de avontuur-, plezier- en inzichtzoekers als de meest kansrijke en meest passende doelgroepen voor de gemeenten in Noordoost Twente.

Landgoedcamping Het Meuleman: kwalitatieve toets op basis van marktanalyse maart 2024

In aansluiting op het Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente heeft BRVT het initiatief van Rami B.V. om te komen tot Buitenplaats Het Meuleman getoetst aan de resultaten van het onderzoek uit 2023. Met dit onderzoek richtte BRVT zich met name op de volgende twee vragen:

1. Sluit het initiatief van Buitenplaats Het Meuleman aan bij de marktruimte die berekend is voor logiesaccommodaties in Noordoost Twente?
2. Sluit het initiatief aan bij de kansrijke doelgroepen die zijn voortgekomen uit het onderzoek naar de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente?

In haar rapport, dat verscheen in maart 2024, komt BRVT tot de volgende antwoorden op de gestelde vragen:

Onderzoeksvraag: Sluit het initiatief van Buitenplaats Het Meuleman aan bij de marktruimte die berekend is voor logiesaccommodaties in Noordoost Twente?

Als verdiepingsslag op het Onderzoek verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2023, met name op de onderzoeksvraag 'Is er nog marktruimte voor nieuwe initiatieven in de verblijfsrecreatie in de regio Noordoost Twente?', constateert BRVT een positieve marktruimte gezien voor het initiatief voor Buitenplaats Het Meuleman. Tevens wordt - als meerwaarde voor het initiatief - met name het vernieuwende concept gezien, waarbij het logiestype hybride wordt: het kan voorzien in de vraag naar bungalowaanbod en groepsaccommodaties mét hoteldienstverlening.

Onderzoeksvraag: Sluit dit initiatief aan bij de trends in de markt?

BRVT stelt vast dat het initiatief aansluit bij trends in de markt. De bungalows voorzien in de behoeften van de huidige consument, die vaker korte uitstapjes wil maken, in een luxe, comfortabele accommodatie. BRVT ziet ook dat Het Meuleman inspeelt op de licht groeiende behoefte aan eigentijdse en luxe accommodaties specifiek voor groepen. Aansluitend merkt BRVT de trend op van branchevervaging in de T&R sector, waarbij accommodaties minder 'in een hokje' te vatten zijn en kunnen voorzien in behoeften aan - in dit geval - groepsaccommodaties én bungalows of kamers met hoteldienstverlening.

Onderzoeksvraag: Sluit het initiatief aan bij de kansrijke doelgroepen die voort zijn gekomen uit het onderzoek naar de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente?

BRVT stelt vast dat het initiatief voor Buitenplaats Het Meuleman in principe aansluit bij de kansrijke doelgroepen. Uit het onderzoek naar de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente (2023) komt naar voren dat er voor de avontuurzoekers, rustzoekers, plezierzoekers en inzichtzoekers waarschijnlijk meer vraag is dan aanbod in de regio. Voor de stijlzoeker lijkt vraag en aanbod in evenwicht. Het huidige aanbod voor de stijlzoeker (in aantal voorzieningen) is met name te vinden in hotels. Er zijn enkele groepsaccommodaties en campings die zich richten op deze doelgroep. BRVT constateert echter dat deze concepten sterk verschillen met het initiatief van Het Meuleman. Buitenplaats Het Meuleman is als concept uniek, aldus BRVT. Tot slot geeft BRVT aan dat Twente Marketing de marketing en communicatie met name richt op de inzichtzoeker, stijlzoeker en avontuurzoeker. Daarmee past het initiatief van Het Meuleman ook binnen de focusdoelgroepen van de regio marketing.

Belangrijkste conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten uit 2023 naar de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente is in het onderzoek van 2024 specifiek gekeken naar de transformatie van Landgoedcamping Het Meuleman naar Buitenplaats Het Meuleman. BRVT concludeert uit deze verdiepingsslag van het regionaal gerichte onderzoek dat - kwantitatief gezien, op basis van de cijfers - er een positieve marktruimte voorzien voor het initiatief van Rami B.V.. Daarnaast concludeert BRVT dat de beoogde doelgroepen - stijlzoekers, inzichtzoekers en avontuurzoekers - aansluiten bij de kansrijke doelgroepen, zoals deze uit het onderzoek naar voren zijn gekomen én passen bij de focusdoelgroepen van Twente Marketing. Het onderzoek van BRVT is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ruimtelijke aspecten

De herontwikkeling van Landgoedcamping Het Meuleman tot Buitenplaats is opgezet vanuit de vraagstelling *‘Welke mogelijkheden bieden de huidige omgevingskwaliteiten en welke kwaliteitsimpuls kan aan het gebied worden toegevoegd?’*. Tot de beoogde kwaliteitsimpuls behoort het creëren van een onderscheidend aanbod in recreatiewoningen, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht. Recreatiewoningen voor een mix van kleinere en grotere gezelschappen, van 2 tot 16 personen, oftewel accommodaties variërend van circa 300 m³ tot circa 700 m³ vormen in dit opzicht het vertrekpunt van de herontwikkeling. Vanuit deze basisgedachten voorziet het planconcept in 24 luxueuze recreatiewoningen, geschikt voor bijvoorbeeld een ‘extended family’-vakantie ((groot-)ouders en (klein-)kinderen).

Ontwerpprincipes Buitenplaats Het Meuleman

De gestelde ambities brengen met zich mee dat de kwaliteit van het landschap één van de belangrijkste uitgangspunten is voor het plaatsen van de recreatiewoningen in het plangebied. Mede in dit verband hebben de initiatiefnemers reeds in oktober 2013 AtelierOverijssel (een onafhankelijke organisatie die werkt aan de ruimtelijke kwaliteit van Overijssel) gevraagd om in een werkatelier mee te denken over de vorming van een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk plan voor dit deel van het Lutterzand. De hieruit verkregen resultaten vormden vervolgens de input voor het opstellen van een concreet inrichtingsplan voor Buitenplaats Het Meuleman. Na een uitvoerige analyse van het plangebied en omgeving inclusief de hierbinnen aanwezige mogelijkheden verscheen op 14 juli 2017 de eerste en vervolgens op 26 november 2025 de geactualiseerde versie van het door Strootman Landschapsarchitecten opgestelde Schetsontwerp Buitenplaats Meuleman. Gelet op de aanwezige gebiedswaarden zijn daarbij voor het landschappelijke inpassingsplan de volgende vertrekpunten gehanteerd:

- *Ontwerpen op basis van landschappelijke kwaliteiten*
Het landschapsreliëf is sterk beeld- en sfeerbepalend. Met name de richting van de aanwezige zandruggen is als ruimtelijk principe leidend in het ontwerp. Door rekening te houden met deze richting, blijven ook de bestaande zichtlijnen naar de heide intact.
- *Positioneren van gebouwen vanuit de bestaande landschappelijke kwaliteiten*
Bij het positioneren van de recreatiewoningen voegen deze accommodaties zich naar het landschap; ze doen mee in de sfeer van bos en heide, en worden niet als storend ervaren.
- *Het aanvaardbaar laadvermogen van het terrein*
Met inachtneming van voornoemde punten zijn voor de landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen met name de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden gehanteerd:
 - Niet bouwen op het binnen het NNN beschermd heidegebied.
 - Niet aantasten van de zandruggen.

Als verdiepingsslag op bovenstaande punten zijn onder meer de volgende ontwerpprincipes c.q. uitgangspunten voor de bouwvolumes voor de beoogde recreatiewoningen gehanteerd:

- Clustering van de 24 recreatiewoningen verdeeld over 5 erven.
- Verbinding met de natuur: doorlopende natuur oftewel 'het buiten naar binnen halen'.
- Er is geen tuin of erf rond de vakantiewoning; de buitenruimte (terras) maakt altijd deel uit van de recreatiewoning.
- Kleurgebruik afgestemd op de natuur.
- Natuurlijke materialen.
- Natuurvriendelijke verlichting.
- Geen omheining van het park.
- Recreatiewoningen 'verstopt' in het bos en tussen de bomen: 'onderdanig' aan de natuur.
- Natuurlijke zichtlijnen vanuit elke recreatiewoning.

Aanvullend op de recreatiewoningen zal op Buitenplaats Het Meuleman, met inachtnaam van voornoemde vertrekpunten, ook een bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Schetsontwerp inrichtingsplan Buitenplaats Het Meuleman

In de beoogde situatie hebben de huidige kampeerplekken en recreatieve verblijfsaccommodaties plaats gemaakt voor 24 unieke, in de natuur ingepaste recreatiewoningen. Het plan omvat de realisatie van 21 recreatiewoningen met een (gebruiks)oppervlak van 160 m², geschikt voor 6 tot 8 personen en 3 groepsaccommodaties in clusterwoningen met als (gebruiks)oppervlak 400 m². Het plaatsen van de recreatiewoningen in het landschap vindt op een zo verantwoord mogelijke wijze plaats. Dat wil zeggen: de woningen voegen zich naar het landschap, ze doen mee in de sfeer van bos en heide, en worden niet als storend waargenomen. Om versnippering van het landschap tegen te gaan worden de recreatiewoningen in clusters gepositioneerd binnen het plangebied. Het aantal van 24 recreatiewoningen wordt daarbij gezien als het aanvaardbaar laadvermogen van het omringende landschap. Als er meer accommodaties zouden worden gebouwd, komen de clusters te dicht op elkaar te staan en blijft er te weinig vrije ruimte over om het 'bosgevoel' te kunnen ervaren. Ook komen dan de recreatiewoningen binnen de clusters te dicht op elkaar te staan, waardoor de privacy en de verblijfskwaliteit in het geding komt. Kort samengevat zijn voor het inrichtingsplan de volgende randvoorwaarden gerespecteerd, namelijk:

- Bouwen buiten het NNN-gebied.
- Niet bouwen bovenop de zandruggen.
- De recreatiewoningen worden in clusters van circa 4 tot 6 eenheden gerealiseerd, zodanig verspreid over het plangebied dat voldoende ruimte tussen zowel de clusters als tussen de gegroepeerde accommodaties is gewaarborgd en tevens de zichtlijnen naar heide en bos open blijven.
- Het bestaande sanitairgebouw heeft als zodanig geen meerwaarde voor de beoogde situatie, maar zal als bouwwerk worden behouden en daarbij - gericht op het bieden van een kwalitatieve meerwaarde - een andere invulling krijgen in de vorm van een aanvullende service (fitness, jacuzzi o.i.d.).

Andere kenmerkende aspecten van het schetsontwerp (zie figuur 2.6) zijn onder meer:

- *Parkeren*
 - Auto's bij de recreatiewoningen alleen op de eerste (aankomst) en laatste dag (vertrek) van het recreatieve verblijf op Buitenplaats Het Meuleman. Parkeren op de daarvoor bestemde centrale parkeerplaats buiten het verblijfsrecreatieve deel van Buitenplaats Het Meuleman: dus geen (lang)parkeren bij de recreatiewoningen.
 - Parkeren bij de ingang van Buitenplaats Het Meuleman, nabij Florilympha, aan de zijde van de Lutterzandweg, blijft onverkort van toepassing.
 - Bovenstaande punten vormen in feite geen wijziging ten opzichte van het gehanteerde verkeers- en parkeerregime, zoals gehanteerd op de huidige Landgoedcamping.
 - Om te voorkomen dat auto's ongewenst het bos in rijden worden de randen van de Buitenplaats met liggende boomstammen afgezet.

- *Verlichting*
 - Spaarzame verlichting bij de recreatiewoningen en bij paden ter veiligheid.
- *Grenzen, entrees en meubilair*
 - Compacte entrees vanaf de openbare weg. Eén entree voor voetgangers en één gezamenlijke entree voor automobilisten.
 - De verkeersontsluiting is zo gesitueerd dat de beleving van de bossfeer wordt versterkt.
 - De wegen voor langzaam verkeer en autoverkeer zijn onverhard.
 - Geen barrières om het terrein heen. De grens tussen Buitenplaats Meuleman en de buren is open en doorlatend.
 - Geen hekwerken op het terrein.

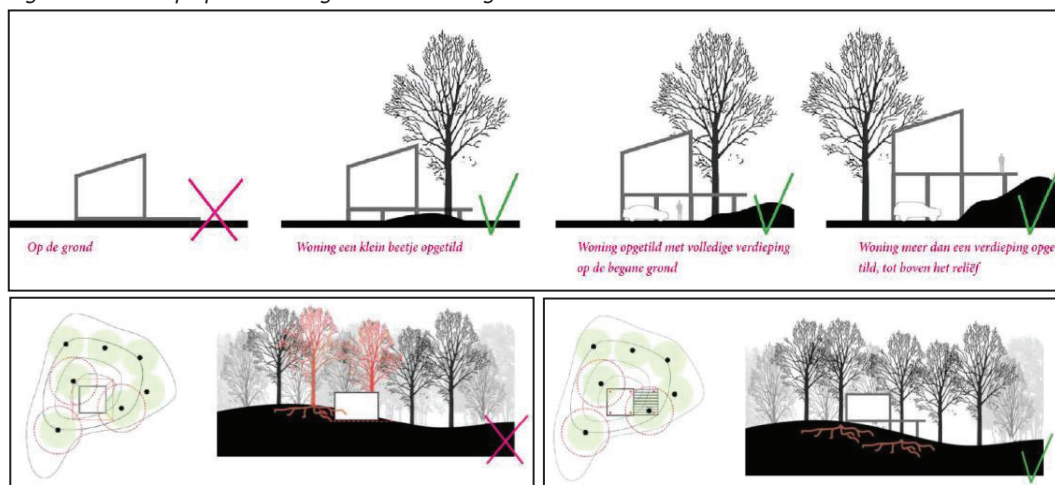
Figuur 2.6: Schetsontwerp Buitenplaats Het Meuleman (Bron: Strootman Landschapsarchitecten).



Positionering en bouwkundige opzet van de recreatiewoningen

Vanuit de gedachtegang *Landscape first!* worden de recreatiewoningen als een ‘opgetild gebouw’ boven de grond geplaatst. Hierdoor worden de recreatiewoningen onderdeel van het landschap zonder dit landschap, met name de bodem en wortels van bomen, aan te tasten. Tevens ontstaat hierdoor een situatie waarin de recreatiewoningen nauwelijks of geen remmende werking hebben op de natuurlijke infiltratie van hemelwater in de bodem. Binnen de clusters worden de recreatiewoningen met de ruggen tegen elkaar geplaatst. De gast krijgt hierdoor een open uitzicht en meer privacy.

Figuur 2.7: Principe positionering recreatiewoningen.



Het planconcept voor Buitenplaats Het Meuleman richt zich op het recreatief verblijf van zowel kleine als grote groepen van personen. Concreet is de diversiteit aan type recreatieve verblijven opgezet vanuit de volgende twee principes:

1. Recreatiewoning voor 2 tot 8 personen.
2. Groepsaccommodatie voor 8 tot 16 personen.

Afgestemd op de landschappelijke kwaliteitsambities brengt voornoemde flexibiliteit met zich mee dat de recreatiewoningen worden opgezet in compacte volumes, waarbij het (in pandige) gebruiksoppervlak van de accommodaties varieert van 160 m² tot 400 m². Aansluitend zijn de recreatiewoningen aan de buitenzijde voorzien van een vlonder, als bijbehorende buitenruimte van de betreffende recreatiewoning. Rondom een recreatiewoning komt geen tuin of erf; het gebouw staat in het landschap, waarbij bomen geïntegreerd kunnen worden in de buitenruimte.

Duurzaam bouwen en gebruik

De recreatiewoningen op Buitenplaats Het Meuleman worden gebouwd met duurzame materialen en geëxploiteerd als energiezuinige accommodaties. Insteek is het realiseren van gasloze energievoorzieningen (all-electric). Rondom de recreatiewoningen wordt het toepassen van meubilair tot een minimum beperkt. Er worden geen prullenbakken of openbare zitbanken geplaatst. Voorzieningen en terrassen bevinden zich direct aan en in de recreatiewoningen, binnen het gebouwde volume.

Verkeer en parkeren

In het schetsontwerp voor Buitenplaats Het Meuleman is de verkeersontsluiting zo gesitueerd dat de beleving van de bossfeer wordt versterkt. Voetgangers en autoverkeer worden bij dit alles gescheiden. Er is een voetgangers-entree aan het begin van de bestaande laan. De laan leidt langs Florilymphe en volgt het historische pad naar de heide. De auto-ontsluiting kent een eigen entree. Op een zandpad rijdt men door het bos, een krachtige organische lijn volgend. Aan de randen van de centrale parkeerplaats en waar het pad van de auto-ontsluiting de laan kruist, worden liggende boomstammen aangebracht, zodat de auto's niet op ongewenste routes het bos

in rijden. Kort samengevat parkeren de auto's bij Florilympa, zoals ook in de bestaande situatie het geval is. De bestaande parkeerplaatsen, op onverharde zandgrond, worden zodoende gehandhaafd als één gezamenlijk parkeerterrein onder bomen.

2.3.2 Functionele aspecten

Bedrijfsmatige exploitatie

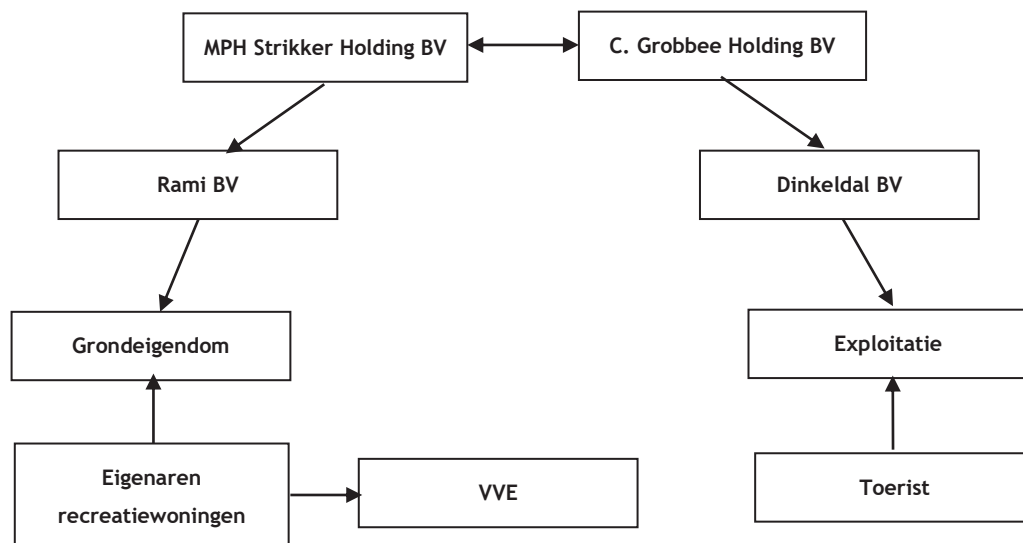
Na realisatie van de vakantiewoningen zullen deze verblijfsaccommodaties bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Bedrijfsmatige exploitatie is daarbij gedefinieerd als:

'Het via een bedrijf, stichting en/of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de logiesverblijven - permanent wisselende - recreatieve (nacht-) verblijfsmogelijkheden geboden worden, hetgeen een verbod op permanente bewoning van recreatieverblijven inhoudt'.

De bedrijfsmatige exploitatie van Buitenplaats Meuleman zal publiekrechtelijk worden vastgelegd in de Regels van dit TAM-omgevingsplan. Aanvullend zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgesteld tussen initiatiefnemer en de gemeente, waarin bedrijfsmatige exploitatie nader wordt geconcretiseerd. In deze overeenkomst wordt, net als in de Regels van dit TAM-omgevingsplan, een verbod op permanente bewoning van de recreatieverblijven opgenomen. Daarnaast worden een verhuurverplichting en verhuurvoorwaarden opgenomen in deze privaatrechtelijke overeenkomst. De overeenkomst zal een kettingbeding bevatten waarmee de gemaakte afspraken uit de overeenkomst automatisch overgaan op rechtsopvolgers. Op deze wijze zal worden bereikt dat een individueel object, waaraan de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is toegekend, ook na vervreemding gebonden blijft aan de hiertoe door de gemeente voorgeschreven regels.

De functie van(uit) de initiatiefnemer als beheerder/beheersorganisatie is essentieel bij de bedrijfsmatige exploitatie. Naast de gebruikelijke facilitaire taken van de beheerder zoals het onderhoud van het park, gaat het hierbij om verhuurbemiddeling en eventueel invloed op selectie van recreanten/eigenaren door middel van het opereren als tussenschakel via voorkeursrecht tot koop bij de verkoop van individuele recreatieobjecten. Binnen Buitenplaats Het Meuleman behoudt de initiatiefnemer zijn grondpositie en geldt bij exploitatie het beginsel van erfpacht.

Figuur 2.8: Bedrijfsmatige exploitatie Buitenplaats Het Meuleman.



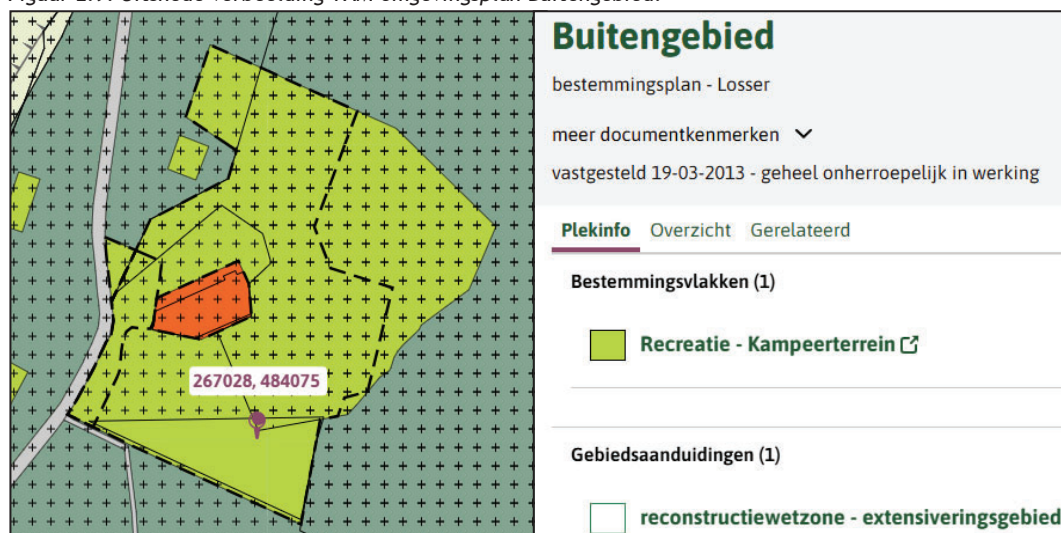
2.4 Omgevingsplan gemeente Losser

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) op 1 januari 2024 heeft iedere gemeente automatisch een omgevingsplan: een omgevingsplan van rechtswege. De eerder onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgestelde TAM-omgevingsplannen en gelden (vooralsnog) als 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan, daarbij aangevuld met een aantal rijksregels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch heeft toegevoegd aan elk omgevingsplan. Deze aanvulling betreft met name lokale vraagstukken op het vlak van bijvoorbeeld geur en geluid en staat bekend als de 'Bruidsschat'. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te zetten naar een actueel omgevingsplan. Inhoudelijk betekent het voorgaande dat de TAM-omgevingsplannen vooralsnog de basis vormen in het planologisch toetsen van voorgenomen ontwikkelingen.

Met inachtnaam van het voorgaande is het planologisch kader voor locatie Het Meuleman vastgelegd in het TAM-omgevingsplan Buitengebied, zoals dat door de gemeenteraad van Losser op 19 maart 2013 is vastgesteld. Aanvullend gelden voor het buitengebied van Losser de bestemmingplannen Buitengebied Veegplan 2013 en 2015, Partiële herziening buitengebied, verzamelplan 2016, 2017 en 2022. Het betreft diverse partiële herzieningen van het TAM-omgevingsplan Buitengebied uit 2013. De verschillende wijzigingen vallen echter buiten de grenzen van het plangebied en sorteren daarmee geen essentieel (significant) effect op de bestemming van Het Meuleman. Volledigheidshalve wordt in deze Toelichting het bestemmingplan Buitengebied in combinatie met (met name de regels van) de Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022 gehanteerd als het actuele planologisch kader voor Het Meuleman als plangebied.

Binnen het actuele planologisch kader is aan het plangebied de bestemming Recreatie - Kampeerterrein toegekend en gelden als dubbelbestemming Landgoed en Waarde Archeologie 3. Tevens is het plangebied gelegen in een gebied met als gebiedsaanduiding Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied. Een uitsnede van de Verbeelding van het TAM-omgevingsplan Buitengebied is opgenomen in figuur 2.9.

Figuur 2.9: Uitsnede verbeelding TAM-omgevingsplan Buitengebied.

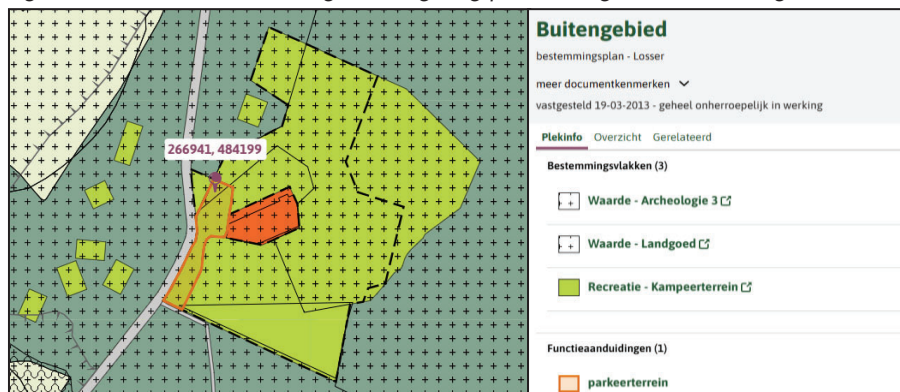


De voor *Recreatie - Kampeerterrein* aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Standplaatsen voor kampeermiddelen, stacaravans, chalets, trekkershutten en recreatiewoningen.
- Beheer en dienstverlening, waaronder mede een kantine/restaurant wordt verstaan, sanitaire voorzieningen en onderhoud.

- Het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit.
- Een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'Parkeerterrein'.

Figuur 2.10: Uitsnede verbeelding TAM-omgevingsplan Buitengebied: Aanduiding Parkeerterrein.



Het voorgaande is met inbegrip van de bijbehorende:

- Bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen.
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Erven en terreinen.
- Nutsvoorzieningen.
- Waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Voor het bouwen van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf geldt als bouwregel dat de inhoud van een recreatiewoning ten hoogste 300 m³ bedraagt en de bouwhoogte maximaal 5 m. Het planologisch toegestane bebouwingspercentage bedraagt maximaal 5% van het bestemmingsvlak exclusief bedrijfswoning en exclusief bouwwerken voor recreatief nachtverblijf met bijbehorende bergingen, dan wel de bestaande oppervlakte indien die meer bedraagt.

De voor *Waarde - Landgoed* aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische en andere waarden en elementen, die tezamen de ruimtelijke beheerseenheid van een landgoed vormen.

De voor *Waarde - Archeologie 3* aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding *Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied* geldt dat uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet mogelijk is.

Planologische strijdigheid ontwikkelplan Buitenplaats Het Meuleman

Getoetst aan het actuele planologische kader voor dit deel van de gemeente Losser kan worden gesteld dat het plan voor Buitenplaats Het Meuleman in lijn is met de bestemmingsdoeleinden, zoals die reeds gelden voor Landgoedcamping Het Meuleman. In functioneel opzicht vormt de beoogde situatie daarmee geen planologische strijdigheid. In ruimtelijk opzicht voorziet de beoogde situatie in de realisatie van recreatiewoningen in ruimere maatvoeringen dan momenteel is toegestaan. Zowel de voorgenomen bouwhoogten als bouwvolumes vormen in dit opzicht een strijdigheid met de bouwregels. In ruimtelijk opzicht vormt de beoogde situatie daarmee wel een planologische strijdigheid.

3 BELEIDSKADER

3.1 Het Rijk

Nationale Omgevingsvisie

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle eerdere wetten over de leefomgeving gebundeld en daarbij gekoppeld aan één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). 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

In de NOVI geeft het Rijk aan dat zij, samen met gemeenten, waterschappen en provincies, verantwoordelijk is voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Tot de nationale belangen gelden onder meer de volgende punten (volledige lijst telt er 21):

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Tot slot omvat de NOVI, gericht op het landelijk gebied, (met name) de volgende beleidskeuzes:

- Het verbeteren van de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarden van bodem, water en lucht.
- Het beschermen en versterken van de biodiversiteit en het duurzaam benutten van het natuurlijk kapitaal.
- Het versterken en beschermen van unieke landschappelijke kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Getoetst aan de prioritaire opgaven en nationale belangen, zoals benoemd in de NOVI, kan worden gesteld dat het initiatief, ondanks de - op deze schaalgrootte - kleinschaligheid van het voornemen, in lijn is met de door het Rijk aangegeven punten. Een nadere uitwerking van de betreffende punten volgt, in lijn met de decentralisatie van het Rijksbeleid, bij de toetsing van het initiatief aan het provinciale en gemeentelijke beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Ladder is in oktober 2012 als motiveringseis geïntroduceerd en als zodanig opgenomen in het (destijds vigerende) Besluit

ruimtelijke ordening (Bro). In de Omgevingswet is de Ladder opgenomen als instructieregel, met name gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. In het aan de Omgevingswet gekoppelde Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is opgenomen dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is daarbij gedefinieerd als *‘de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is’*. Het Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. Hiervoor zijn geen harde ondergrenzen, maar wel ‘in beginsel’ grenzen. Ten aanzien van de realisatie van woningen (waarbij recreatiewoningen niet specifiek zijn benoemd) geldt dat ‘in beginsel’ een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

In de huidige wet- en regelgeving is opgenomen dat besluitvorming rondom stedelijke ontwikkelingen alleen van toepassing is op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Om te kunnen spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet het gaan om een wijziging binnen een plangebied die een groter planologisch beslag op de ruimte legt. Als er sprake is van een functiewijziging, maar niet van een groter planologisch beslag, dan is er in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van dat algemene uitgangspunt kan worden afgeweken indien de planologische functiewijziging zodanige van aard en omvang is dat de hiermee gepaard gaande verslechtering van de woon- en leefomgeving dermate groot is dat er alsnog gesproken moet worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik, in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Aansluitend op en in lijn met de landelijke wet- en regelgeving heeft de provincie Overijssel in haar Omgevingsvisie - onder het aspect ‘generieke beleidskeuzes’ - een aantal beleidskeuzes benoemd die van toepassing zijn op nagenoeg alle thema’s en locaties. Deze beleidskeuzes betreffen integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming alsmede zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Realisatie van Buitenplaats het Meuleman vindt volledig plaats binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsvlak Recreatie - Kampeerterrein, zoals vastgelegd in het TAM-omgevingsplan Buitengebied. Daarmee is er geen toename van het planologisch ruimtebeslag en vormt het initiatief geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief voor Buitenplaats Het Meuleman is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid.

3.2 Provincie Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 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

ordering, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur worden beschouwd in samenhang met een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. 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 TAM-omgevingsplannen.

Actualisatie Omgevingsvisie 2023

Op 8 november 2023 is de laatst geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld met daarin alle voorafgaande wijzigingen van deze Omgevingsvisie.

Ontwerp nieuwe Omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar'

Inmiddels werkt de provincie Overijssel aan een nieuwe koers voor onze leefomgeving. Hiertoe hebben Gedeputeerde Staten op 22 april 2025 het ontwerp van de nieuwe Omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar' vastgesteld. In de nieuwe, nog vast te stellen Omgevingsvisie is het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving opgenomen voor de periode 2030-2050.

Vooralsnog vormt de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur', laatstelijk geconsolideerd in 2023, het vigerende toetsingskader voor het voorliggende initiatief.

Leidende principes Omgevingsvisie Overijssel

De leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in Overijssel zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Tegen deze achtergrond biedt de omgevingsvisie kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor zowel de groene als de stedelijke omgeving, met als richtjaar 2030. 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 elke ontwikkeling iets bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Deze kwaliteit kan worden versterkt door 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.

Als meest onderscheidend in de toetsing van het voorliggende plan kan het aspect 'Ruimtelijke kwaliteit' worden beschouwd, in het omgevingsplan gedefinieerd als 'datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. Ruimtelijke kwaliteit gaat dus niet zozeer over 'mooi', maar vooral over 'goed' oftewel functioneel, mooi en toekomstbestendig. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is hiermee in overeenstemming met de algemeen gangbare definitie, te zien als een optelsom van:

- Gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt.
- Belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners.
- Toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid).

Aansluitend stelt de provincie dat ruimtelijke kwaliteit geen luxe is, maar een maatschappelijke noodzaak. Zo is ruimtelijke kwaliteit van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt tevens bij aan versterking van de sociaal-economische positie van Overijssel. Op provinciaal schaalniveau zijn de volgende zeven kwaliteitsambities geformuleerd die de koers van de provincie bepalen in haar sturing op ruimtelijke kwaliteit:

- Natuur als ruggengraat.
- Een continu en beleefbaar watersysteem.
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen.
- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Versterken contrast tussen dynamische en luwe gebieden.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Kort samengevat is de provinciale ambitie dat elk project en elk initiatief, groot of klein, bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van onze leefomgeving.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

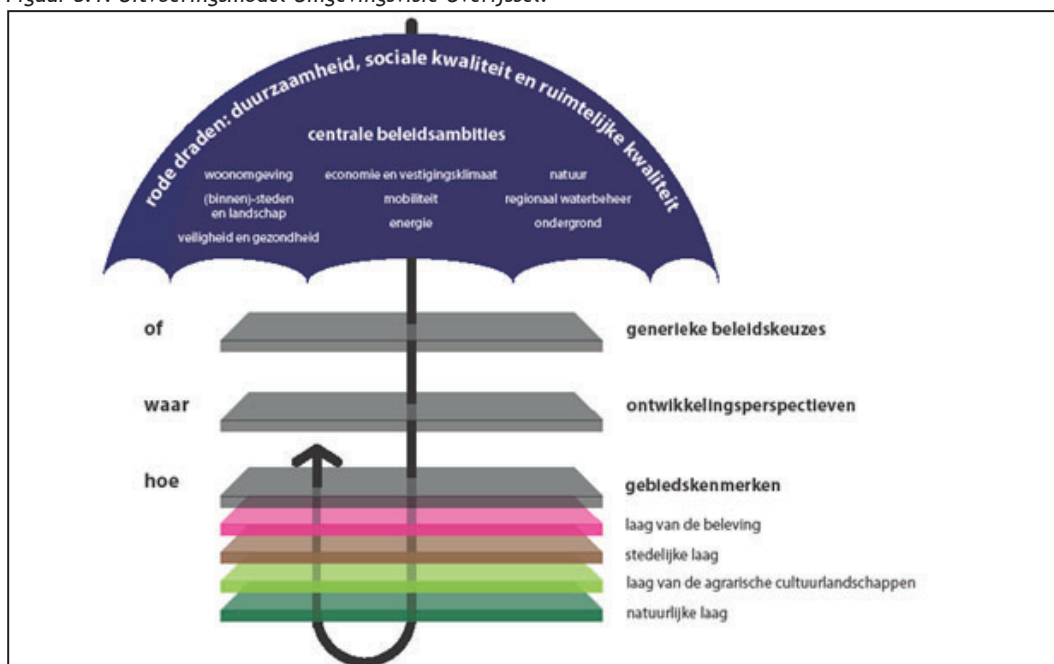
Als vertrekpunt geldt dat de planvorming van Buitenplaats Het Meuleman plaatsvindt vanuit de centrale vraagstelling *‘Welke mogelijkheden bieden de huidige omgevingskwaliteiten en welke kwaliteitsimpuls kan aan het gebied worden toegevoegd?’*. Het koppelen van gebiedskenmerken en -kwaliteiten aan het ruimtelijk planconcept is daarmee op voorhand één van de belangrijkste aspecten bij het ontwikkelplan voor Buitenplaats Het Meuleman. De beoogde wisselwerking tussen het plan en de omgeving is daarmee in lijn met de provinciale ambities om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met name kan dit worden gesteld voor de provinciale ambities ‘Natuur als ruggengraat’ en ‘Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap’. In het kader van sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel past het ontwikkelplan tevens binnen het provinciale streven om ‘alles uit de kast’ te halen om zo de potentiële ruimtelijke identiteiten en kwaliteiten van Overijssel te verzilveren. Het inzetten op kwaliteit bij gebiedsinrichting is daarbij niet alleen vanuit economisch oogpunt van belang, ook de vitaliteit en leefbaarheid van de betreffende gebieden is hiermee gebaat.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de bijdrage van een initiatief aan de provinciale 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:

- 1) Generieke beleidskeuzes: ‘of’.
- 2) Ontwikkelingsperspectieven: ‘waar’.
- 3) Gebiedskenmerken: ‘hoe’.

Figuur 3.1: 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, Nationaal Landschap Noordoost Twente) zijn genomen en waarmee gemeenten bij het opstellen van beleid rekening dienen te houden. In Overijssel is een aantal generieke beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Het gaat hierbij met name om:

- *Integraliteit*: Een 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 behoefte is aan de beoogde ontwikkeling.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

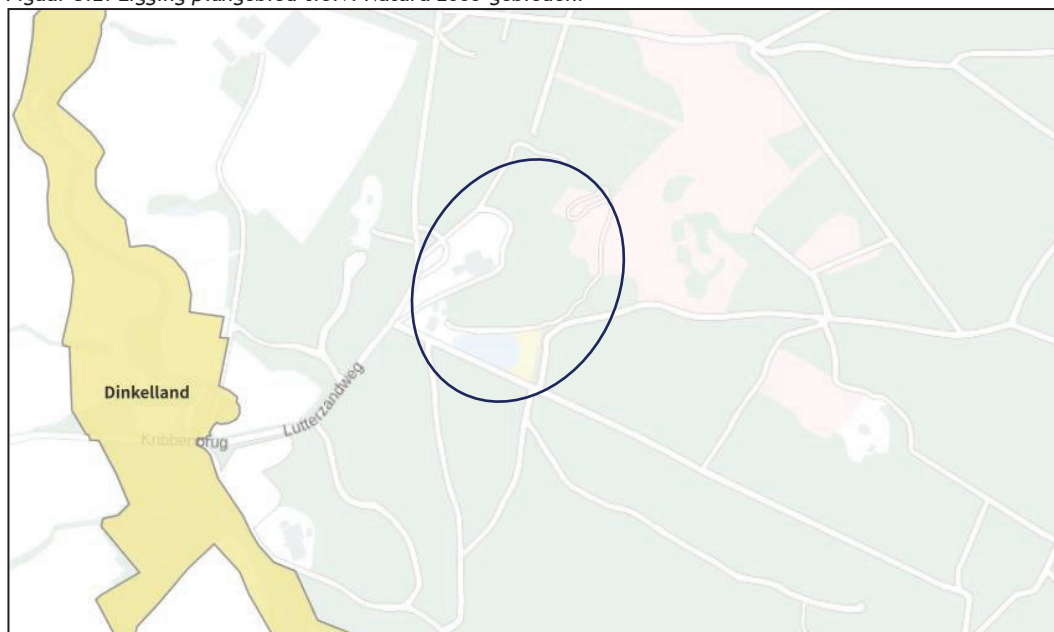
Voor de realisatie van Buitenplaats Het Meuleman is met name de ligging van het plangebied binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente van belang. Bij toetsing aan het Rijksbeleid is reeds geconstateerd dat de Ladder voor duurzame verstedelijking hier niet aan de orde is.

Het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt als een gebied met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Vanaf 2012 vormen de Nationale Landschappen geen onderdeel meer van het nationale beleid en hebben veel provincies, waaronder Overijssel, deze Landschappen in hun provinciale beleid opgenomen. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, in samenhang met het behouden en/of versterken van de bijzondere kwaliteiten van het gebied. Daarbij wil de provincie de recreatieve toegankelijkheid van deze gebieden vergroten.

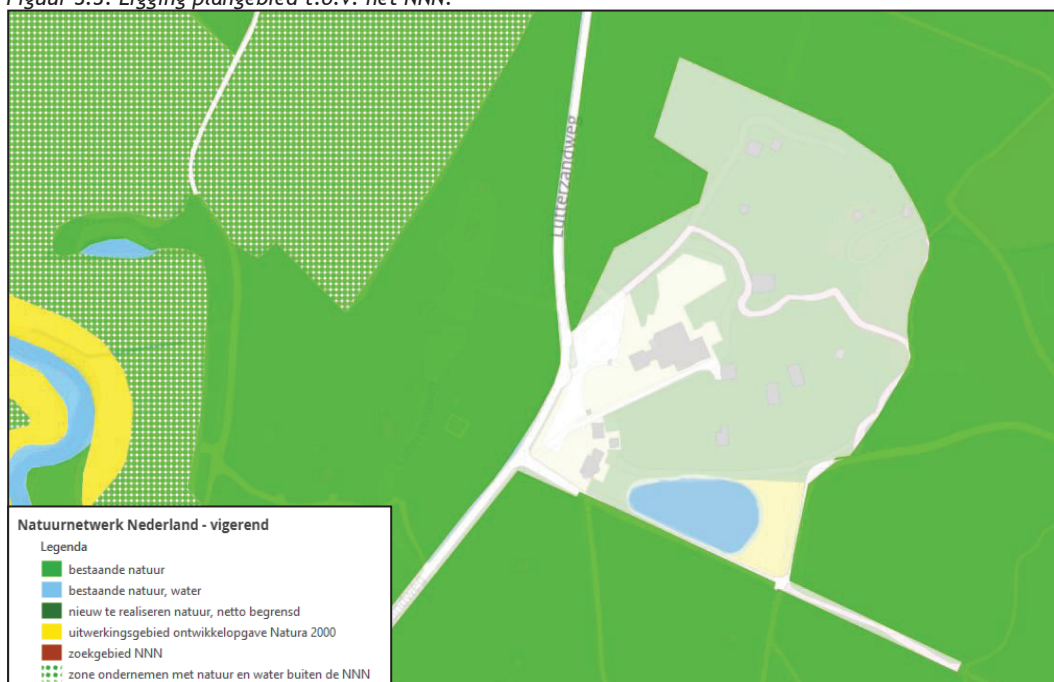
Ten aanzien van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat het ontwikkelplan voor Buitenplaats Het Meuleman tot stand is gekomen na een gedegen analyse op het vlak van landschap en cultuurhistorie. Op basis van de verkregen resultaten is het ontwikkelplan nader uitgewerkt tot een schetsontwerp, waarbij de landschappelijke inpassing een essentieel aspect vormde. Op grond hiervan kan worden gesteld dat de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende Nationale Landschap Noord-Oost Twente, op passende wijze zijn meegenomen in de totstandkoming van het ontwikkelplan. Een nadere toetsing van de voorgenomen herontwikkeling op de landschappelijke kernkwaliteiten komt aan de orde bij de Gebiedskenmerken (de 'hoe' vraag binnen het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel).

Getoetst aan Natura 2000-gebieden en het NNN tonen de figuren 3.2 en 3.3 aan dat de plaatsing van de recreatiewoningen buiten de grenzen van deze natuurgebieden ligt.

Figuur 3.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden.



Figuur 3.3: Ligging plangebied t.o.v. het NNN.



De generieke beleidskeuzes met betrekking tot (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik brengen een nadere onderbouwing van de behoefte met zich mee. Onder verwijzing naar paragraaf 2.2 van deze Toelichting kan in dit kader worden geconstateerd dat de sector toerisme- en (verblijfs)recreatie (T&R) een belangrijke economische factor vormt in Overijssel. Doel van de provincie is een vitale en zichzelf vernieuwende T&R-sector. Innovatie en versterking van het organiserend vermogen staan dan ook centraal in het provinciale beleid voor deze sector. Vanuit haar positie biedt de provincie ondernemers de ruimte om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen, die bijdragen aan een differentiatie van het aanbod en het versterken van de toeristische structuur. Als voorwaarde hierbij geldt onder meer dat

ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is bij dit alles van toepassing. Voor een nadere toetsing van realisatie Buitenplaats Het Meuleman aan de KGO wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van deze Toelichting.

Zoals eerder in deze Toelichting is geconstateerd sluit het aanbod aan verblijfsaccommodaties in Overijssel momenteel niet goed aan op de behoeften van recreanten en toeristen. Kwantitatief is er in principe voldoende aanbod, kwalitatief schiet het aanbod echter tekort. Om het aanbod beter af te stemmen op de vraag zet de provincie in op kwaliteitsverbetering en het vergroten van de diversiteit in het aanbod aan recreatieve verblijfsaccommodaties in Overijssel. Daarbij geldt dat ook geïnvesteerd moet worden in de inpassing van het recreatieterrein in het landschap, ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Vanuit deze generieke beleidskeuze is in de provinciale verordening opgenomen dat omgevingsplannen uitsluitend kunnen/mogen voorzien in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het de nieuwbouw van recreatiewoningen betreft, waarvan het recreatieve gebruik via een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd. Ook dient er sprake te zijn van een innovatief concept of kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen, waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen deel uitmaakt. Als innovatieve concepten gelden 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.

Als het gaat om het aspect 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' geldt dat de huidige 110 kampeerplaatsen, 4 vakantiehuisjes, 1 natuurpod, een boerderij(vakantie)woning, 4 tipi's en 4 yurts, oftewel 123 recreatieve verblijfsmogelijkheden worden vervangen door kleiner aantal (24) recreatiewoningen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor het oorspronkelijke landschap en de aanwezige natuur. Aansluitend op deze landschappelijke kwaliteitsimpuls kan worden gesteld dat grote bouwvolumes op de beoogde Buitenplaats Het Meuleman wenselijk en zelfs noodzakelijk zijn voor de vorming van een innovatief en onderscheidend planconcept met een meerwaarde binnen de huidige T&R-sector. Meer specifiek voorziet het plan voor Buitenplaats Het Meuleman in de aanwezigheid van recreatieve woningen binnen een hoofdgebouw van ten hoogste 700 m³.

Conclusie

Het initiatief voor Buitenplaats Het Meuleman is in lijn met de generieke beleidskeuzes van de provincie Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (de 'waar' vraag)

Bij 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 Buitenplaats Het Meuleman zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van primair belang.

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. Het provinciale belang in de Groene Omgeving is 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, het toerisme en andere economische dragers waaronder (uiteraard) landbouw. Binnen de Groene Omgeving onderscheidt de provincie drie ontwikkelingsperspectieven:

- De zone Ondernemen met Natuur en Water.
- Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap.
- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

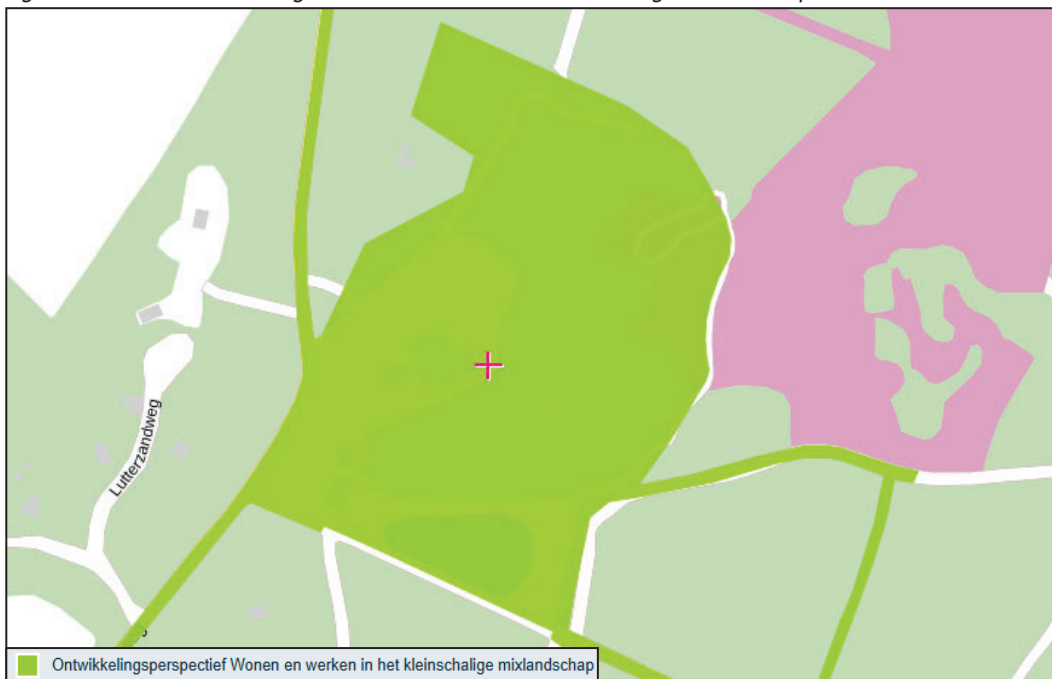
Buitenplaats Het Meuleman is voorzien op gronden, die op de Ontwikkelingsperspectievenkaart

van de provincie zijn aangeduid als ‘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 verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel. 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.

Aan de oostzijde van voornoemde gronden is een deel van het plangebied gelegen binnen het ‘Natuurnetwerk Nederland (NNN) - Bestaande natuur land’, zie eerder figuur 3.3). Zoals vermeld zal hier geen bebouwing worden gerealiseerd. De positionering van de recreatiewoningen op Buitenplaats Het Meuleman vindt dan ook volledig plaats binnen de grenzen van het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’.

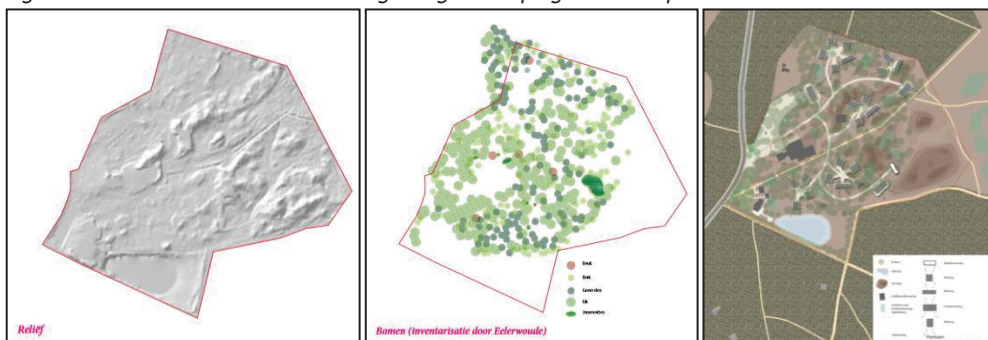
Figuur 3.4: Gebiedsaanduiding Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.



Getoetst aan de kwaliteitsambities van dit ontwikkelingsperspectief geldt, onder verwijzing naar de uiteenzetting in hoofdstuk 2 van deze Toelichting, dat het schetsontwerp voor Buitenplaats Het Meuleman is opgesteld vanuit de volgende vertrekpunten (voor een nadere visualisatie, zie figuur 3.5):

- Niet bouwen binnen het heidegebied, gelegen binnen het NNN.
- Niet bouwen bovenop de zandruggen.
- Het positioneren van de vakantiewoningen in clusters binnen het plangebied, zodanig dat voldoende ruimte tussen de verschillende clusters wordt gewaarborgd en de zichtlijnen naar heide en bos open blijven.

Figuur 3.5: Visualisatie herontwikkeling landgoedcamping tot Buitenplaats Het Meuleman.



Conclusie

Met het initiatief voor Buitenplaats Het Meuleman wordt een positieve invulling gegeven aan de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving 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 of gebiedstype, 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 (november 2023) 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:

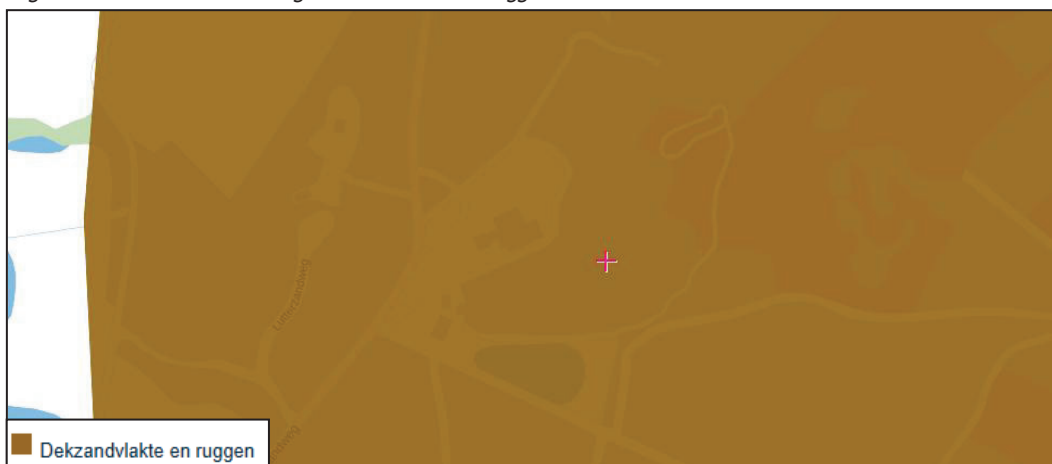
- De natuurlijke laag.
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap.
- De stedelijke laag.
- De laag van de beleving.

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'

Met het nader afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag wil de provincie ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van Overijssel weer mede beeldbepalend worden. Op de provinciale gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' is het plangebied aangeduid als 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Figuur 3.6: Gebiedsaanduiding Dekzandvlakte en ruggen.



Voor dit gebiedstype is de provinciale ambitie om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. 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.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Zoals reeds is aangegeven bij de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving geldt ook bij de toetsing aan de natuurlijke laag dat de richting van de zandruggen als ruimtelijk principe leidend is gesteld in het schetsontwerp voor Buitenplaats Het Meuleman. De clusters van recreatiewoningen voegen zich aan en tussen de ruggen. Door rekening te houden met deze richting, blijven ook de bestaande zichtlijnen naar de heide intact. Het plaatsen van de recreatiewoningen in clusters op zorgvuldig afgewogen plekken in het bos maakt het mogelijk om tussen de gebouwen een substantiële maat (bos)landschap te behouden.

Vanuit de gedachte 'Landscape First!' is het voornemen om de recreatiewoningen 'los' van de grond te realiseren. Een opgetild gebouw, 'zwevend' boven de grond, staat als het ware los van het landschap en veroorzaakt de minste schade aan de boomwortels. Hierdoor is het gebouw onderdeel geworden van het landschap, zonder het landschap aan te tasten.

Het voorgaande brengt met zich mee dat de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag niet wezenlijk beïnvloed worden door het realiseren van Buitenplaats Het Meuleman.

De 'Laag van het agrarisch 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 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

Figuur 3.7: Gebiedsaanduiding Jonge heide- en broekontginningsland.



De provinciale ambitie voor dit gebiedstype is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie, wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige 'landschappelijke jas' krijgen.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

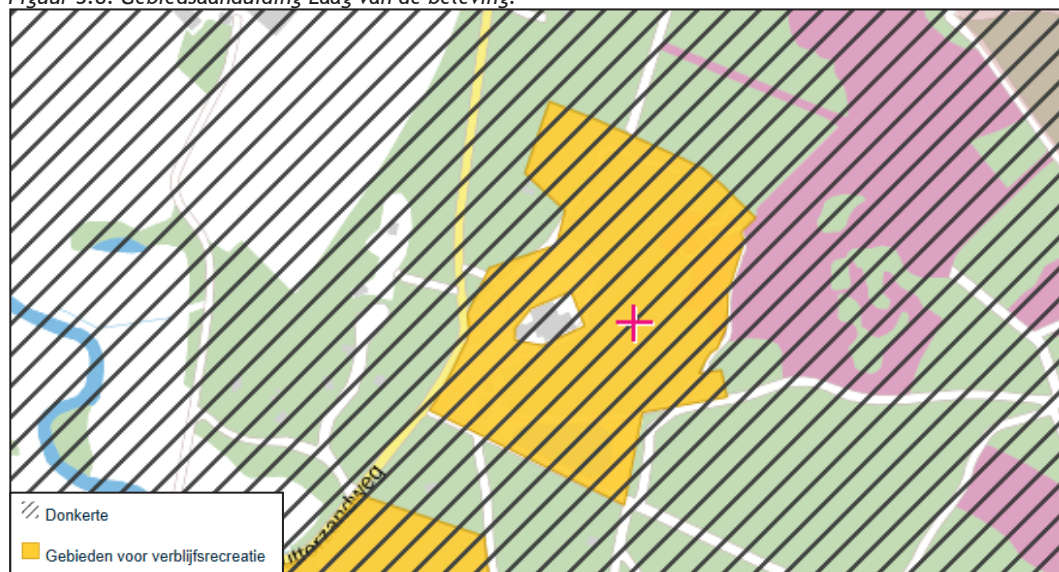
In lijn met de toetsing van het initiatief aan de natuurlijke laag kan ook hier worden gesteld dat de gebiedskenmerken van de laag van het agrarisch cultuurlandschap niet wezenlijk beïnvloed worden door het realiseren van Buitenplaats Het Meuleman.

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’ en als ‘Gebied voor verblijfsrecreatie’.

Figuur 3.8: Gebiedsaanduiding Laag van de beleving.



Toetsing Buitenplaats Het Meuleman: Donkerte

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.

In het planconcept voor Buitenplaats Het Meuleman is opgenomen dat er geen openbare verlichting zal worden aangelegd, er is alleen sprake van spaarzame verlichting aan de recreatiewoningen.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman: Gebieden voor verblijfsrecreatie

De provinciale ambitie is om verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel te maken van het hele recreatieve netwerk. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Dit alles stelt de provincie tegen de achtergrond dat campings en complexen van recreatiewoningen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen liggen. De kwaliteit van het omliggende landschap bepaalt vaak de aantrekkelijkheid van de voorziening. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Als voorbeeld noemt de provincie het creëren van de mogelijkheid om in Noordoost Twente te verblijven “midden in de bossen met de reeën voor je huisje”. Kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen behoort bij dit alles tot de belangrijke strategieën. Vanuit deze vertrekpunten stelt de provincie het creëren van toekomstperspectief

voor deze recreatieparken centraal. Uitgangspunt is revitalisering en het terugbrengen van het park naar een duurzaam recreatieve bedrijfsvoering. In haar omgevingsverordening heeft de provincie daartoe het volgende vastgelegd:

- Geen permanente bewoning van recreatiewoningen.
- Geen nieuwe recreatiewoningen, tenzij er sprake is van een innovatief concept of een kwaliteitsimpuls voor het bestaande terrein.
- Uitbreiding van bestaande complexen van recreatiewoningen kan plaatsvinden conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
- Verzekerd dient te zijn dat recreatiewoningen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd en verhuurd.

In lijn met eerdere analyses en toetsingen in deze Toelichting en vooruitlopend op paragraaf 3.2.2 kan worden gesteld dat de provinciale ambities en doelstellingen met betrekking tot de gebieden voor verblijfsrecreatie op passende wijze terugkomen in de planvorming voor Buitenplaats Het Meuleman.

De ‘Stedelijke laag’

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, (spoor)wegen en watergangen. Het gaat in deze laag vooral om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Het Meuleman valt buiten de reikwijdte van de ‘Stedelijke laag’.

Conclusie provinciaal beleid

Realisatie van Buitenplaats Het Meuleman is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is door de provincie Overijssel ingesteld als een ontwikkelingsgerichte aanpak, die erop gericht is om een balans te realiseren tussen ruimtelijk-economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. De KGO is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied die niet in het geldende TAM-omgevingsplan passen, waarbij de KGO het mogelijk maakt om maatwerk te leveren bij de vorming van ruimtelijke kwaliteit. Ruimte aan nieuwe ontwikkelingen wordt geboden onder de voorwaarde dat er tevens wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Omgeving. De provincie benadert ontwikkelingen in deze omgeving 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 kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat daarbij 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.

Het basisprincipe van de KGO is opgenomen in de provinciale omgevingsverordening: omgevingsplannen kunnen 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 verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Onder het toepassingsbereik van de KGO vallen onder meer de volgende gevallen:

- Nieuwe verblijfsrecreatieve verblijven en complexen.
- Uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen.

Kort samengevat geldt voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze basisinspanning kan het zijn dat er aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Voor het bepalen van de mate van aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

- Is de ontwikkeling 'gebiedseigen' of 'gebiedsvreemd'?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

De KGO is vanaf het begin van de planvorming sturend geweest voor de inrichting en inpassing van Buitenplaats Het Meuleman binnen de Groene Omgeving. De planvorming is er immers op gericht om Buitenplaats Het Meuleman zoveel mogelijk te laten aansluiten bij het beeld van de omgeving, waardoor de verblijfsaccommodaties als vanzelfsprekend in het landschap komen te liggen. Gelet op de KGO bieden het voorliggende planconcept en de huidige planomgeving de volgende aanknopingspunten voor een passende invulling van de KGO:

- Huidige kampeerplaatsen (110), vakantiehuisjes (5) en yurts (4) worden vervangen door kleiner aantal (24) recreatiewoningen, leidend tot meer openheid voor c.q. minder druk op het huidige landschap en de aanwezige natuur.
- Het karakteristieke landschap in dit deel van de gemeente Losser wordt meer zichtbaar en beter beleefbaar gemaakt.
- De beplantingen op de Buitenplaats en van het omliggende landschap zijn op elkaar afgestemd, waardoor de Buitenplaats op passende wijze wordt verankerd in het landschap en de gebouwen een vanzelfsprekend onderdeel worden van het landschap

Aanvullend hebben de initiatiefnemers de volgende investeringen gedaan teneinde extra ruimtelijke kwaliteit en meer belevingswaarde aan deze groene omgeving te geven:

Investeringen initiatiefnemers in het kader van KGO	
Aanleggen natuurlijke infiltratievoorzieningen hemelwater (Wadi's):	circa € 50.000,-
Verbetering kwaliteit water zwembijver:	circa € 18.500,-
Groenverbetering inclusief weghalen exoten:	circa € 15.000,-
<u>Weghalen verharding, tegelplateaus:</u>	<u>circa € 5.000,-</u>
TOTAAL	circa € 88.500,-

Conclusie

Met de herontwikkeling van Landgoedcamping Het Meuleman tot Buitenplaats Het Meuleman wordt op positieve wijze een kwaliteitsimpuls gegeven aan de Groene Omgeving in dit deel van de gemeente Losser en daarmee een passende bijdrage geleverd aan het provinciale KGO-beleid.

3.3 Gemeente Losser

Omgevingsvisie gemeente Losser

In maart 2023 stelde de gemeenteraad van Losser de Omgevingsvisie vast. Hierin schetst de gemeente Losser een toekomstbeeld. Vragen die het gemeentebestuur zich hierbij stelt zijn *“Hoe zien we de leefomgeving in onze gemeente in 2040 voor ons?”* en *“Welke kansen zien we voor de gemeente Losser?”* Om het gewenste toekomstbeeld voor het jaar 2040 ook daadwerkelijk realiseren heeft de gemeente vier overkoepelende ambities geformuleerd met daaraan gekoppeld doelen, keuzes en acties:

- Een herkenbaar en gastvrij Losser.
- Een leefbaar en gezond Losser.

- Een toekomstgericht Losser.
- Een innovatief en ondernemend Losser.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie is in de omgevingsvisie bepaald dat de gemeente Losser zich goed leent voor de meer kleinschalige vorm van kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie. Naast dagrecreatie wil de gemeente ook de verblijfsrecreatie bevorderen, waarbij zij open staat voor de meer kleinschalige vorm van kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie, aangezien die qua aard en schaal passend is bij de omgeving. Versterking van het toerisme door differentiatie in het aanbod, kwaliteitsverbetering en productvernieuwing passen in het gewenste beeld van de gemeente. Bij dit alles staat de gemeente in beginsel open voor aangepaste ruimtelijke invulling van de recreatieterreinen mits deze ontwikkeling passend is bij de aard en schaal van het landschap ter plaatse. De gemeente biedt maatwerk voor innovatieve concepten.

Specifiek voor het Lutterzand geeft de omgevingsvisie aan dat voor het Lutterzand een gebiedsvisie wordt opgesteld waarbij op voorhand de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Alle bestaande functies hebben en houden hun plek in het Lutterzand.
- De gemeente biedt ruimte aan de toeristische sector voor beperkte groei. Kwantitatieve groei is echter enkel mogelijk als dat samengaat met een kwalitatieve impuls voor het Lutterzand als geheel.
- Massatoerisme wil de gemeente voorkomen.
- Nieuwe functies sluit de gemeente niet op voorhand uit, maar moeten passen in de waarden en kwaliteiten van het gebied.

Al in het collegevoorstel ter vaststelling van de omgevingsvisie door de gemeenteraad is aangegeven dat het enkele feit dat er nog geen gebiedsvisie is voor het Lutterzand, geen reden mag zijn om te weigeren om medewerking te verlenen aan initiatieven in dit gebied. Met name is daarbij bedoeld op het initiatief voor realisatie van Buitenplaats Het Meuleman. In haar voorstel heeft het college daarom al een toetsing aan de in de Omgevingsvisie genoemde uitgangspunten opgenomen voor de (op dat moment) toekomstige gebiedsvisie. In deze toetsing stelt het college dat hier sprake is van een bestaand kampeerterrein dat wil transformeren tot een kwalitatief meer hoogwaardige vorm van verblijfsrecreatie. Van kwantitatieve groei is geen sprake om het aantal accommodaties in vergelijking tot het aantal standplaatsen aanzienlijk minder is. In tegenstelling tot de landgoedcamping is met de recreatiewoningen wel sprake van een jaarrond openstelling. De verwachting is echter dat het aantal overnachtingen niet zal toenemen en gelijk zal blijven. Het grote verschil is echter dat in de huidige situatie het aantal overnachtingen vooral geconcentreerd is rond Hemelvaart, Pinksteren en de maanden juli en augustus. In de nieuwe situatie zal het aantal overnachtingen zich meer verspreiden over het hele jaar. Gelet op het initiatief, de voorgenomen wijze van transformatie en de vereiste landschappelijke inpassing, is er volgens het college in haar voorstel voor vaststelling van de omgevingsvisie sprake van een ontwikkeling die past in de waarden en kwaliteiten van het gebied. Afgestemd op het (eerder) door Rami BV ingediende principeverzoek stelt het college vervolgens dat, gelet op het vorenstaande, dit verzoek passend is binnen het bepaalde in de Omgevingsvisie Losser.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

In lijn met de toetsing van Buitenplaats Het Meuleman aan de provinciale omgevingsvisie kan worden gesteld dat het voorliggende initiatief ook in overeenstemming is met de ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie van de gemeente Losser.

Kaders verblijfsrecreatie gemeente Losser

Met het beleidsdocument 'Kaders verblijfsrecreatie gemeente Losser' voorziet de gemeente Losser in deze duidelijke randvoorwaarden en kaders, waarmee sturing kan worden gegeven aan de vorming van recreatieve meerwaarde bij initiatieven. Tot de belangrijkste algemene randvoorwaarden waaraan elke verblijfsrecreatieve ontwikkeling moet voldoen, gelet op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', worden de volgende punten genoemd:

- Er moet sprake zijn van marktconforme en gebiedspassende verblijfsrecreatieve bedrijvigheid.
- De ontwikkeling dient bij te dragen aan differentiatie en vernieuwing van het bestaande aanbod en/of heeft een aantoonbare meerwaarde voor het verblijfsrecreatieve product binnen de gemeente.
- Permanente bewoning is niet toegestaan.

Naast de hiervoor genoemde voorwaarden, gelden onder meer ook de volgende voorwaarden die op alle ontwikkelingen in het buitengebied van toepassing zijn:

- Elke ontwikkeling moet per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing: vorm en situering van gebouwen en erfbeplanting.
- De geboden ontwikkelruimte moet in balans zijn met investeringen in ruimtelijke kwaliteit.
- De ontwikkeling dient naar aard en omvang passend te zijn op de locatie en de gebiedskenmerken van het type landschap.
- De bestaande infrastructuur moet in principe toereikend zijn voor de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van verkeer.
- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Aansluitend zijn in dit beleidsdocument ook specifieke voorwaarden en kaders opgenomen voor initiatieven met verblijfsrecreatie als hoofdfunctie, zoals:

- De exploitatie van een recreatieterrein is jaarrond toegestaan.
- Inzet op versterking van bestaande recreatieterreinen (uitbreiding, herinrichting etc.) boven nieuwvestiging.
- Het maximaal aantal eenheden en de type verblijfsvormen worden per recreatieterrein vastgelegd in het omgevingsplan.
- Kampeermiddelen zijn toegestaan.
- Recreatiewoningen zijn toegestaan. De maximale inhoud bedraagt 300 m³.
- Groepsaccommodaties zijn toegestaan.
- Eenheden bedoeld voor kampeermiddelen (vast en/of mobiel) op een recreatieterrein mogen niet zonder wijziging van het omgevingsplan ingericht worden voor andere verblijfsvormen.
- Horeca-activiteiten zijn als ondergeschikte- en nevenfunctie toegestaan.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Onder verwijzing naar eerdere analyses en toetsingen in deze Toelichting kan worden gesteld dat het initiatief voor Buitenplaats Het Meuleman aan nagenoeg alle algemene en ook de specifieke voorwaarden en kaders voldoet, zoals deze zijn vastgelegd in het beleidsdocument voor verblijfsrecreatie in de gemeente Losser. Aan het specifieke punt dat de inhoud van een recreatiewoning maximaal 300 m³ bedraagt wordt in eerste instantie echter niet voldaan. Op grond van de eerder in deze Toelichting beschreven marktanalyse en de hieraan gekoppelde toetsing van het initiatief aan (kansrijke) doelgroepen kan daarentegen worden gesteld dat het opnemen van recreatiewoningen groter dan 300 m³ bijdraagt aan de (eveneens) geambieerde kwalitatief hoogwaardige vorm van verblijfsrecreatie in de gemeente Losser. Per saldo komt het initiatief tegemoet aan zowel provinciale als gemeentelijke doelstellingen als het gaat om het komen tot een vitale en zichzelf vernieuwende T&R-sector. Tegen deze achtergrond heeft de gemeente Losser aangegeven in beginsel open te staan voor aangepaste ruimtelijke invullingen van recreatieterreinen en daarbij bereid is maatwerk te bieden voor innovatieve concepten. Hiertoe kan Buitenplaats Het Meuleman worden gerekend. Resumerend kan worden gesteld dat met de realisatie van Buitenplaats Het Meuleman, zoals beoogd, voldaan wordt aan het beleidsdocument 'Kaders verblijfsrecreatie gemeente Losser'.

Conclusie gemeentelijk beleid

Realisatie van Buitenplaats Het Meuleman is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie en de hierop aansluitende Kaders verblijfsrecreatie opgenomen beleid van de gemeente Losser.

4 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 Landschap

Zowel de provincie Overijssel als de gemeente Losser hechten veel waarde aan de kwaliteit van het landschap, hier verbijzondert tot Het Lutterzand. Zoals reeds in de eerdere hoofdstukken van deze Toelichting beschreven hecht ook Rami B.V. als initiatiefnemer in de planvorming voor Buitenplaats Het Meuleman veel waarde aan het landschap binnen en rondom het plangebied. Vertrekpunt van de planvorming is immers:

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

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Onder verwijzing naar hoofdstuk 2 (planbeschrijving) en hoofdstuk 3 (toetsing aan met name de provinciale en gemeentelijke kwaliteitskaders) kan met betrekking tot het omgevingsaspect Landschap worden gesteld dat realisatie van Buitenplaats Het Meuleman een positieve bijdrage levert aan zowel de landschappelijke waarden in dit deel van Het Lutterzand als de - als extra kwaliteitsimpuls hieraan verbonden - de belevingswaarde vanuit de verblijfsrecreatieve sector.

Conclusie

Buitenplaats Het Meuleman wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het omringende landschap van Het Lutterzand. Het omgevingsaspect Landschap vormt daarmee geen belemmering voor het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarop aansluitend de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.2 Natuurwaarden

Op 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet. De Wnb verving in 2017 de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet met als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Conform de (oorspronkelijke) Wnb is er in de Omgevingswet nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming: NNN

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen door de provincie. Ten aanzien van het NNN is het generieke beleid van de provincie Overijssel gericht op het ‘behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden’ van dit natuurnetwerk. Hierbij wenst de provincie tevens zoveel mogelijk rekening te houden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. Het NNN is op perceelniveau begrensd, waarbij de provincie als hoofdlijn van beleid hanteert dat binnen het NNN alleen ruimte is voor (nieuwe) ontwikkelingen, als deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van het NNN.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.2 (Toetsing aan provinciaal beleid) en aldaar weergegeven in figuur 3.3 vindt de (bebouwde) realisatie van Buitenplaats Het Meuleman plaats buiten percelen die als NNN zijn aangewezen.

Gebiedsbescherming: Natura 2000

Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel-

en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.2 (Toetsing aan provinciaal beleid) en aldaar weergegeven in figuur 3.2 vindt realisatie van Buitenplaats Het Meuleman plaats buiten Natura 2000-gebieden.

Natura2000 versus stikstofdepositie

De wet- en regelgeving inzake de component Stikstof begon in 2015 met het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Het PAS is destijds 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. Na veel tussentijdse aanpassingen van de regelgeving is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer 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 stikstofreductie en natuurverbetering geeft onder meer de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. De wet maakte daarbij 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 (ABRvS) echter de partiële vrijstelling van tafel geveegd. Dit betekent dat bij het maken van een stikstofberekening voor de gebruiksfase van projecten, tevens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten meegenomen zullen moeten worden. Tot slot heeft de ABRvS op 18 december 2024 uitspraak gedaan in de hoger beroepen inzake Amercentrale en Rendac. Een uitspraak die grote gevolgen gaat hebben voor projecten waarin intern gesaldeerd wordt. Kort gezegd geldt nu voor projecten waarbij interne saldering nodig is een vergunningplicht, daaruit volgend een passende beoordeling (in plaats van een voortoets) en een zogenaamde additionaliteitstoets.

Om voor afzonderlijke projecten het effect op Natura 2000-gebieden aan te tonen is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Met dit 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.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Op verzoek van Rami B.V. heeft het adviesbureau SoundForceOne op 2 december 2025 de AERIUS-stikstofberekening voor het project Buitenplaats Het Meuleman uitgevoerd. Dit onderzoek resulteerde in de volgende bevindingen en conclusies:

Aanlegfase

Uit de berekening van de aanlegfase voor het rekenjaar 2030 is gebleken dat de stikstofdepositie geen toename laat zien hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gebruiksfase 2031

Uit de berekening van de beoogde gebruiksfase voor het rekenjaar 2031 is gebleken dat de stikstofdepositie geen toename laat zien hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Uit de berekeningen is gebleken dat zowel voor de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van een al dan niet tijdelijke toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats binnen het Natura 2000-gebied Dinkelland. Significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen zijn daarmee uit te sluiten. Er is geen sprake van een vergunningplicht.

Soortenbescherming

De vigerende (natuur)wetgeving geeft aan dat bij de uitvoering van projecten voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor alle in de natuur levende dieren en planten en hun leefomgeving. Dit heeft tot gevolg dat bij het uitvoeren van ruimtelijke projecten altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige flora en fauna.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Ten aanzien van het deelaspect Soortenbescherming heeft het ecologisch adviesbureau EcoTierra in april 2025 een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd binnen het plangebied van Buitenplaats Het Meuleman. Het doel van deze QuickScan was om de aanwezige en potentieel aanwezige, beschermde natuurwaarden in beeld te brengen. Uit deze QuickScan kwam naar voren dat de aanwezigheid van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen van met name vleermuizen, reptielen (levendbarende hagedis en hazelworm), amfibieën (rugstreeppad) niet kon worden uitgesloten en dat nader onderzoek naar deze soorten/soortgroepen noodzakelijk is. Conform het wettelijk onderzoeksprotocol zal dit nader onderzoek het komende jaar en binnen de daartoe (wettelijk) vastgelegde perioden worden uitgevoerd. Als worst-case situatie wordt vooralsnog uitgegaan van de noodzaak van het aanvragen van een omgevingsvergunning (FF-activiteit) voor realisatie van Buitenplaats Het Meuleman.

Conclusie

Ten aanzien van het onderdeel Gebiedsbescherming, met inbegrip van het vraagstuk van de stikstofdepositie, vormt het omgevingsaspect Natuurwaarden geen belemmering voor het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarop aansluitend de vaststelling van dit omgevingsplan. Voor het onderdeel Soortenbescherming geldt dat, vooruitlopend op de resultaten van het nader onderzoek, realisatie van Buitenplaats Het Meuleman naar alle waarschijnlijkheid mogelijk is met inachtnaam van (nog nader te besluiten) vervolgmaatregelen.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Daarbij kan worden gedacht aan (archeologische) monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Bij dit alles is vaak een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

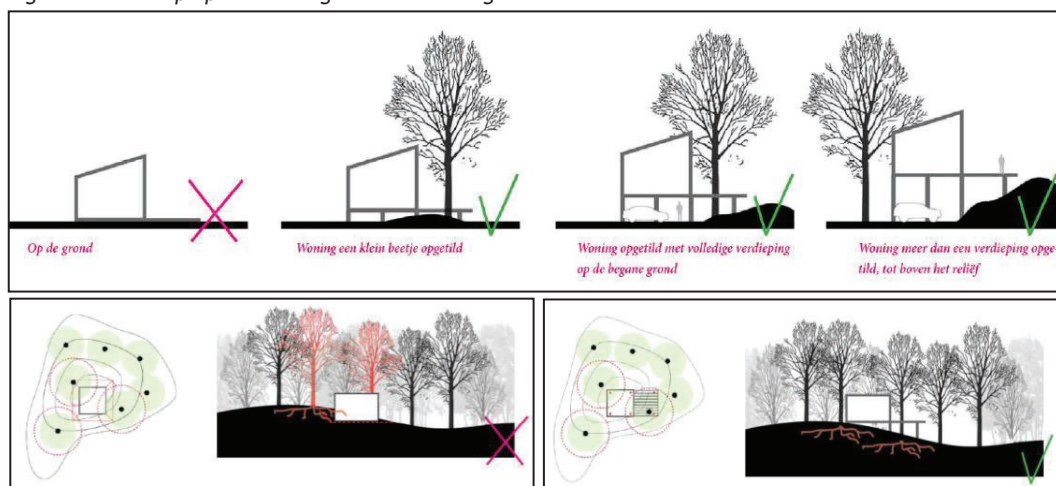
Als cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen en rondom plangebied Het Meuleman kunnen de zandruggen in dit deel van Het Lutterzand worden benoemd, als zodanig ook benoemd in de Omgevingsvisie Overijssel (zowel in de 'hoe' als 'waar' vraag bij de ontwikkelingsperspectieven. Onder verwijzing naar hoofdstuk 2 (planbeschrijving) en hoofdstuk 3 (toetsing aan de provinciale kwaliteitskaders) kan met betrekking tot het omgevingsaspect Cultuurhistorie worden gesteld dat het positioneren van de recreatiewoningen heeft plaatsgevonden vanuit het principe dat de aanwezige zandruggen gevrijwaard blijven van bebouwing. Aansluitend kan worden gesteld dat hiermee niet alleen de cultuurhistorische (landschaps)waarden worden gerespecteerd, maar dat tevens de belevingswaarde van deze ruggen wordt vergroot.

Ten aanzien van het aspect Archeologie geldt dat in het TAM-omgevingsplan Buitengebied aan plangebied Het Meuleman de Waarde - Archeologie 3 is toegekend. Dit betekent dat de betreffende gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.

Meer concreet dient voorafgaand aan de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen onderzoek te worden gedaan naar mogelijk aanwezige archeologische waarden binnen het te bebouwen oppervlak. Deze verplichting geldt niet voor plannen, waarbij het bestaand bebouwd oppervlak met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid en de bouwactiviteiten niet op een grotere diepte dan 0,3 m worden uitgevoerd.

Onder verwijzing naar hoofdstuk 2 (planbeschrijving) vindt de positionering en bouwkundige opzet van de recreatiewoningen plaats vanuit het principe *Landscape first!* Hiermee wordt bedoeld dat de recreatiewoningen als een 'opgetild gebouw' boven de grond worden geplaatst (zie figuur 4.1). Hierdoor worden de recreatiewoningen onderdeel van het landschap zonder dit landschap, met name de bodem en wortels van bomen, aan te tasten. Realisatie van Buitenplaats Het Meuleman vindt daarmee plaats zonder aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Figuur 4.1: Principe positionering recreatiewoningen.



Conclusie

De omgevingsaspecten Cultuurhistorie en Archeologie vormen geen belemmering voor het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarop aansluitend de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.4 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect Bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. Er worden daarbij drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. Kort samengevat dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

In lijn met de toetsing aan het omgevingsaspect Archeologie kan ook ten aanzien van het aspect Bodem worden geconstateerd dat de recreatiewoningen in het landschap worden geplaatst zonder dit landschap, met name de bodem en wortels van bomen, aan te tasten. Mede omdat

Buitenplaats Het Meuleman in functioneel opzicht een voortzetting is van het reeds bestaande verblijfsrecreatieve gebruik kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit onveranderd geschikt blijft voor de beoogde situatie.

Conclusie

Het omgevingsaspect Bodem vormt geen belemmering voor het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.5 Water

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name om 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.

Voor een duurzame en hoogwaardige toekomst van de fysieke leefomgeving moet het belang van watersystemen worden betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk om aan te geven óf en in welke mate de betreffende ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde ‘vasthouden - bergen - afvoeren’ (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits ‘schoonhouden - scheiden - zuiveren’ centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken en het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Om een indicatie te krijgen over een mogelijke impact van ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vanuit de Rijksoverheid (reeds onder de Wro) de Watertoets geïntroduceerd met als doel het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. De watertoets is vooral 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 ongewenste belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht, bijvoorbeeld in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater. Als beheerder in dit deel van Overijssel heeft het waterschap Vechtstromen bepaald dat compenserende maatregelen aan de orde zijn bij (bouw)plannen waarbij het verhard oppervlak met meer dan 1.500 m² toeneemt.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Realisatie van de 24 recreatiewoningen brengt in beginsel een toename van het oppervlak aan bebouwing binnen het plangebied met zich mee. Een toename die boven de door het waterschap Vechtstromen gestelde drempelwaarde van 1.500 m² ligt. In lijn met de toetsing aan de omgevingsaspecten Archeologie en Bodem kan ook hier worden gesteld dat het plaatsen van de recreatiewoningen ‘los van de grond’ met zich meebrengt dat de natuurlijke inzijging van hemelwater binnen het plangebied niet substantieel wordt belemmerd. Desalniettemin heeft Rami B.V., vooruitlopend op de realisatie van Buitenplaats Het Meuleman, op meerdere plekken binnen het plangebied wadi’s aangebracht (zie figuur 4.2).

Figuur 4.2: Nieuw aangelegde wadi's binnen het plangebied.



Conclusie

Het omgevingsaspect Water vormt geen belemmering voor het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.6 Mobiliteit

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Verkeersgeneratie planvorming Buitenplaats Het Meuleman

Binnen de gebruiksfase geldt dat er in zowel de huidige als toekomstige situatie sprake is van een verkeersgenererende werking. De algemeen gehanteerde CROW-kengetallen (versie augustus 2024) vormen daarbij de basis voor het nader bepalen van de verkeersgeneraties. Vanuit de CROW-kengetallen is de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie als volgt berekend:

Landgoedcamping Het Meuleman:	
110 kampeerplaatsen:	44,0 motorvoertuigen/etmaal (110x0,4)
13 recreatieve verblijfsaccommodaties: (4 tipi's, 4 yurts, 5 recreatiewoningen)	35,1 motorvoertuigen/etmaal (13x2,7)
Totaal	79,1 motorvoertuigen/etmaal
Buitenplaats Het Meuleman:	
24 recreatiewoningen:	64,8 motorvoertuigen/etmaal (24x2,7)

Op basis van de CROW-cijfers kan worden gesteld dat de herontwikkeling van Landgoedcamping Het Meuleman een afname van de verkeersgeneratie met zich meebrengt. In ordegrrootte bedraagt deze afname circa 18%.

Parkeren

In lijn met het voorgaande kan worden gesteld dat de herontwikkeling van Landgoedcamping Het Meuleman eveneens een (vergelijkbare) afname van de parkeervraag met zich meebrengt. Aangezien het aanbod van parkeervoorzieningen getalsmatig ongewijzigd blijft, kan worden gesteld dat Buitenplaats Het Meuleman 'parkeertechnisch' planologisch inpasbaar is.

Conclusie

Het omgevingsaspect Mobiliteit vormt geen belemmering voor het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Het aspect Luchtkwaliteit brengt met zich mee dat de hieraan gekoppelde omgevingswaarden, geambieerd door het Rijk als gewenste kwaliteit, in beeld komen. Op voorhand geldt dat de Nederlandse overheid de kwaliteit van de buitenlucht wil verbeteren. Als uitgangspunt gelden daarbij de Europese grenswaarden voor fijnstof. Het gaat dan om de componenten PM₁₀ en PM_{2,5}. Voor PM₁₀ is de grenswaarde 40 µg/m³ per jaar. Voor PM_{2,5} is de grenswaarde 25 µg/m³ per jaar. In 2021 stelde de WHO nieuwe advieswaarden op. De WHO verlaagde daarbij de advieswaarden naar 15 µg/m³ voor PM₁₀ en 5 µg/m³ voor PM_{2,5}. De momenteel aan de orde zijnde grens- en advieswaarden inzake luchtkwaliteit zijn weergegeven in figuur 4.3. Hierbij geldt dat het voorstel EU-grenswaarde (2030) als sturende waarde dient te worden beschouwd in de toetsing van nieuwe ontwikkelingen.

Figuur 4.3: Normen en advieswaarden luchtkwaliteit.

Stof	EU - grenswaarde	voorstel EU-grenswaarde (2030)	WHO-advieswaarde (2005)	WHO-advieswaarde (2021)
Fijnstof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	10 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³

Europese grenswaarden en WHO-advieswaarden (2005 en 2021)

Bron: [IPLQ](#) en [World Health Organization](#), 2021

Gericht op het verkrijgen van de gewenste luchtkwaliteit heeft het Rijk instructieregels opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin geeft het Rijk aan dat een activiteit toelaatbaar is als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

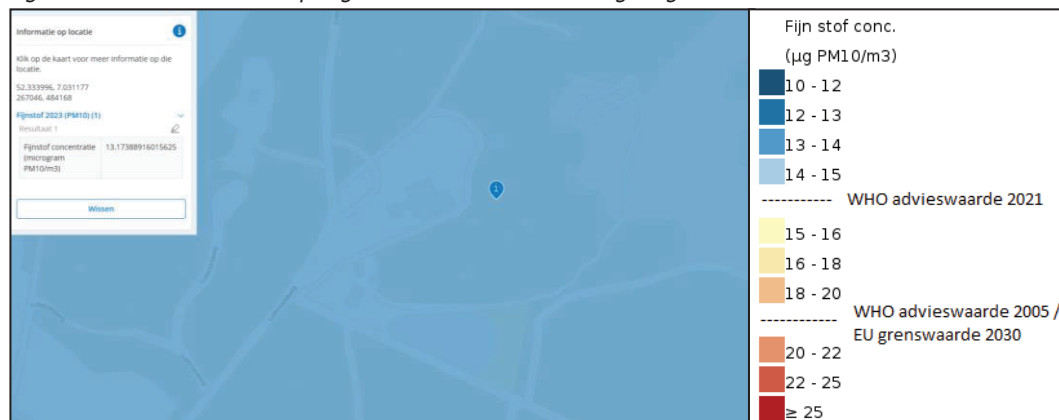
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het voorgaande brengt met zich mee dat een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig is als een project of activiteit *niet in betekenende mate (NIBM)* bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Er is dan geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties (art. 5.53-5.54 Bkl).

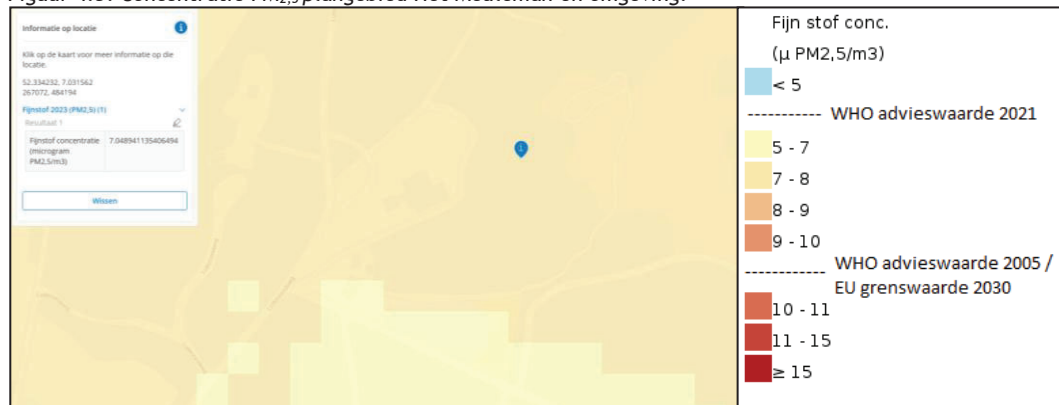
Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

De Atlas Leefomgeving (gepubliceerd door de Rijksoverheid) geeft aan dat plangebied Het Meuleman gelegen is in een gebied, waarbinnen voor de fijnstofcomponenten sprake is van een PM₁₀ concentratie van 13,2 µg/m³ (peiljaar 2023). Voor PM_{2,5} geldt een concentratie van (maximaal) 7,0 µg/m³ (zie figuur 4.4 en 4.5). Ten aanzien van de stikstofcomponent NO₂ is sprake van een concentratie van 6,6 µg/m³ (zie figuur 4.6).

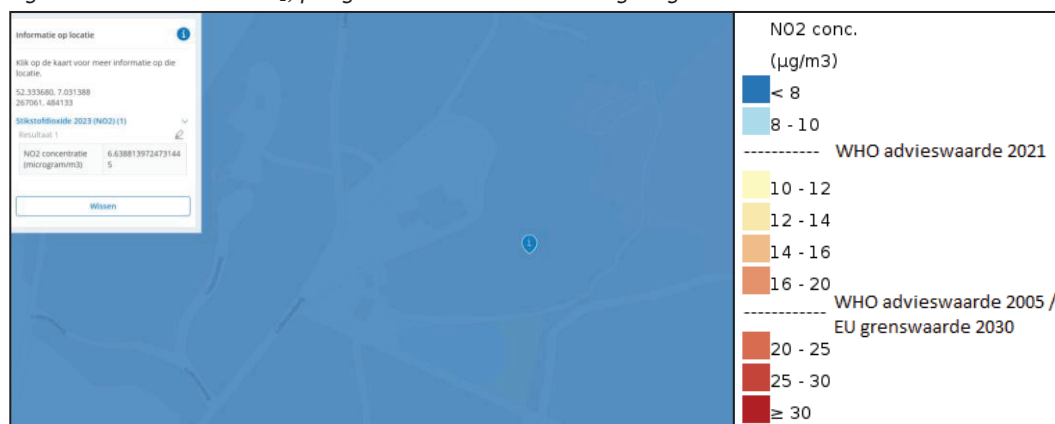
Figuur 4.4: Concentratie PM₁₀ plangebied Het Meuleman en omgeving.



Figuur 4.5: Concentratie PM_{2,5} plangebied Het Meuleman en omgeving.



Figuur 4.6: Concentratie NO₂, plangebied Het Meuleman en omgeving.



Voor zowel de fijnstofcomponenten PM₁₀ en PM_{2,5} als de stikstofcomponent NO₂ kan worden gesteld dat de planvorming voor Buitenplaats Het Meuleman plaatsvindt in een omgeving met een zodanig goede luchtkwaliteit, dat kan worden gesteld dat de beoogde realisatie van deze Buitenplaats niet zal leiden tot een overschrijding van de betreffende normwaarden als jaargemiddelden. Ter bevestiging van deze stelling is in het kader van de normstelling (Bkl) de NIBM-tool toegepast om de impact van het plan op de luchtkwaliteit nader te bepalen.

NIBM-tool

Om de bijdrage van ruimtelijke- en/of verkeersplannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee concreet inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van IenM in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld.

Figuur 4.7: Worst-case berekening bijdrage extra verkeer plan op luchtkwaliteit.

Jaar van planrealisatie		2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		65
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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		

Bron: NIBM-tool 2024, Rijkswaterstaat, Ministerie IenW.

Op grond van figuur 4.7 kan worden geconstateerd dat de potentiële bijdrage van Buitenplaats Het Meuleman aan de luchtkwaliteit als 'NIBM' kan worden beschouwd.

Conclusie

Het omgevingsaspect Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarop aansluitend de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.8

Geluid

Geluid kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Onder de Omgevingswet zijn dan ook regels opgenomen voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen en voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en

spoorwegen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn onder meer:

- Het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties.
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen.
- Het bevorderen van bronmaatregelen.

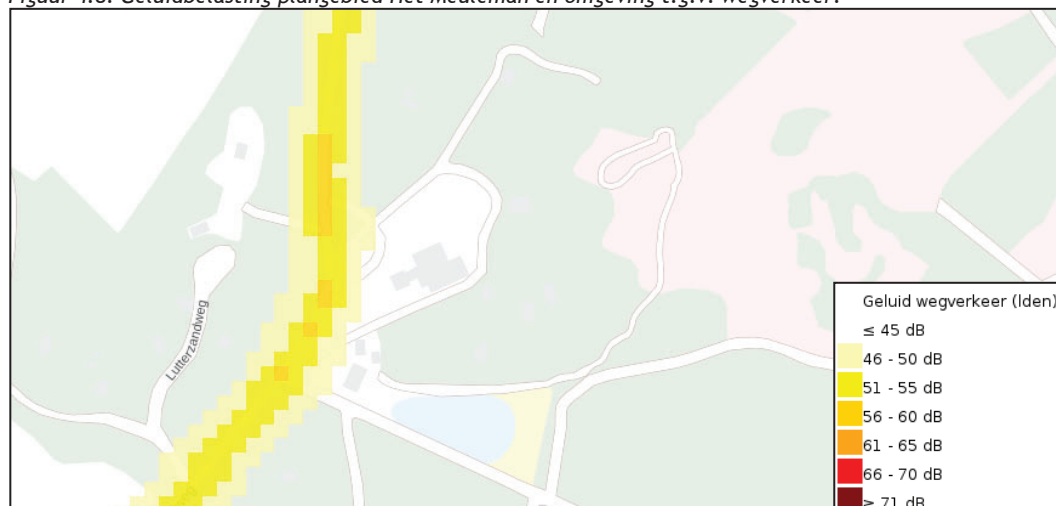
Meer concreet is in de Omgevingswet opgenomen dat voor alle nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen die in een geluidaandachtsgebied van een weg of het spoor zijn gelegen, een standaardwaarde geldt. Als deze waarde wordt overschreden kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een hogere waarde vaststellen. Deze hogere waarde is aan een grenswaarde gebonden. Voor een geluidgevoelige bestemming als wonen langs een gemeentelijke weg geldt een maximaal toegestane geluidsbelasting van 70 dB Lden en langs een provinciale weg 60 dB Lden. De standaardwaarde mag worden overschreden als geluidsbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel als deze om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of om financiële redenen niet wenselijk zijn.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

In het Bkl is opgenomen dat gebouwen met een woonfunctie geluidgevoelige gebouwen zijn. Recreatiewoningen (logiesfunctie) zijn in het Bkl aangeduid als niet-geluidgevoelige objecten. Desondanks wordt in deze Toelichting kort ingegaan op de akoestische belevingswaarde (redenerend vanuit wegverkeerslawaai) van Buitenplaats Het Meuleman.

Figuur 4.8 toont aan dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer onder de standaardwaarde (voorkeursgrenswaarde onder de voormalige Wet geluidhinder) ligt. Het akoestisch klimaat binnen plangebied Het Meuleman kan derhalve - niet onverwacht - als uitstekend worden beschouwd.

Figuur 4.8: Geluidbelasting plangebied Het Meuleman en omgeving t.g.v. wegverkeer.



Bron: Atlas Leefomgeving.

Conclusie

Het omgevingsaspect Geluid vormt geen belemmering voor het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.9 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor dit omgevingsaspect zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Zo zijn er regels gesteld aan het toelaten van beperkt kwetsbare (waaronder recreatiewoningen), kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegestaan. Bij de ruimtelijke en functionele afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloeds- c.q. aandachtsgebied van een inrichting c.q. transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij die transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de reikwijdte voor toetsing aan het aspect omgevingsveiligheid gekoppeld aan zogenoemde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren:

- Warmtestraling (brand).
- Overdruk (explosie).
- Concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

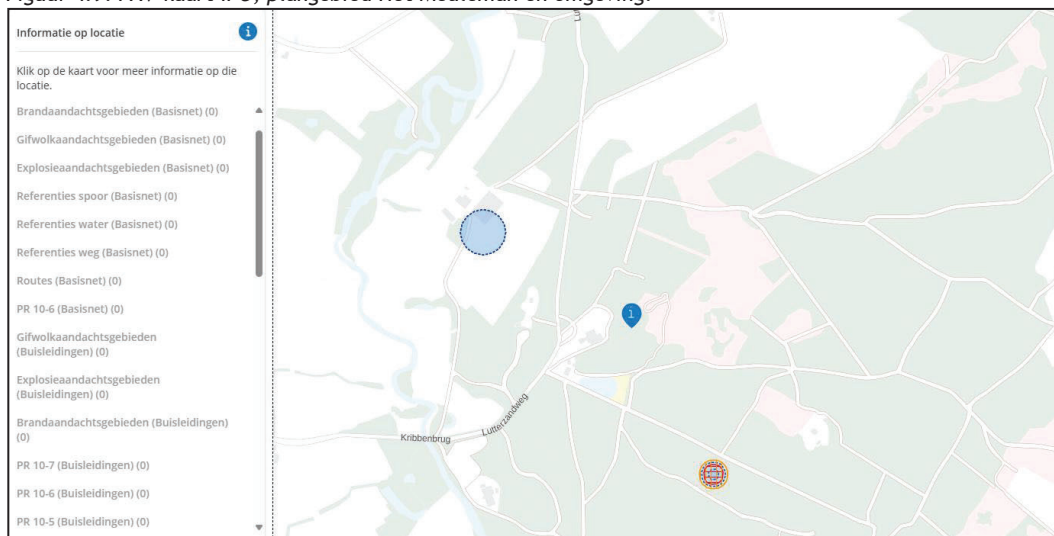
- Brandaandachtsgebied.
- Explosieaandachtsgebied.
- Gifwolkaandachtsgebied.

De begrenzing van de aandachtsgebieden ligt daar waar mensen binnenshuis in een standaard gebouw beschermd zijn tegen de gevaren van brand, explosie en gifwolk. Voor de bepaling van de aandachtsgebieden is uitgegaan van de bescherming die nieuwbouw en reguliere rampenbestrijding bieden.

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

Op grond van de veelal ook door gemeenten en andere overheden gehanteerde PAV-kaart (Portaal Atlas Veiligheid) kan worden geconstateerd dat plangebied Het Meuleman niet gelegen is in aandachtsgebied waarbinnen speciale aandacht nodig is om potentiële risico's te voorkomen dan wel te pareren (zie figuur 4.9).

Figuur 4.9: PAV-kaart IPO, plangebied Het Meuleman en omgeving.



Conclusie

Het omgevingsaspect Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarop aansluitend de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

5 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

In Europees verband is afgesproken dat projecten die aanzienlijke milieueffecten hebben of kunnen hebben, onderzocht worden op hun gevolgen voor het milieu. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een project in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen ter beperking van de effecten op de leefomgeving. In Nederland is de m.e.r.-richtlijn geïmplementeerd in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

In de Omgevingswet 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 het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, is af te leiden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Omgevingsbesluit en m.e.r.-(beoordelings)plicht

Bijlage V van het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten als basis voor toetsing aan de m.e.r.-kaders. In kolom 2 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Of er voor het besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de derde kolom

Toetsing Buitenplaats Het Meuleman

In bijlage V van het Omgevingsbesluit valt de beoogde realisatie van Buitenplaats Het Meuleman binnen de reikwijdte van categorie M3: 'Vakantiedorpen of hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen'. Voor deze categorie is volgens Kolom 2 de m.e.r.-plicht niet van toepassing. Kolom 3 geeft aan dat voor deze categorie wel de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Realisatie van Buitenplaats Het Meuleman vormt daarmee een activiteit waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Het door de gemeente Losser beoordelen of voor deze planvorming een m.e.r.-procedure aan de orde is, zal plaatsvinden via een separaat opgestelde 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Conclusie

Het voorliggende proces van besluitvorming over de wijziging van het Omgevingsplan is gekoppeld aan een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit zal worden genomen op basis van een (separate) meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Belangrijk toetsingskader binnen de Omgevingswet als het gaat om planologische besluiten is het aspect ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). Hiermee wordt bedoeld dat er een balans dient te bestaan tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. De ETFAL vervangt het begrip ‘Goede Ruimtelijke Ordening’ (GRO), dat onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten grondslag lag aan de vaststelling van TAM-omgevingsplannen. Uiteindelijk moet een voorgenomen ontwikkeling en de daaraan gekoppelde planologische besluitvorming leiden tot een ETFAL, waarbij rekening wordt gehouden met alle betrokken belangen. Om een ETFAL te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten in beginsel aan de orde evenals het van toepassing zijnde beleid van de betrokken overheden. Basisprincipe voor een ETFAL is:

“Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit”.

Het toetsen van het wijzigen van het TAM-omgevingsplan aan het bereiken van een ETFAL, om daarmee de realisatie van Buitenplaats Het Meuleman mogelijk te maken, vindt met name plaats aan de hand van de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Kort samengevat gaan deze regels gaan over:

- Het beschermen van de waterbelangen.
- Het beschermen van de gezondheid en van het milieu.
- Het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
- Het waarborgen van de veiligheid.
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies.
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Getoetst aan het van toepassing zijnde beleid van het Rijk, de provincie Overijssel, de gemeente Losser en het Waterschap Vechtstromen alsmede aan de verschillende omgevingsaspecten in Het Lutterzand en omgeving, kan op basis van deze Toelichting worden geconcludeerd dat het initiatief van Rami B.V. om Landgoedcamping Het Meuleman om te vormen tot Buitenplaats, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) met zich meebrengt.

Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Voor de juridische regels is aansluiting gezocht bij het TAM-omgevingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022', die onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Losser.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

De functie *Recreatie - Verblijfsrecreatie* maakt het mogelijk om gronden te gebruiken voor recreatief nachtverblijf, zoals groepsaccommodaties, vakantieappartementen en recreatiewoningen. Ondersteunende voorzieningen, zoals beperkte horeca, detailhandel en dienstverlening, zijn toegestaan voor zover deze ondergeschikt zijn aan de recreatieve functie. Daarnaast is het wonen ten behoeve van de exploitatie van het recreatiebedrijf mogelijk in de vorm van n bedrijfswoning(en). De regels sluiten aan bij het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Losser, waarbij is uitgegaan van het juridisch kader uit het TAM-omgevingsplan 'Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2022'. Binnen deze functie is permanente bewoning van recreatieverblijven niet toegestaan.

Waarde - Archeologie 3

Een gedeelte van het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding *Waarde - Archeologie 3*. Dit is het gedeelte van het plangebied dat op basis van het TAM-omgevingsplan Buitengebied bestemd is met Waarde - Archeologie 3. De gronden binnen de gebiedsaanduiding Waarde - Archeologie 3 zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de grond eigen zijnde archeologische waarde. Er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd of bodemingrepen worden gedaan met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² of dieper dan 0,3 meter.

Waarde - Landgoed

In het buitengebied van de gemeente Losser ligt een groot aantal landgoederen die veelal een hoge cultuurhistorische waarde hebben. Deze waarde ligt voornamelijk in de samenhang van de gronden die deel uitmaken van het landgoed (onder andere verschillende soorten grondgebruik, cultuurhistorische elementen en een landhuis). De landgoederen zijn in dit TAM-omgevingsplan voorzien van de dubbelbestemming *Waarde - Landgoed*. Tezamen met het behoud en bescherming van deze gebieden wordt met deze bestemming de eenheid van beheer, het multifunctionele karakter en de economische eenheid van de gronden benadrukt.

8 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1.1 Participatie

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de planvorming betreft met name het betrekken van omwonenden en belanghebbenden in het proces van plan- en besluitvorming. In het kader van deze participatie legt de Omgevingswet op nationaal niveau de nadruk op het belang van vroegtijdige en actieve betrokkenheid van belanghebbenden bij projecten.

Het initiatief tot herontwikkeling van Landgoedcamping Het Meuleman tot Buitenplaats dateert van 2013 en kenmerkt zich als een ontwikkelproces met een open communicatie. Zowel de gemeente Losser, de provincie Overijssel als de direct omwonenden zijn vanaf het begin door de initiatiefnemers geïnformeerd over de ingeslagen weg en de gewenste koersrichting.

Op 4 juli 2025 heeft Rami B.V. een informatiebijeenkomst (inloopmiddag) voor omwonenden gehouden. In algemene zin is het voorgenomen plan door alle aanwezigen positief ontvangen. Het merendeel van de omwonenden had begrip voor de noodzaak van de komende veranderingen en vond het ook een mooi plan. Als positief punt werd ook genoemd dat Buitenplaats Het Meuleman geen campers en caravans meer zal toelaten. Er zijn tijdens de bijeenkomst dan ook geen grote zorgen of aandachtspunten gedeeld, wel zijn er een aantal toelichtende vragen gesteld. De belangrijkste vragen betroffen de behoefte aan de recreatiewoningen vanuit de markt en de financiële haalbaarheid van het plan. Tot slot waren er (toch) ook omwonenden die de landgoedcamping straks zullen missen.

Resumerend is de bijeenkomst voor de aanwezigen positief verlopen en heeft het vanuit de omwonenden niet geleid tot de noodzaak om het gepresenteerde plan, zoals ook omschreven in deze Toelichting, aan te passen.

8.1.2 Procedurele aspecten

Voorliggend ontwerp TAM-omgevingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de gemeenteraad van Losser wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het TAM-omgevingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS). Het TAM-omgevingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het TAM-omgevingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt in voorkomend geval met het besluit van de ABRvS.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

In de voorbereidende fase van een te wijzigen omgevingsplan moeten het bevoegd gezag en de initiatiefnemer aandacht besteden aan het verzekeren van de financiële uitvoerbaarheid van de activiteit waarvoor de planologische wijziging wordt aangevraagd. Het uitgangspunt is dat

medewerking alleen aan de orde is als de activiteit waarvoor de wijziging nodig is, niet financieel onuitvoerbaar is. Het kostenverhaal speelt daarbij een rol. Dit aspect is in de Omgevingswet omschreven als de plicht voor het bestuursorgaan om de kosten die zij maakt om initiatieven mogelijk te maken, te verhalen op degene die daar van profiteert. De kosten worden verhaald voor zover zij toerekenbaar zijn aan het initiatief en voor zover de kosten proportioneel zijn in relatie tot het profijt dat het initiatief er van heeft.

Tussen Rami B.V. en de gemeente Losser zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarmee in het kostenverhaal wordt voorzien. Rami B.V. zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het voorliggende plan.