

BESTEMMINGSPLAN
Buitengebied 2009,
herziening Molendijk 107

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied 2009, herziening Molendijk 107

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2020000026-VA01
Datum: December 2022
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@biz.nu
I: www.biz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	20
3.1	RIJKSBELEID	20
3.2	PROVINCIAAL BELEID	23
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	32
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	39
4.1	INLEIDING	39
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	39
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	56
5.1	INLEIDING	56
5.2	OPZET VAN DE REGELS	56
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	58
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	60
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
6.2	HANDHAVING	60
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	60
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	62
7.1	VOOROVERLEG	62
7.2	INSPRAAK	62
7.3	OMGEVING	62
7.4	ZIENSWIJZEN	62
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	63	
BIJLAGE 1	LANDSCHAPSPLAN	64
BIJLAGE 2	KGO PLAN	65
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK BIJLAGE 4 STIKSTOFBEREKENING	66
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	68
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	69
BIJLAGE 7	VORMVRIJE M.E.R. IN STEEKHAVEN	70
BIJLAGE 8	BEOORDELINGSBESLUIT VORMVRIJE M.E.R. PROVINCIE OVERIJSEL	71

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert aan de Molendijk 107 te Zuna Vakantiepark Mölke. Het huidige recreatiebedrijf bestaat uit een familiecamping met 60 (planologisch mogelijke) recreatiewoningen en circa 320 seizoensplaatsen. De seizoensplaatsen bestaan uit circa 160 verhuuraccommodaties (chalets/stacaravans), 60 kampeerplekken en 100 jaarplaatsen.

Initiatiefnemer is van plan om het bestaande recreatiebedrijf uit te breiden en te voorzien van een kwaliteitsimpuls. De kwaliteitsimpuls vindt met name plaats ter plaatse van de entree en de uitbreiding. De uitbreiding bevindt zich ten westen van het bestaande recreatiebedrijf. Concreet gaat het plan uit van het volgende:

- Uitbreiding van het recreatiebedrijf ten behoeve van extra recreatiewoningen en seizoensplaatsen;
- Het planologisch toestaan van boomhutten en gezamenlijk 70 recreatiewoningen over het gehele terrein (bestaand en uitbreiding);
- Verlengen van de insteekhaven aan de Regge, inclusief aanlegsteigers (uitbreiding bestemming ‘Water’);
- Omvormen van één bedrijfswoning tot groepsaccommodatie;
- Realisatie van één nieuwe bedrijfswoning aansluitend op het park;
- Een adequate landschappelijke inpassing en investeringen in natuur ter plaatse van de entree en de uitbreiding;

Met deze ontwikkelingen wil initiatiefnemer een kwaliteitsimpuls teweeg brengen voor het gehele vakantiecentrum waarmee ook het verblijfsrecreatieve product van de gemeente Wierden wordt versterkt.

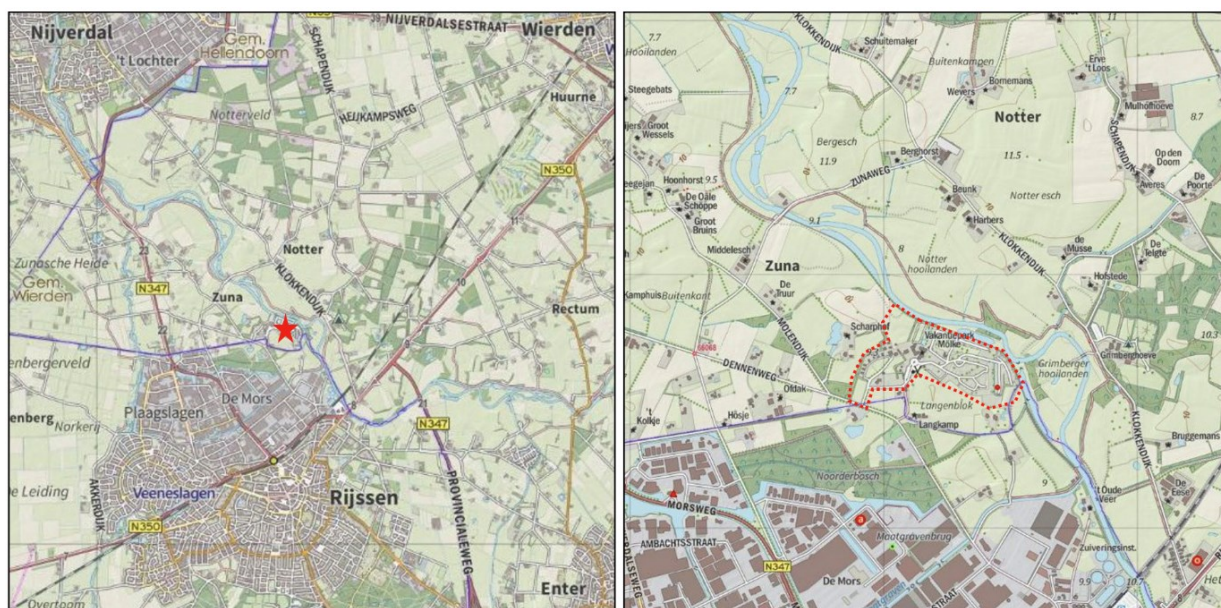
De uitbreiding van het vakantiecentrum op het betreffende perceel is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien het perceel momenteel een grotendeels een agrarische bestemming heeft. Ook ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning is dit het geval.

Voor de realisatie van het plan is daarom een herziening van het bestemmingsplan vereist waarbij voor het gehele recreatiebedrijf (bestaand inclusief uitbreiding) een passend planologisch regime wordt gerealiseerd.

De gemeente Wierden heeft besloten onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt verantwoord is en de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Wierden, in het buurtschap Zuna. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende kernen en de directe omgeving weergegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit plan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende kernen en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Molendijk 107” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2020000026-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009”, “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”, “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang”, “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden” en “Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)” van de gemeente Wierden. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 12 januari 2010, 2 juli 2013, 9 december 2014, 10 juli 2018 en 10 december 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” weergegeven, waarbij het plangebied met de rode contour is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen bestemmingsplannen “Buitengebied 2009” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”

Het plangebied is voorzien van de volgende bestemmingen, met bijbehorende (functie)aanduidingen:

Agrarisch met waarden – Landschap

Deze bestemming ligt ter plaatse van de beoogde uitbreiding van het recreatiebedrijf en de bedrijfswoning. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Recreatie – Verblifsrecreatie

Deze bestemming ligt ter plaatse van het bestaande recreatiebedrijf. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor terreinen voor recreatiewoningen, stacaravans, chalets, toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes. Het aantal recreatiewoningen is met een maatvoeringsaanduiding op bepaalde locaties vastgelegd (50 voor het oostelijk, grote deel en 10 voor het westelijke deel). Centrale voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘centrum’ toegestaan.

Water

Deze bestemming ligt ter plaatse van de bestaande insteekhaven. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor oeverstroken, kanalen, vaarten, plassen, waterbergingen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn recreatie- en beroepsvaart en extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Bos

Deze bestemming ligt ter plaatse van de groene omzoming van het recreatiebedrijf. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor bos en beplantingsstroken.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

Deze bestemming ligt ter plaatse van een te verwachten archeologische waarde. Gronden met deze bestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Ter plaatse van deze zone zijn aanvullende bepalingen opgenomen voor agrarische bedrijven, kwekerijen, paardenhouderijen en wonen. In dit geval is deze zone niet relevant, aangezien er geen sprake is van een agrarisch bedrijf, maar puur van agrarisch gebruik van gronden.

1.4.3 Strijdigheid

Het plan is op meerdere punten strijdig met het geldende bestemmingsplan. Zo is de uitbreiding van het recreatiebedrijf en de bouw van de bedrijfswoning niet mogelijk op gronden met een agrarische bestemming. Ook is de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen (wat niet vastgelegd is ter plaatse van de uitbreiding) over het gehele terrein planologisch niet mogelijk, aangezien dit nu per locatie specifiek vastgelegd is. Het aantal recreatiewoningen (betreffende ‘stenen’ bungalows) is nu namelijk specifiek vastgelegd. Ter plaatse van de te verlengen insteekhaven dient de bestemming ‘Water’ te worden opgenomen.

Daarnaast is het wenselijk om naast trekkershutten, stacaravans en chalets tevens boomhutten mogelijk te maken. Tevens dient ter plaatse van het water en groen een passende bestemming op te worden genomen, waarbij tevens de realisatie van aanlegsteigers mogelijk is en dient de landschappelijke inpassing in de regels te worden geborgd.

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een aanpassing van de geldende bestemming en schept daarmee het gewenste juridisch-planologisch kader voor het gehele recreatiebedrijf (bestaand plus uitbreiding).

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel, en de gemeente Wierden beschreven, voor zover relevant;
- Hoofdstuk 4: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 6: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 7: hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Historische buurtschap Zuna

De buurtschappen Notter en Zuna waren vroeger één gezamenlijke marke. Zuna hoorde tot 1811 onder het gericht Kedingen en was één van de zogenaamde Rijssense kwartieren. Een gebied waar ook Piksen, Huurne, Rectum, 't Loo, Ypelo, Hooge Hexel, Enter en de buurtschap Enterbroek deel van uit maakten. In de loop van de tijd ontwikkelden Notter en Zuna zich tot een marke, een aaneengesloten oppervlakte niet gecultiveerde grond, die door de eigenaars of pachters van de diverse erven gemeenschappelijk werden beheerd. Zo werd het landschap kleinschalig ontgonnen en werd het bruikbaar voor landbouw. Een deel van de gronden kwam rond de 13e eeuw in handen van verschillende adellijke hoven, zoals Grimbergen en Eversberg. Deze hoven kregen in het begin van de 16e eeuw de rechten van een havezate. In de 16e eeuw stond op de plaats van de huidige camping Mölke een watermolentje. Vandaar ook de naam van deze camping.

Tot aan de opheffing van de marke in het midden van de 19e eeuw maakten voornamelijk landheren de dienst uit, daarna werden de gemeenschappelijke gronden verdeeld onder de rechthebbende boeren. In 1840 had Zuna 36 huizen met 228 inwoners. Tegenwoordig heeft Zuna circa 120 huizen met circa 300 inwoners. De naam 'Zuna' (Nedersaksisch: Sunnoa) is een samenstelling van zuiden 'zuidelijk gelegen' en a 'water', in dit geval geldend voor de Midden Regge.

2.1.2 Landschappelijke aspecten en ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de nabije omgeving wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke landschapselementen en bestaande bebossing die het projectgebied omringen. Deze houtwallen, singels, bosjes en boomgroepen maken het landschap aantrekkelijk. De Regge is een belangrijke structuurdrager in het gebied. Het plangebied wordt in functioneel opzicht met name omringd door agrarische percelen, natuur en bos en enkele woonbestemmingen.

Het landschap wordt gedefinieerd als een kampenlandschap / oude hoevenlandschap. Het kampenlandschap in de gemeente Wierden bevindt zich in de zone met een sterk afwisselend microreliëf aansluitend aan de beekdalen. Het is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Het agrarisch grondgebruik betreft zowel bouwland als weiland (met name op de lager gelegen terreinen). Door de vele landschapselementen en bosgebiedjes is het een besloten landschap. Deze landschapselementen en bosgebiedjes werden aangelegd om het akkerland tegen het vee te beschermen. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied en omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het bestaande recreatiebedrijf inclusief gronden voor uitbreiding en realisatie bedrijfswoning.

Het recreatiebedrijf zelf bestaat, zoals aangegeven, uit 60 (planologisch mogelijke) recreatiewoningen en circa 320 seizoensplaatsen. De 60 recreatiewoningen betreffen stenen bungalows. De seizoensplaatsen bestaan uit kampeerplaatsen, mobile homes, lodges, hooibergwoningen, boomhutten en tiny houses. Het gaat om circa 160 verhuuraccommodaties, 60 kampeerplekken en 100 jaarplaatsen.

Er zijn ten behoeve van de verblijfsrecreatie daarnaast veel faciliteiten aanwezig. Het gaat om onder andere een restaurant, sport- en speelvoorzieningen, een kinderboerderij, outdoorfaciliteiten, een overdekt zwembad, een strand aan de Regge, boot- en fietsverhuur, een bowlingbaan, landschapswinkel en een knutselacademie. De meeste van deze centrale voorzieningen bevinden zich ter plaatse van het centrum van het park. Daarnaast zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig: één ter plaatse van het centrum (Molendijk 105) en één ten zuiden van het recreatiepark (Molendijk 103A).

Het gedeelte waar de bedrijfswoning en de uitbreiding beoogd is, wordt momenteel gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Regge en aan alle andere zijden door agrarische percelen. Aan de zuidzijde ligt ter plaatse van de ontsluiting nog een reguliere woning. In afbeelding 2.2 is een vogelvluchtimpresie van de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Het gebied waar de uitbreiding plaats zal vinden is aan de zuidkant van de afbeelding (vooraan) zichtbaar.



Afbeelding 2.2 *Vogelvluhtimpessie huidige situatie plangebied (Bron: Mölke)*

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Inleiding

Zoals in de voorgaande paragraaf reeds beschreven, is initiatiefnemer van plan om het bestaande recreatiebedrijf uit te breiden en te voorzien van een kwaliteitsimpuls. De kwaliteitsimpuls vindt met name plaats ter plaatse van de entree en de uitbreiding. De uitbreiding bevindt zich ten westen van het bestaande recreatiebedrijf.

Concreet gaat het plan uit van het volgende

- Uitbreiding van het recreatiebedrijf ten behoeve van extra recreatiewoningen en seizoensplaatsen;
- Het planologisch toestaan van boomhutten en gezamenlijk 70 recreatiewoningen over het gehele terrein (bestaand en uitbreiding);
- Verlengen van de insteekhaven aan de Regge, inclusief aanlegsteigers;
- Omvormen van één bedrijfswoning tot groepsaccommodatie;
- Realisatie van één nieuwe bedrijfswoning;
- Een adequate landschappelijke inpassing en investeringen in natuur ter plaatse van de entree en de uitbreiding.

Hierna wordt separaat om de gewenste ontwikkelingen ingegaan.

Uitbreiding van het recreatiebedrijf ten behoeve van extra recreatiewoningen en seizoensplaatsen

Initiatiefnemer is voornemens om het recreatiebedrijf aan de westzijde uit te breiden. Ter plaatse van de uitbreiding bestaat het voornemen om recreatiewoningen te ontwikkelen langs de Regge. Voor de gronden en zuiden van de recreatiewoningen is nog geen definitieve invulling. Wel is het belangrijk dat dit gebied zoveel mogelijk open blijft, om zo de zichtlijnen (zie ook het landschapsplan) te behouden. De uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Voor de extra seizoensplaatsen is nog geen concrete invulling en ook nog geen concreet aantal. Dit is het geval omdat initiatiefnemer het aan de markt wil overlaten waar op dat moment behoefte aan is. Vanwege een voortdurend veranderende markt is het niet mogelijk nu al een exacte invulling

te hebben. Wel is bekend dat ter plaatse van de uitbreiding het deel ten zuiden van de recreatiewoningen open zal blijven. De extra seizoensplaatsen komen dan ook met name om het bestaande terrein, door een herindeling. Het gaat naar verwachting om circa 60 seizoensplaatsen. Overigens zijn deze planologisch nu al toegestaan, daar het aantal seizoensplaatsen niet is gelimiteerd in de regels. Volledigheidshalve is het wel genoemd in deze toelichting, om een compleet totaalbeeld weer te geven.

Het planologisch toestaan van boomhutten en gezamenlijk 70 recreatiewoningen over het gehele terrein

Initiatiefnemer wil het aantal recreatiewoningen uitbreiden. Momenteel zijn er 60 recreatiewoningen toegestaan. Hiervoor zijn er maatvoeringen op de verbeelding opgenomen. Om aan de ene kant meer recreatiewoningen mogelijk te maken en aan de andere kant meer flexibiliteit voor het bestaande terrein te bieden, is het wenselijk om 70 recreatiewoningen toe te staan op het gehele recreatieterrein. Ten aanzien van boomhutten geldt dat deze vergelijkbaar zijn met trekkershutten en chalets (momenteel al toegestaan). Omdat boomhutten echter op een constructie van palen worden gebouwd, voldoen deze niet aan de maximum bouwhoogte. Daarom is het wenselijk om voor deze vorm van recreatie specifieke regels op te nemen.

Realisatie van een insteekhaven

Initiatiefnemer wil ten zuiden van de beoogde uitbreiding een insteekhaven realiseren. Het betreft feitelijk het verlengen van de bestaande insteekhaven. De insteekhaven staat in verbinding met de Regge en wordt gebruikt voor recreatie op het water met fluisterbootjes en kano's. Hiervoor worden tevens aanlegsteigers gerealiseerd. Voor de insteekhaven is reeds een provinciale ontgrondingsvergunning verleend. Om de insteekhaven planologisch te borgen (bestemming 'Water') is deze toch meegenomen in dit bestemmingsplan.

Opgemerkt dient te worden dat de insteekhaven in twee fasen wordt verlengd. De eerste fase is opgenomen in het totale landschapsplan (zie volgende paragraaf). De tweede fase wordt pas later uitgevoerd. Om dit planologisch vast goed te borgen, is hier wel de bestemming 'Water' opgenomen.

Omvormen van één bedrijfswoning tot groepsaccommodatie

De bestaande bedrijfswoning, centraal op het terrein, wil men omvormen tot groepsaccommodatie. Het gaat om een groepsaccommodatie voor 14 personen. Gezien de uitstraling (oude Twentse boerderij) en grootte van de woning, is deze uitermate geschikt om te verhuren als groepsaccommodatie. Het bouwrecht voor deze bedrijfswoning wordt verplaatst naar het ten westen gelegen landgoed 'Middelensch'. Deze ontwikkeling valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Realisatie van één nieuwe bedrijfswoning

Ter compensatie van het omvormen van de bestaande bedrijfswoning, is initiatiefnemer voornemens een nieuwe bedrijfswoning te bouwen. Deze bedrijfswoning is beoogd in het zuiden van het plangebied, aansluitend op de toegangsweg en de bestaande bedrijfswoning met nummer 103A. Gezien de grootte van het bedrijf en de bedrijfsvoering is het wenselijk om voor het bedrijf twee bedrijfswoningen te handhaven. Op het huidige terrein is geen ruimte voor de realisatie van een extra bedrijfswoning, omdat dit niet past binnen de beoogde landschappelijke en ruime opzet van het park. Extra bebouwing in het centrumgebied is niet wenselijk. Het is echter wel wenselijk de woning op relatief korte afstand van het centrale deel van het park te bouwen. Ook is het stedenbouwkundig wenselijk om aan te sluiten bij de bestaande bedrijfswoning. Daarom is voor deze locatie gekozen, aansluitend op het bestaande terrein. Per saldo blijft het aantal bedrijfswoningen dan ook gelijk.

Een adequate landschappelijke inpassing en investeringen in natuur ter plaatse van de entree en de uitbreiding

Voor de landschappelijke inpassing heeft Odin Landschapsontwerpers een inrichtingsplan ingegaan. Het volledige plan is als bijlage 1 opgenomen. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. Allereerst wordt op de inrichting rondom de entree ingegaan. Vervolgens wordt op de inrichting rondom de uitbreiding ingegaan.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Algemeen

Voor het geheel is door Odin landschapsontwerpers een landschapsplan opgesteld. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1. Hierna wordt samengevat op het plan ingegaan. Opgemerkt wordt dat er in het verleden verscheidene plannen voor het Mölke gemaakt zijn. Dit betreffen landschappelijke uitwerkingen van de omgeving van de haven en het gebied rond de entree, inclusief de uitbreiding. Dit is uiteindelijk vervat in het integrale landschapsplan, dat als bijlage bij de toelichting opgenomen is. In afbeelding 2.3 is een uitsnede van het gewenste plan opgenomen. Hierop is het gehele westelijke deel van het park (entree, uitbreiding) opgenomen. Op het oostelijk gedeelte vinden namelijk geen ontwikkelingen plaats. Vervolgens wordt ingezoomd op de specifieke uitbreidingen die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt: de bouw van de bedrijfswoning en de uitbreiding van het recreatieterrein (A en B).

Initiatiefnemer wil met de landschappelijke inpassing toewerken naar een park met een typisch Twentse uitstraling, waarbij beleving van groen en de Regge zeer belangrijk zijn. Het inrichtingsplan is uitgewerkt in specifieke inrichtingsmaatregelen, toegespitst op verharding, beplanting en elementen. Ten aanzien van de verharding geldt dat een verharding in gebakken klinker toegepast wordt, passend bij de Twentse uitstraling. Op termijn wil men de parkeervelden vergroenen. Dit kan door het toepassen van grasbetonsteen.

Ten aanzien van de elementen (beeldbepalende onderdelen) wordt gestreefd naar het versterken van het Twentse karakter. Het gaat om het toepassen van elementen met een natuurlijke en robuuste uitstraling. Uitgangspunt is het werken met hout van eigen terrein. De volgende elementen krijgen een plaats op het terrein:

- Eyecatcher bij de entree (nader uit te werken);
- Hekwerk met landhek om de dierenweide;
- Kapschuur voor fietsen;
- Picknick/zitelementen, fietsparkeervoorzieningen
- Bebording/bewegwijzering;
- Natuurlijk spelen.

Qua beplanting worden gebiedsvreemde soorten verwijderd. Dit betreft enerzijds beplanting die moet wijken vanwege de aanpassing van de entree en anderzijds gebiedsvreemde soorten. De nieuwe beplanting bestaat uit bomen, singels rondom het terrein en hagen tussen de verschillende velden/plaatsen.



Afbeelding 2.3 Inrichtingsplan totaal (Bron: Odin Landschapsontwerpers)

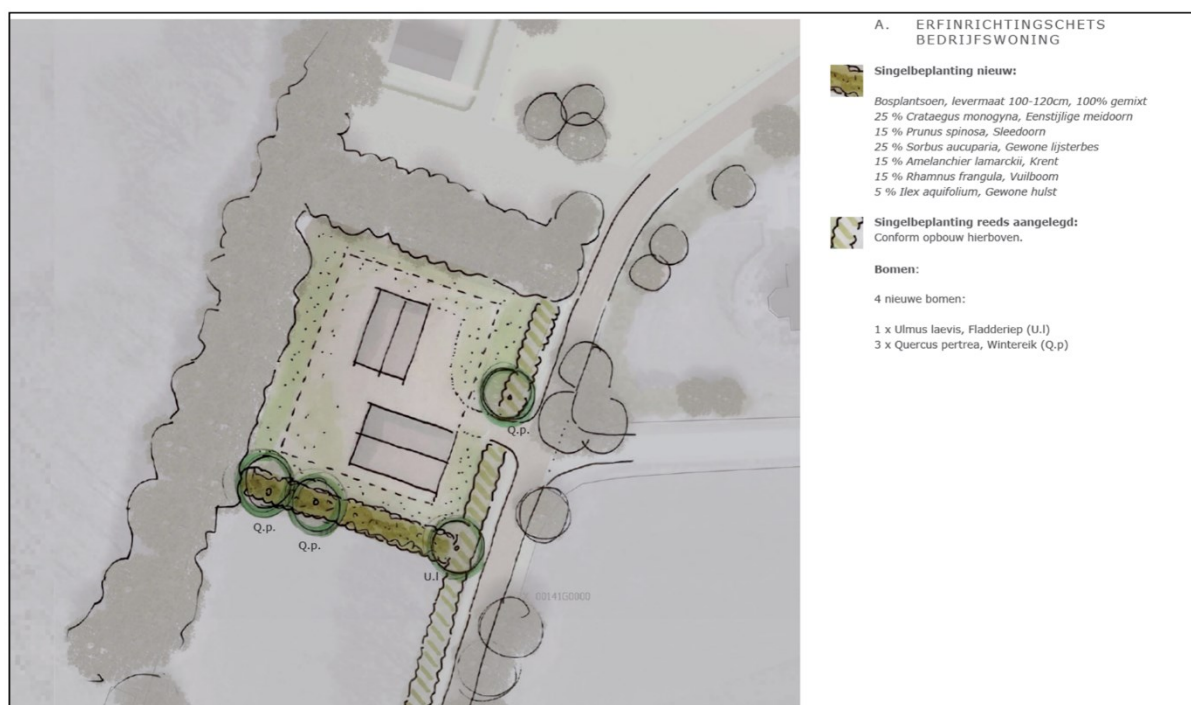
Erfinrichting bedrijfswoning

Mölke heeft de wens om een extra bedrijfswoning te realiseren nabij de entree aan de Molendijk. Hiervoor is een globaal erfinrichtingsplan opgesteld dat de locatie van het bouwblok weergeeft met bijbehorende inrichting.

Binnen het binnenste kader (bouwvlak) mogen een bedrijfswoning van 750 m³ en een bijgebouw (100 m²) gerealiseerd worden met een aansluiting op de Molendijk. De vormgeving en positie van woning en bijgebouw zijn indicatief weergegeven. Het voorstel is om de inrit/entree te koppelen aan de entree/afslag naar de bestaande bedrijfswoning zodat een logische en heldere structuur ontstaat.

Aan de westzijde van de Molendijk is door de initiatiefnemer reeds een landschappelijke singel aangelegd. Deze singel zal ook worden gerealiseerd langs de zuidelijke grens van het bouwblok.

Aanvullend zullen op 4 plekken bomen worden geplant die passen in de landschappelijke structuur en aansluiten bij de voorgestelde soorten voor de entree. In afbeelding 2.4 is het plan weergegeven.



Afbeelding 2.4 Uitsnede inrichting perceel bedrijfswoning (Bron: Odin Landschapsontwerpers)

Uitbreiding recreatieterrein

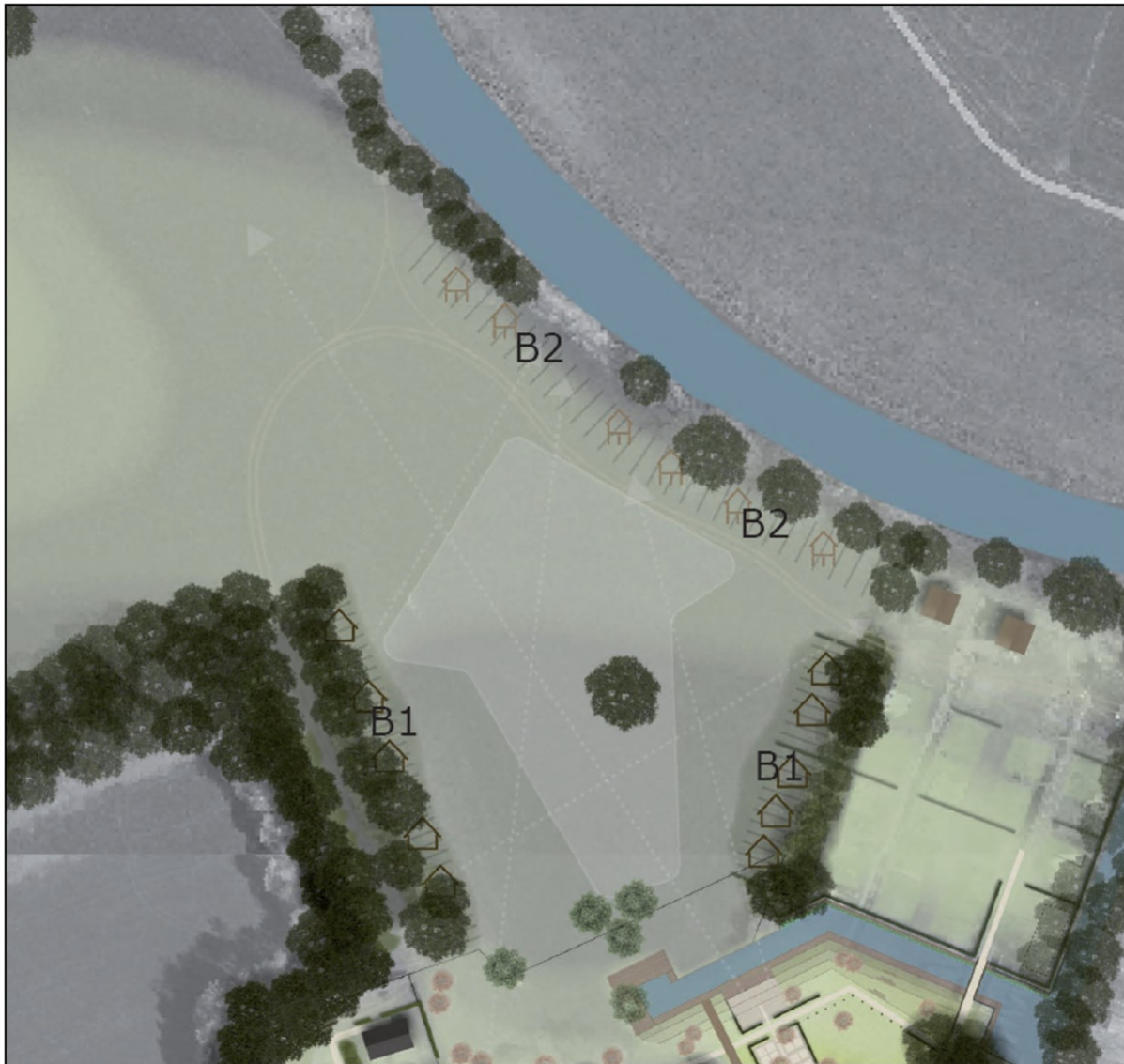
Ook heeft Mölke plannen om in de toekomst verder uit te breiden met grondgebonden en niet grondgebonden accommodaties. Ten behoeve van deze uitbreidingswens is een globale uitwerking opgesteld die hierna in afbeelding 2.5 is weergegeven.

Deze uitwerking sluit aan op de plannen die in juni 2020 zijn opgesteld voor de omgeving van de haven. De uitbreiding gaat uit van de realisatie van maximaal 10 grondgebonden accommodaties in een groene setting aan de randen van het gebied (B1). Daarnaast wordt ruimte geboden aan niet grondgebonden accommodaties (bijv. boomhutten/ trekkershutten), gekoppeld aan de oeverzone van de Regge (B2), in aansluiting op de 3 bestaande boomhutten.

De uitwerking hiernaast is geen blauwdruk maar schept het (flexibele) kader voor de toekomstige uitbreiding met accommodaties (grondgebonden en niet-grondgebonden). De uitwerking sluit aan bij het landschapsontwikkelingsplan (LOP), waarin behoud, herstel en ontwikkeling van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied centraal staan. Het kleinschalige landschap rond Notter en Zuna is door deze kwaliteiten immers van grote betekenis als toeristische trekpleister. De gemeente Wierden streeft er naar om deze toeristische waarden verder te ontwikkelen. Om deze doelen te bereiken is het belangrijk dat de waardevolle essen, steilranden, onverharde wegen, oude historische erven en beplantingen duurzaam behouden blijven. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwvestigingen en uitbreidingen passen binnen een landschappelijk kader.

Uitgangspunt bij de toekomstige grondgebonden accommodaties is dat deze 'opgenomen worden' in de nieuwe singels aan de randen van het gebied. Zo vormt zich een groen decor voor de accommodaties, passend in het landschap. Extra waarde wordt gehecht aan de ruimtelijk relatie en de zichtlijnen tussen de omgeving van de nieuwe haven en de Regge. Dit open gebied is waardevol en wordt gekenmerkt door een karakteristieke reliëfstructuur. Behoud hiervan staat centraal. Dit wordt in dit plan geborgd.

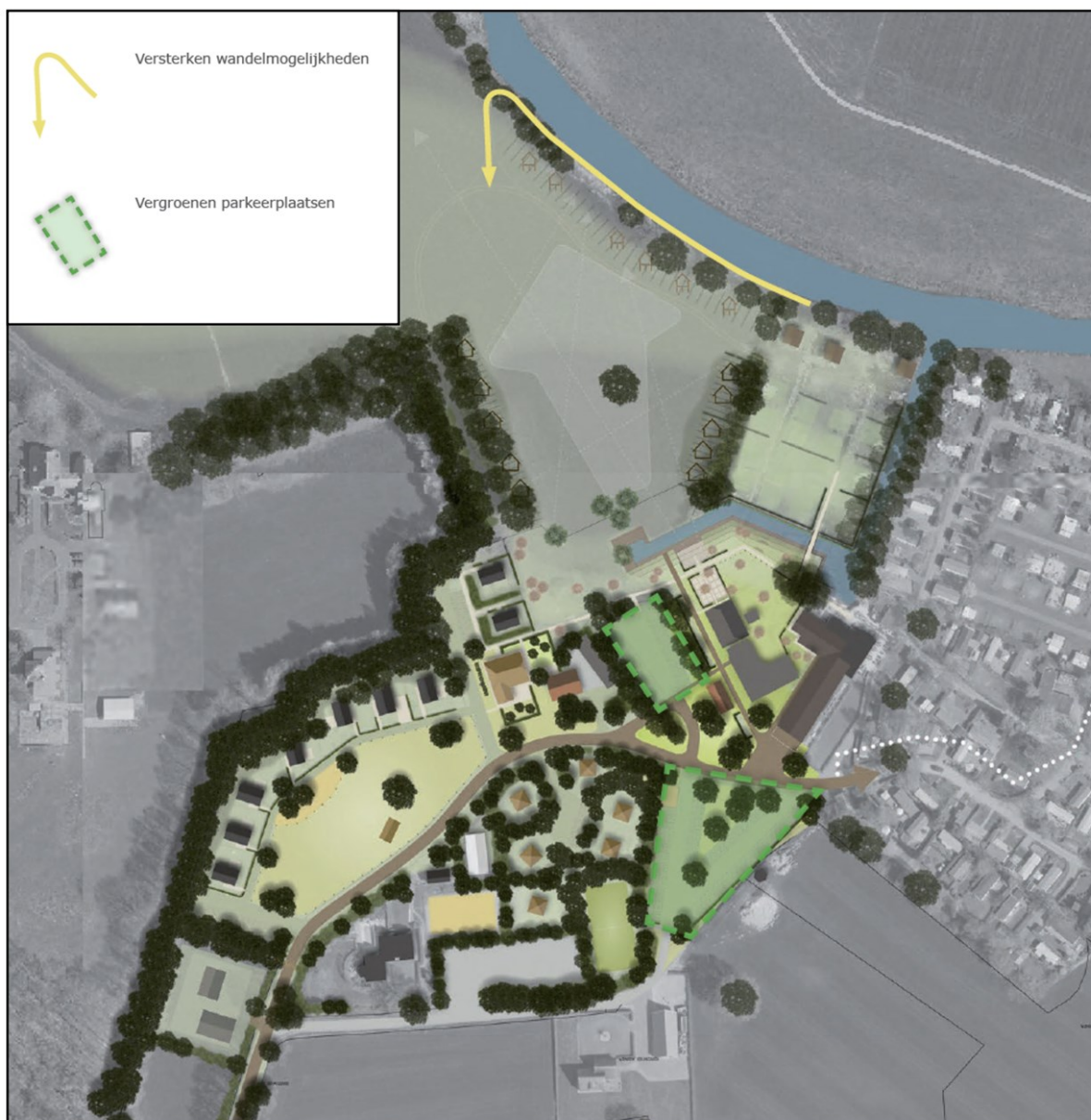
De niet grondgebonden accommodaties voegen zich langs de oevers van de Regge. Uitgangspunt is hier een speelse setting die gekoppeld wordt aan bestaand groen langs de Regge, met behoud van doorzichten naar het landschap aan de noordzijde van de Regge (indicatief zijn 6 boomhutten weergegeven).



Afbeelding 2.5 Uitsnede inrichting uitbreiding (Bron: Odin Landschapsontwerpers)

Versterken wandelmogelijkheden en vergroenen parkeerplaatsen

In het kader van de KGO worden tevens wandelpaden aangelegd en versterkt en enkele parkeerplaatsen vergroend. In paragraaf 3.3.4, bijlage 1 (landschapsplan) en bijlage 2 (KGO-berekening) wordt hier uitgebreid op ingegaan. Hierna zijn de genoemde maatregelen visueel weergegeven.



Afbeelding 2.6 Uitsnede aanleg wandelpaden en vergroenen parkeerplaatsen (Bron: Odin Landschapswerpers)

2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) van het CROW en het paraplubestemmingsplan parkeren van de gemeente Wierden. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De cijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Ten aanzien van parkeren is het gemeentelijk paraplubestemmingsplan leidend. Ten aanzien van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW. Het paraplubestemmingsplan verwijst qua parkeernormen naar het CROW, waarmee voor zowel voor parkeren als verkeersgeneratie bij het CROW aangesloten wordt.

2.2.3.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Kampeerterrein, Bungalowpark (huisjescomplex), groepsaccommodatie;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: buitengebied.

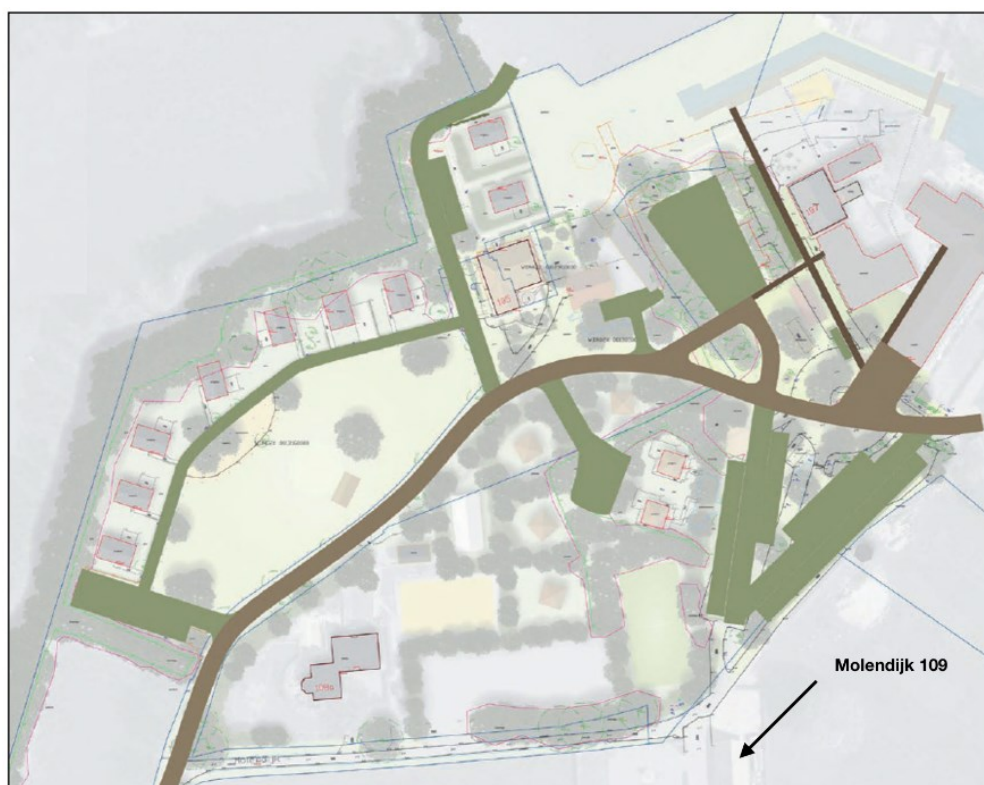
Ten aanzien van de seizoensplaatsen (kampeerterrein) zijn de aantallen niet vastgelegd. In de huidige situatie is dit namelijk ook niet het geval. Planologisch is er dan ook geen sprake van wijzigingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ze echter wel meegenomen in de berekening. Op basis van de grootte van de uitbreiding, in samenhang met de herindeling van het bestaande terrein, wordt ten aanzien van deze berekening uitgegaan van 60 extra seizoensplaatsen.

De realisatie van de bedrijfswoning is ter vervanging van een andere bedrijfswoning (de groepsaccommodatie). Dit levert per saldo geen extra verkeersgeneratie op. Daarom is deze functie niet meegenomen. Voor een groepsaccommodatie noemt de CROW geen cijfers. De verwachting is echter dat een groepsaccommodatie een hogere verkeersgeneratie met zich meebrengt dan een reguliere bungalow, aangezien deze ruimte biedt voor 14 personen. Een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen en een verkeersgeneratie van 8 bewegingen per groepsaccommodatie (uitgaande van 4 auto's die allen eenmaal per dag komen en gaan) is hiervoor realistischer. Op basis van vorenstaande uitgangspunten ontstaat het volgende beeld:

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie	Parkeercijfers	Totaal
Bungalowpark (huisjescomplex)	10	2,7 verkeersbewegingen per bungalow	2,1 parkeerplaatsen per eenheid	27 verkeersbewegingen 21 parkeerplaatsen
Groepsaccommodatie	1	8 verkeersbewegingen	4 parkeerplaatsen	8 verkeersbewegingen 4 parkeerplaatsen
Seizoensplaatsen	60	0,4 verkeersbewegingen per standplaats	1,2 parkeerplaats per standplaats	24 verkeersbewegingen 72 parkeerplaatsen

2.2.3.3 Parkeren

Op basis van vorenstaand beeld ontstaat er een extra parkeerbehoefte van 97 parkeerplaatsen. Voor de bungalows en de seizoensplaatsen geldt dat er op het terrein van de bungalow/ de seizoensplaats ruimte is voor het parkeren van één auto. Totaal maakt dit dat er een extra parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen resteert. Deze parkeerbehoefte wordt opgevangen op de bestaande terreinen. In afbeelding 2.6 is een uitsnede weergegeven van de bestaande centrale parkeerterreinen (groene arcering). Op deze terreinen is voldoende ruimte om de extra parkeerbehoefte op te vangen. Mocht in de praktijk blijken dat er uitbreiding nodig is, dan is daar op het eigen terrein voldoende ruimte voor.



Afbeelding 2.6 Weergave van de centrale parkeervoorzieningen (donkergroene arcering) (Bron: Odin)

2.2.3.4 Verkeersgeneratie

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten en de gemiddelde verkeersbewegingen brengt voorliggend initiatief op basis van de CROW-publicatie een extra verkeersgeneratie van 59 extra verkeersbewegingen met zich mee. De bestaande verkeersgeneratie van de recreatiewoningen en de seizoensplaatsen (60*2,7 en 320*0,4) bedraagt reeds 290 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Gesteld wordt dat de extra verkeersgeneratie niet onevenredig groot is ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande in- en uitrit is reeds op een veilige wijze ingericht. De extra verkeersgeneratie kan daarnaast eenvoudig via de Molendijk en de Dennenweg worden afgewikkeld. Zoals ook in afbeelding 2.5 is weergegeven, wordt het verkeer centraal via het terrein afgewikkeld en niet direct langs de reguliere woning aan de Molendijk 109. In het materiaalgebruik van de wegen (geluidreducerend) en de bewegwijzering (route loopt niet langs Molendijk 109) wordt hiermee rekening gehouden. Hiermee wordt eventuele overlast voorkomen. Er is zelfs sprake van een verbetering ten aanzien van deze woning, gezien het verkeer in de huidige situatie wel langs deze woning komt.

2.2.3.5 Conclusie verkeer en parkeren

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen het in dit bestemmingsplan besloten initiatief.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.2.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.2.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.2.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Algemeen

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie.

Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord.

Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Ten opzichte van het huidige planologische regime, is er sprake van een uitbreiding van het recreatiebedrijf met circa 2 hectare, één groepsaccommodatie en 20 recreatiewoningen. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet

worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van die ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. In dit geval gaat het om een recreatiebedrijf dat door gasten uit heel Nederland wordt bezocht. Tevens komen er veel Duitse toeristen. Het verzorgingsgebied kan dan ook worden bepaald op Nederland en de grensregio. Wel wordt er in de ladderonderbouwing specifiek gekeken naar de behoefte aan het recreatiebedrijf in de direct omgeving (Salland en Twente)

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

De verblijfsrecreatie branche in Nederland is op vele manieren in ontwikkeling. Ten eerste wordt gesteld dat schaalgrootte belangrijk is. Er is in Nederland steeds meer sprake van ketenvorming door grote (internationale) ketens. Familiebedrijven krijgen het hierdoor moeilijker. Om te kunnen blijven overleven, is een zekere schaalgrootte noodzakelijk.

Vanuit de consument bestaat daarnaast een steeds grotere behoefte aan kleinschaligheid en authenticiteit. Een groot deel van de consumenten wil steeds minder compleet vermaakt worden, maar zelf ontdekken. Er is ook een groeiende behoefte naar luxe en comfort. Hierdoor worden standplaatsen op campings, bungalows, accommodaties en dergelijke steeds groter. De locatie is en blijft het belangrijkste criterium voor de keuze van een recreatiebedrijf. Men zoekt het vaakst naar danwel kleinschalige, rustige campings met veel ruimte en groen of juist grootschalige terreinen met een breed scala aan voorzieningen.

Tevens wil de consument niet zijn qualitytime doorbrengen tussen de massa (helemaal niet wanneer ze juist nét even uit de massa zijn). Een pure, eerlijke en lokale beleving is voor gasten dan ook steeds belangrijker. Diverse trendbureau's laten dit zien (ZKA Leisure Consultants (2019), Booking.com (2018;2019)). Het antwoord van de sector hierop is 'glamping': Een vorm van kamperen en genieten van het buiten zijn (authenticiteit) maar dan met meer comfort. Dit doet men het liefst op mooie, bijzondere, kleinschalige plaatsen.

Naast de behoefte aan kleinschaligheid en authenticiteit, hebben consumenten ook steeds meer oog voor een gezonde verhouding tussen werk en privé. Gezinnen willen tijd met elkaar doorbrengen. Niet door er één of tweemaal per jaar lang tussenuit te gaan, zoals vroeger. Maar door er wat vaker korter tussenuit te gaan. Deze behoefte zie je – in eigen land – het grootst bij de randstedelingen. Zij hebben behoefte aan ruimte en natuur.

Vertaling naar Mólke

Allereerst wordt met de beoogde uitbreiding ingespeeld op de benodigde schaalgrootte. Dit is benodigd om het bedrijf toekomstbestendig te behouden. Zoals aangegeven is de locatie van groot belang: men zoekt vaak naar kleinschalige, rustige campings of juist grote recreatiebedrijven met een breed scala aan voorzieningen. Het Mólke kan worden gedefinieerd als een groot bedrijf met een breed scala aan voorzieningen. Met de beoogde uitbreiding wordt dit aanbod nog eens verder uitgebreid. Wel wordt het terrein zo ingericht dat het gevoel van kleinschaligheid behouden blijft.

Kwalitatief gezien wordt gesteld dat het Mólke inspeelt op de wens om luxere vormen van recreatie te bieden. Kwaliteit, authenticiteit en beleving hierbij is van groot belang. Door het bieden van luxe vormen van recreatie, tegelijkertijd aansluitend bij de gewenste authenticiteit (denk aan bijvoorbeeld boomhutten, tiny houses, integratie van recreatie en de natuur/Regge) wordt hier op ingespeeld. Ook wordt dit bereikt door bestaande seizoensplaatsen te verruimen. Met dit bestemmingsplan worden hiervoor de mogelijkheden geboden. Concluderend wordt gesteld dat het Mólke middels dit bestemmingsplan in kan spelen op het bieden van bijzondere, belevenisvolle vakanties op een locatie in de natuur, direct langs de Regge. Er is daarmee sprake van een concrete behoefte aan het plan.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. De locatie sluit echter logisch aan op het bestaande recreatieterrein. Daarnaast geldt voor recreatieterreinen dat het functies betreffen die in het buitengebied horen, omdat gasten daar komen voor de rust, natuur en ruimte. Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

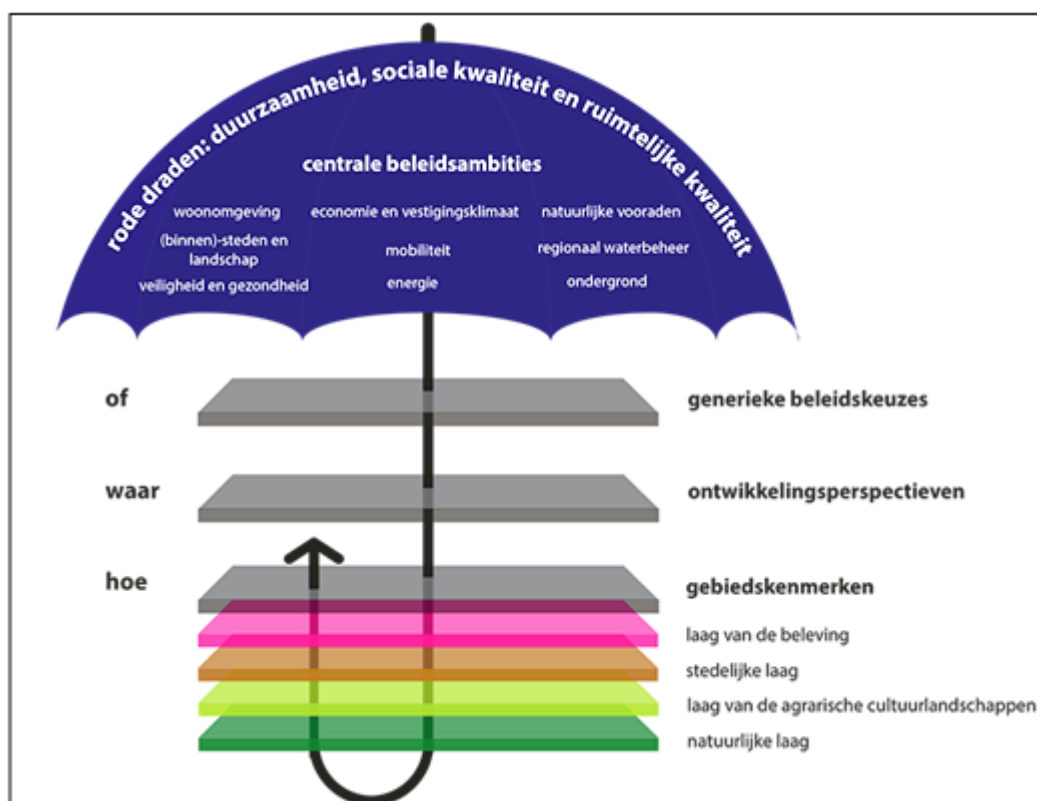
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 leden 1, 2, 3, en 5 en artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.12.3 lid 1 (Verblijfsrecreatie) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande verblijfsrecreatieve functie in het buitengebied van de gemeente Wierden en hiermee binnen de groene omgeving. De uitbreiding vindt weliswaar plaats op agrarische cultuurgrond, echter wordt de uitbreiding van het recreatiebedrijf groen ingericht met slechts een beperkte hoeveelheid verharding, enkel waar dit noodzakelijk is. Uitgangspunt voor de ontwikkeling en herinrichting is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, waarvan de uitvoering in de regels van dit bestemmingsplan is geborgd. Als gevolg van de uitbreiding wordt het bestaande recreatieterrein uitgebreid, en de natuurlijke uitstraling versterkt. Opgemerkt wordt dat deze vorm van recreatieve verblijfsfunctie juist een in het buitengebied behorende functie betreft. Realisatie van de uitbreiding in bestaand stedelijk gebied is dan ook niet gewenst temeer, omdat hiermee de samenhang met het bestaande recreatiepark verloren gaat. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 (leden 1, 2, 3 en 5)

Ruimtelijke kwaliteit

lid 1: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

lid 2: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd

Lid 5: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.1.6 (lid 1)

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Zoals uit het voorgaande blijkt is artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening in het voorliggende geval ook van toepassing. Artikel 2.1.5 stelt – samengevat – dat nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen mogelijk kunnen worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomisch en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5 en 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Allereerst wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief, de vier-lagen benadering en het uitvoeringsmodel van de omgevingsvisie. In de volgende subparagrafen wordt daar nader op ingegaan.

In voorliggend geval is sprake van uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf om het ter plaatse gevestigde recreatiebedrijf onder andere meer beleefbaar te maken en te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Hiermee wordt het verblijfsrecreatieve product van de gemeente Wierden versterkt. Concreet wordt hierbij voorzien in een substantiële groene invulling van de ruimte met water en natuur. In de nieuwe situatie wordt het recreatiebedrijf ruim opgezet en wordt onder andere meer mogelijkheid geboden voor natuurbeleving. De ontwikkelingsruimte van voorliggend initiatief wordt voldoende gecompenseerd met bovenstaande investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (zie ook bijlage 1). In een uitgewerkt KGO-plan inclusief financiële verantwoording is dit nader onderbouwd. Dit plan maakt als bijlage 2 onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Om de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsprestaties te verzekeren is er in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het landschapsplan die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Ten aanzien van de toetsing van artikel 2.1.5 leden 2, 3 en 5 wordt verwezen naar de volgende (sub)paragrafen).

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5 en artikel 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.12.3 (lid 1)

Verblijfsrecreatie

De regels van bestemmingsplannen sluiten permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven uit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12.3 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

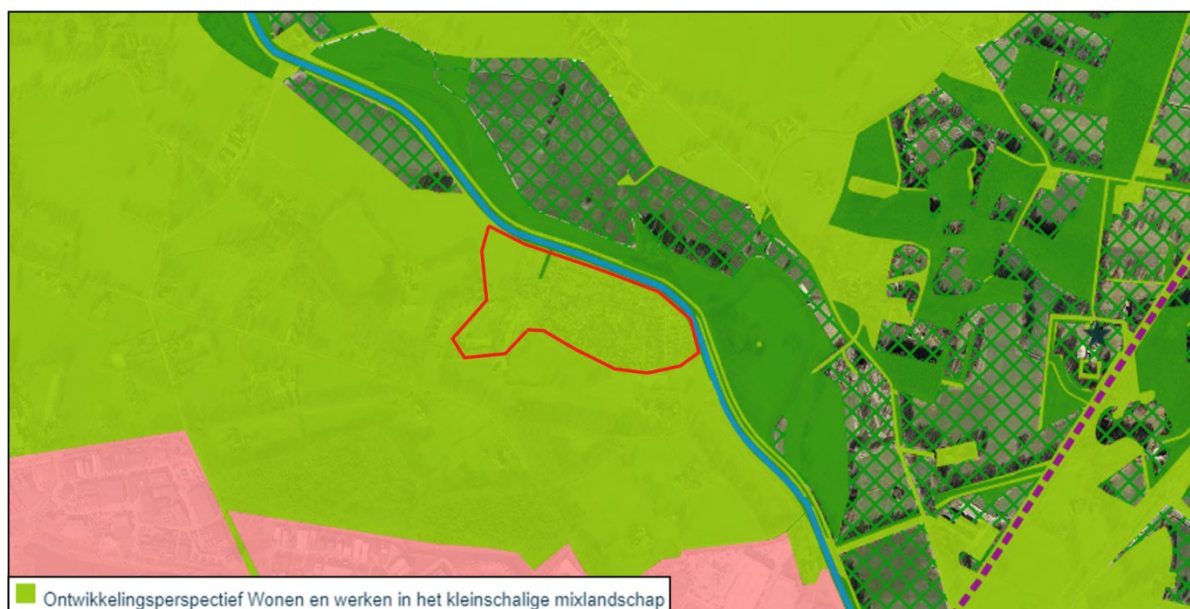
In artikel 4.5.1 van de regels wordt permanente bewoning van een semipermanent kampeermiddel aangemerkt als strijdig gebruik. In het geldende bestemmingsplan was dit al het geval en deze lijn wordt in voorliggend bestemmingsplan voortgezet.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het hoofdzakelijk om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied zich binnen de rode omlijning bevindt.



Afbeelding 3.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

De recreatiefunctie past binnen het ‘kleinschalige mixlandschap’. Door de voorgenomen uitbreiding van de recreatiefunctie wordt de mogelijkheid geboden voor kwaliteitsverbetering ter plaatse. Dit zorgt voor een duurzaam toekomstperspectief voor het recreatiebedrijf (zie ook paragraaf 3.1.2). De ontwikkeling heeft geen afname van het areaal van de bestaande natuur als gevolg. Voorliggende ontwikkeling voorziet juist in een kwalitatieve impuls voor dit gebied door het plangebied natuurlijk in te passen. Het initiatief is in overeenstemming met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er op het plangebied geen kenmerken vanuit deze specifieke laag van toepassing zijn.

1. De “Natuurlijke laag”

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied bevindt zich binnen de gebieden ‘beekdalen en natte laagtes’ en ‘dekzandvlakte en ruggen’. Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerken ‘Natuurlijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen

geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

“Dekzandvlakte en ruggen”

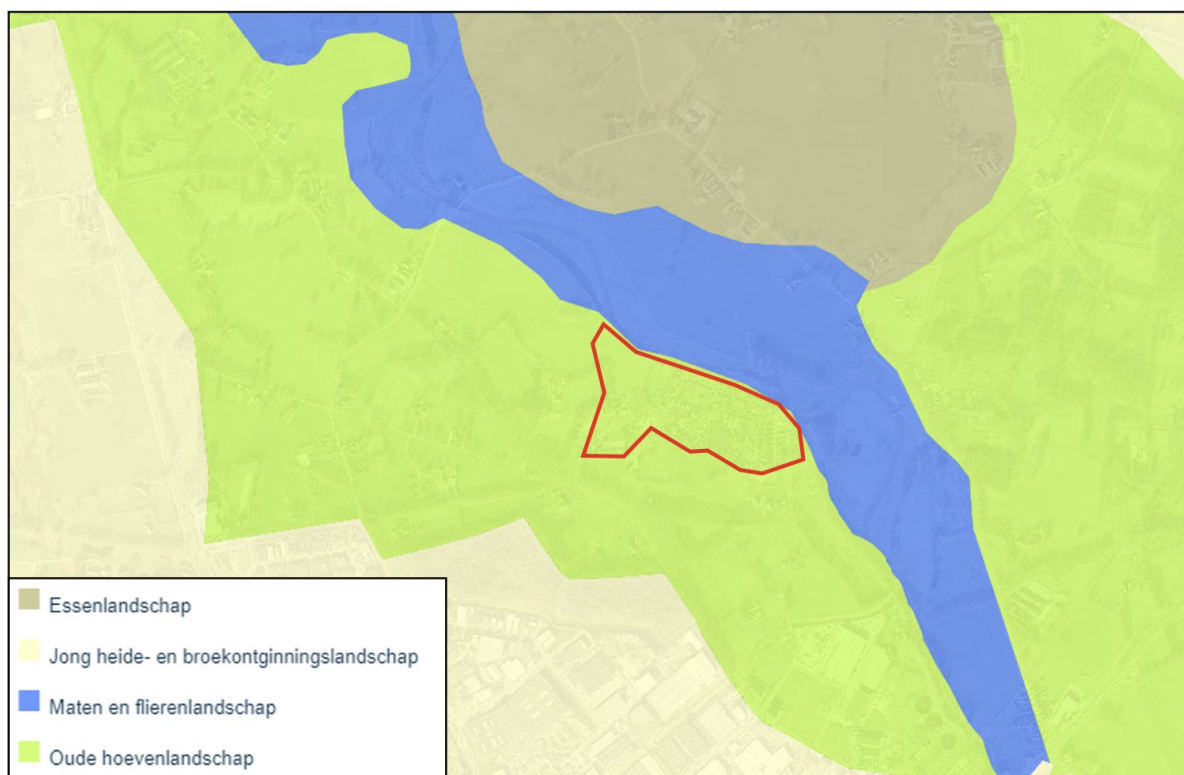
De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van agrarische doeleinden of recreatieve doeleinden. Bij de inrichting van het recreatiebedrijf is echter wel geprobeerd de natuurlijke waarden waar mogelijk terug te brengen. In het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 van deze plantoelichting) is dit nader toegelicht. Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit. Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype ‘oude hoevenlandschap, dit is weergegeven in afbeelding 3.4.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerken ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De inrichting van het uitgebreide recreatiebedrijf is groen en landschappelijk, aansluitend op de natuurlijke omgeving van het plangebied. Het park is zo ingericht dat de natuur meer beleefbaar gemaakt wordt. Voor de beplanting worden de natuurlijke soorten aangehouden, inheemse soorten worden verwijderd. Ook is rekening gehouden met aspecten als openheid en zichtlijnen door het landschap

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 van deze plantoelichting). De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De “Laag van de beleving”

De laag van de beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijker pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor

gebiedsontwikkeling. Het gaat er om de beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Op basis van de ‘Laag van de beleving’ is het plangebied aangemerkt als ‘gebied voor verblijfsrecreatie’. In afbeelding 3.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerken ‘Laag van de beleving’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Gebieden voor verblijfsrecreatie”

Campings, complexen van zomerhuizen/vakantiewoningen liggen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen. Soms voegen deze voorzieningen kwaliteit toe, meestal liften ze mee op bestaande landschappelijke kwaliteiten. De kwaliteit van het omliggende landschap bepaalt vaak de aantrekkelijkheid van de voorziening. Vaak zijn deze terreinen opgezet op basis van een planmatig basisstramien met een sterk door eindgebruikers gekleurde invulling. Ook komen grootschalige bungalowparken voor met een veel uniformer bebouwingstype en planopzet. Iedere gebruikersgroep heeft een eigen kwaliteitsprofiel met bijbehorende kwaliteit voorzieningen. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van de beleving”

Het vakantiecentrum is reeds aangegeven als ‘gebied voor verblijfsrecreatie’ waar voorliggend plan naadloos op aansluit. De voormalige bedrijfswoning wordt namelijk ingericht als groepsaccommodatie, waarmee sprake is van hergebruik van vrijkomende bebouwing. Daarnaast is er sprake van een kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatieterrein door de nieuwe inrichting in combinatie met landschapsmaatregelen in het groen en water. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van de beleving’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

De Structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven. Bestemmings-, wijzigingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

De gemeente Wierden zet in op de verdere uitwerking van de lijnen die zijn uitgezet in de Ontwikkelingsvisie 2005. De ambitie van de gemeente is *“een actieve en zelfbewuste gemeente zijn, die kwaliteit hoog in het vaandel heeft en die onderneemt”*. Over 20 jaar is de gemeente nog meer een groene, ondernemende, recreatieve gemeente met (deels) stedelijke trekjes en een hele mooie woon- en leefomgeving. Waar nodig wordt samengewerkt met andere gemeenten of andere overheden. Er wordt aansluiting gezocht bij de Omgevingsvisie Overijssel. Rode draden in de Omgevingsvisie Overijssel vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

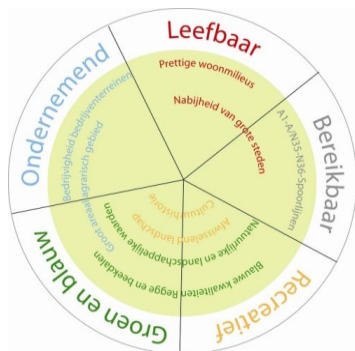
Centrale waarden

De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden. De identiteit kan kort worden samengevat als *een gemeente die verbindt*. Het gaat daarbij om verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

- Stad en land;
- Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen);
- Landschapstypen.

In de onderstaande afbeelding zijn de kernkwaliteiten van deze identiteit schematisch weergegeven. Op basis van de kernkwaliteiten komen de centrale waarden van de gemeente Wierden naar voren.

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

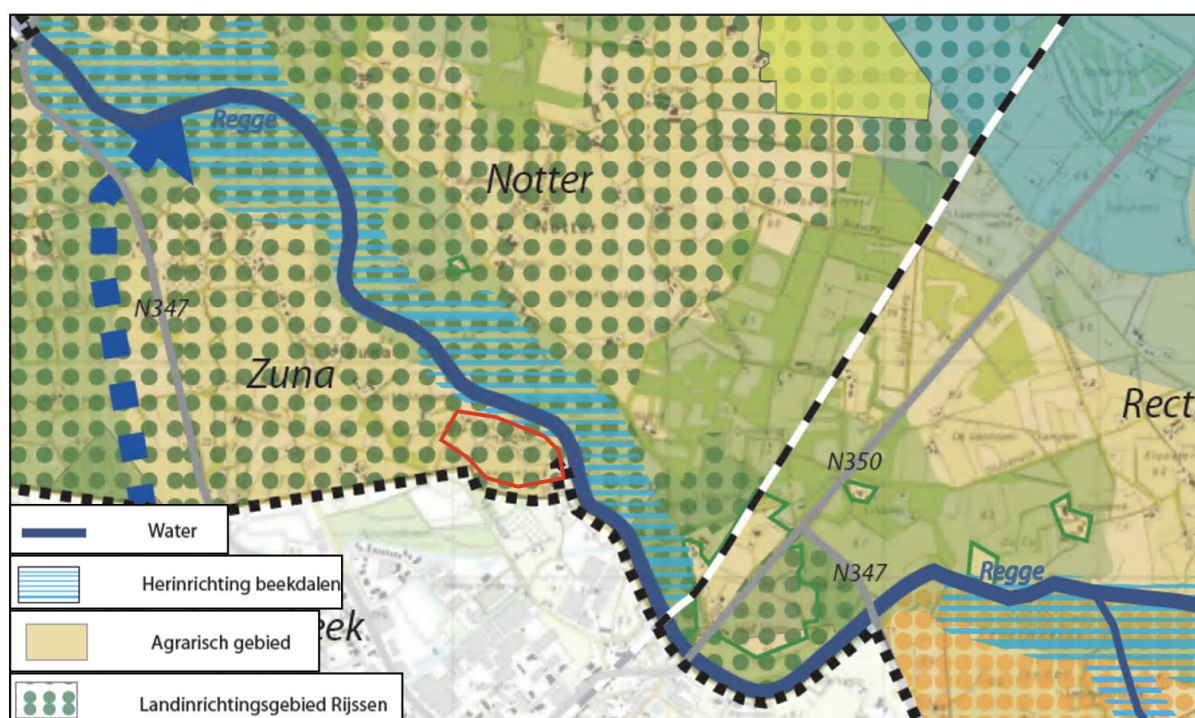


Het versterken van de centrale waarden vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van Wierden. Kiezen voor deze waarden betekent kiezen voor een duidelijke identiteit. Het verder ontwikkelen van deze identiteit vormt dan ook het vertrekpunt voor de visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van Wierden en aanknopingspunten voor de uitwerking in projecten en beleidsthema's.

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied valt onder het ‘Landelijk gebied’ en dan specifiek in een gebied dat is aangeduid als ‘landinrichtingsgebied Rijssen’. Tevens ligt het nabij water en een gebied bedoeld voor herinrichting van beekdalen.

Hierna wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven, waarbij de planlocatie is aangegeven middels de rode omlijning.



Afbeelding 3.6 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wierden)

“Streefbeeld en ontwikkelingsrichtingen landelijk gebied”

Wierden heeft een vitaal platteland. De gemeente streeft naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in de VAB's, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De EHS (lees: Natuurnetwerk Nederland) is ontwikkeld en de wateropgaven in TOP-gebieden en met betrekking tot de beken zijn opgelost. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatief gebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in landelijk gebied en buurtschappen optimaal is gebleven.

In het landelijk gebied zijn specifieke ontwikkelingsrichtingen voor recreatie opgenomen. Dit betreffen de volgende:

- Toeristisch-recreatieve voorzieningen koppelen aan erfgoedlocaties (behoud door ontwikkeling)
- Regge bevaarbaar maken van/naar Enter;
- Regge beter beleefbaar maken en koppelen aan toeristisch-recreatieve functies aan de Regge, mits inpasbaar in het landschap;
- Ontwikkeling hippische sport faciliteren;
- Beleefbaar maken van de natuur van het Wierdense veld;

- Ontwikkeling wandel- en fietspaden initiëren.

Uitwerkingsplan recreatie en toerisme

In de structuurvisie is ten aanzien van recreatie en toerisme verwezen naar het uitvoeringsprogramma Vrije Tijd Twente. Speerpunten van dit programma zijn de volgende:

- Het aantal toeristen in Twente moet toenemen;
- Meer dagbezoeken aan Twente;
- Meer overnachtingen in Twente;
- Meer overnachtingen in Twente buiten het hoogseizoen;
- Hogere besteding per dag.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

In voorliggend geval is sprake van een volwaardig verblijfsrecreatief bedrijf, waarbij voorgenomen uitbreiding voorziet in het versterken van de kwaliteit van het recreatieve product van de gemeente Wierden en uitbreiding van het aanbod. Dit sluit aan bij de doelstellingen ten aanzien van recreatie en toerisme om het aantal overnachtingen en het aantal toeristen te laten toenemen. Tevens sluit het plan aan bij de doelstelling van dit gebied om de Regge beter bevaarbaar en beleefbaar te maken. Het plan voorziet immers in een uitbreiding langs de Regge en van het verlengen van een insteekhaven voor recreatieve vaart over de Regge.

Tevens kan het recreatiebedrijf door de uitbreiding beter voldoen aan de huidige eisen ten aanzien van sfeer en beleving, wat een verbetering van de recreatieve kwaliteit en leefbaarheid tot gevolg heeft. Deze kwaliteitsslag gaat eveneens gepaard met het beleefbaar maken van de naastgelegen natuur en is passend in de omgeving – zowel ruimtelijk als functioneel. Daarbij is er geen sprake van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing. Tevens wordt de nieuwe situatie goed landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen initiatief past binnen de kaders van de ‘Structuurvisie Wierden’.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

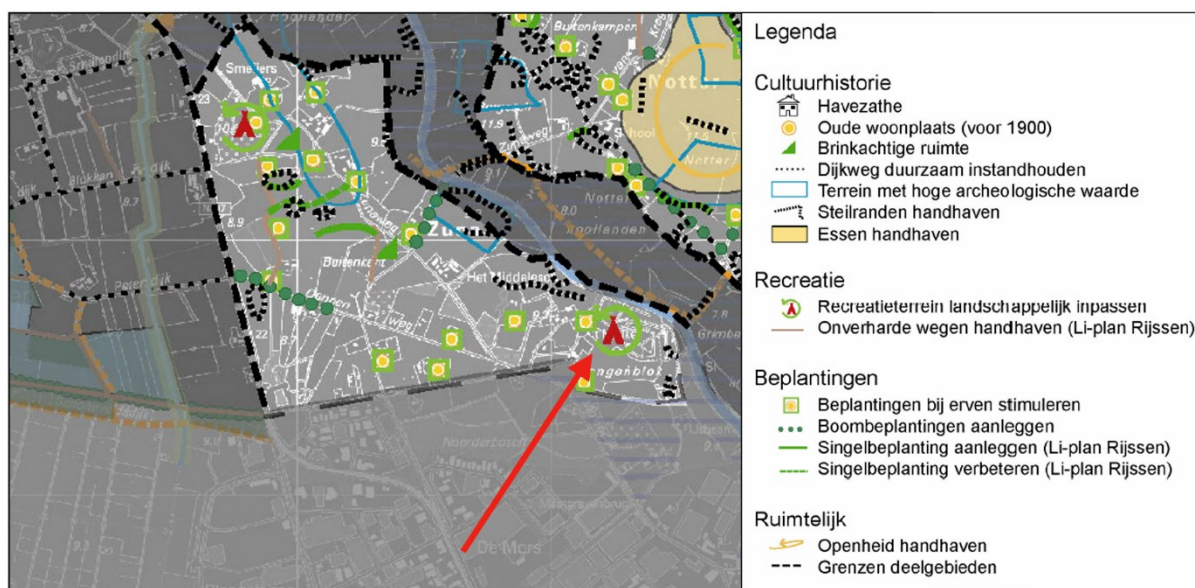
3.3.2.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is op 10 februari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De algemene doelstellingen voor het LOP zijn:

- het behouden en versterken van de landschappelijke (kern)kwaliteiten van het gebied;
- het behouden en versterken diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen;
- een ontwikkelingsgerichte benadering.

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het LOP opgenomen. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied in deelgebied 7 ‘Notter-Zuna zoals te zien is in onderstaande afbeelding, waarin het plangebied indicatief is weergegeven middels de rode pijl.



Afbeelding 3.7 Uitsnede LOP deelgebied 7 'Notter-Zuna' (Bron: gemeente Wierden)

3.3.2.2 Deelgebied 7: “Notter-Zuna”

De visie in dit deelgebied is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Het kleinschalige landschap rond Notter en Zuna is door deze kwaliteiten immers van grote betekenis als toeristische trekpleister. De gemeente Wierden streeft er naar om deze toeristische waarden verder te ontwikkelen.

Om deze doelen te bereiken is het belangrijk dat de waardevolle essen, steilranden, onverharde wegen, oude historische erven en beplantingen duurzaam behouden blijven. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwvestigingen en uitbreidingen passen binnen een landschappelijk kader. Er moet aandacht worden besteed aan positionering, schaal, architectuur en landschappelijke inpassing, en dan met name bij historische erven.

In het kader van het Landinrichtingsplan Rijssen zijn recent beekdalrandbeplantingen aangelegd en zijn de randbeplantingen rond de Notteres hersteld. Ook zijn nieuwe recreatieve paden voorgesteld en behoud van onverharde wegen. De visie sluit hier bij aan. Daarnaast wordt voorgesteld om langs enkele wegen de boombeplantingen verder te versterken. Niet in de vorm van een strakke laan, maar in gedeelten dan weer links en dan weer rechts van de weg. Op deze manier wordt het kleinschalige en historische karakter van het gebied versterkt. Extra aandacht voor de historische erven en streekeigen beplantingen wordt belangrijk geacht. Toe te passen beplantingssoorten zijn: Haagbeuk, Hazelaar, Zomereik (hoofdboomsoorten drogere delen), Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten nattere delen).

Ten behoeve van instandhouding van de landschappelijke kleinschalige variatie, is het belangrijk dat de grondgebonden landbouw als beheerder van het gebied behouden blijft. Gestreefd wordt naar een slimme combinatie van landgebruik waarbij zaken als landbouw, waterwinning, water vasthouden, (genieten van) natuur en landschap, recreatief gebruik (o.a. routes, knooppunten) en behoud van landschaps- en cultuurwaarden worden gecombineerd.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

Het initiatief past binnen het kader van het LOP dat voor dit gebied geldt. De locatie ligt in een gebied waar gestreefd wordt naar behoud en versterking van de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied. In het landschapsplan is hier nadrukkelijk aandacht voor. Een ander streven is om functies als natuur en landschap, recreatief gebruik en behoud van cultuurwaarden te combineren. Door het recreatiebedrijf op een natuurlijke wijze in te richten, in samenhang met de voorkomende cultuurwaarden, wordt hier op ingespeeld. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting en

het ruimtelijk kwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het ruimtelijk kwaliteitsplan in overeenstemming met het LOP is opgesteld.

3.3.3 Economische visie

3.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad van Wierden heeft in 2019 de ‘Economisch visie gemeente Wierden 2019 – 2024’ vastgesteld. De visie geeft richting aan de strategie, het beleid en de plannen die de gemeente de komende jaren samen willen maken. De richting is duidelijk. Hoe daar gekomen wordt, wordt de komende jaren ingekleurd door ondernemers (werkgeverskringen en winkeliersverenigingen) en inwoners. De gemeente Wierden ondersteunt en faciliteert. Dat betekent dat deze visie richtinggevend is.

3.3.3.2 Vrijtijdseconomie – een stuwende sector

De vrijetijdssector is een belangrijke stuwende sector in de gemeente Wierden. De recreatiebedrijven zelf bieden werkgelegenheid en de bestedingen van toeristen en recreanten zijn gunstig voor onze retailers, horeca en leveranciers. Meer toeristisch bezoek (overnachtingen) en meer bestedingen resulteren uiteindelijk in een toename van de werkgelegenheid in de sector zelf, maar ook daarbuiten. De gemeente heeft voldoende en een goede diversiteit aan verblijfsaccommodaties. En veel van het toeristisch-recreatieve aanbod is ook interessant voor inwoners van onze gemeente. Dit draagt bij aan het prettig wonen en leven in de gemeente Wierden. Het vrijwilligerswerk is ook sterk in deze sector verankerd (zoals rondvaarten met de Enterse zomp en het in stand houden van musea).

Binnen de vrijetijdseconomie wordt in Twents verband samengewerkt met de Regio Twente en Twente Marketing (promotie en marketing). Op lokale schaal wordt samengewerkt voor promotie onder de noemer citymarketing, welke de komende tijd verder wordt uitgewerkt. Hierbij wordt gekeken naar een bredere promotie voor wonen, werken en ondernemen.

De speerpunten voor de vrijetijdseconomie zijn:

- Kwaliteit op peil houden van onze dag- en openluchtrecreatie en de diverse verblijfsaccommodaties.
- Beheer en onderhoud van de recreatieve infrastructuur in samenwerking met Regio Twente en Routenetwerken Twente.
- Samenwerking met de lokale en regionale toeristische sector en partners.
- Recreatieve activiteiten in vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk maken.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Economische visie’

Het voornemen draagt bij aan het op de kaart zetten van de gemeente Wierden op het gebied van recreatie. Tevens wordt bijgedragen aan de wens om de kwaliteit van verblijfsaccommodaties op peil te houden. Met de insteekhaven wordt bijgedragen aan de recreatieve infrastructuur. Het draagt immers bij aan de recreatieve beleving van de Regge.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de ‘Economische visie’ van de gemeente Wierden.

3.3.4 Beleidsnota Ruimte voor Maatwerk april 2017

3.3.4.1 Algemeen

Het landelijk gebied in Nederland en daarmee ook in de gemeente Wierden verandert in snel tempo. De afname van agrarische bedrijven en de schaalvergroting van de overige bedrijven leiden tot steeds meer erven met leegstaande agrarische gebouwen. Leegstaande schuren kunnen snel vervallen, dit draagt niet bij aan de wens van de gemeente, namelijk: een aantrekkelijk landelijk gebied.

Om ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken, en leegstand tegen te gaan, beschikt de gemeente Wierden het volgende beleid:

1. Beleid Rood-voor-rood met gesloten beurs;
2. Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing gemeente Wierden (VAB-beleid);
3. Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen;
4. Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO).

Om te zorgen dat deze beleidsstukken beter aansluiten op de huidige wensen en ontwikkelingen is deze nota opgesteld. Hierin zijn een aantal aanpassingen met betrekking tot Rood-voor-rood en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) opgenomen. In onderstaande paragraaf wordt voorliggend initiatief getoetst aan de beleidslijn KGO rekening houdend met de aanpassingen zoals verwoord in deze nota.

3.3.4.2 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

Algemeen

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied en vervangt het oude detailkader van de provincie. Daarnaast biedt het de gemeente veel ruimte voor maatwerk.

KGO houdt in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties dienen dan ook in evenwicht zijn.

De gemeente Wierden heeft de toepassing van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (de beleidslijn KGO). Om (de schijn van) willekeur en rechtsongelijkheid te voorkomen, is in de beleidslijn KGO onderstaande rekenmethode ontwikkeld aan de hand waarvan de investering in de ruimtelijke kwaliteit volgens de KGO wordt bepaald.

Rekenmethode

Een nieuwe ontwikkeling moet altijd gepaard gaan met een adequate landschappelijke inpassing, namelijk de basisinspanning in de vorm van een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Om een evenwicht tussen de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te bewerkstelligen is echter meer nodig, namelijk een aanvullende kwaliteitsbijdrage. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde, welke ontstaat ter plaatse van de betrokken gronden als gevolg van het initiatief. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening is het bedrag dat overblijft wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken.

Het bedrag van de meerwaarde kan worden bijgesteld afhankelijk van een aantal wegingsfactoren, aangezien de meerwaarde alleen geen afdoende beeld geeft van de benodigde compensatie. Hiervoor zijn een aantal (wegings)factoren van invloed waardoor het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

Hierbij wordt gekeken naar of de functie binnen het gebied past, wat de impact op de omgeving is en of sprake is van maatschappelijk belang. Aan de hand daarvan wordt bepaald met welk percentage de meerwaarde dient te worden aangepast. Het bedrag dat na de aanpassingen overblijft, betreft de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke kwaliteit. Maar ook sociale kwaliteit (leefbaarheid) en architectuur zijn kwaliteiten waarin geïnvesteerd kan worden. Bij architectuur moet worden opgemerkt dat het een extra plus is op hetgeen (wettelijk) al verplicht is. De Welstandnota geldt hiervoor als uitgangspunt. Het bedrag dat daar bovenop geïnvesteerd wordt, kan worden betaald uit de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

Ook advieskosten tot € 25.000,- behoren tot de investering, dit is maximaal 25% van het totale bedrag dat geïnvesteerd dient te worden. Andere concrete voorbeelden van kosten zijn aanleg van natuur en landschap, aanplant, rasters, landhekken, (her-)bouw/ renovatie van karakteristieke elementen, zaaien van bloemenmengels en grasmengsels, 5% inboet en onderhoud voor de eerste 3 jaar. Concrete voorbeelden van kosten die niet tot de investering behoren zijn begeleidingskosten, directie, winst en risico, algemeen, infrastructurele voorzieningen en aanplant en gazon als zijnde tuin.

Als sluitpost is het mogelijk de kwalitatieve meerwaarde van materialen te gebruiken, zoals de meerwaarde voor het landschap bij renovatie van karakteristieke opstallen. Voor verhardingen kan alleen het verschil van het gebruik van gebakken klinkers tegenover beton klinkers worden opgevoerd.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is een KGO-plan (zie bijlage 2), inclusief bijbehorende KGO-berekening, opgesteld op basis van de gemeentelijke “Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving”. Op basis van de KGO-berekening is het ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld zoals dat als bijlage 1 bij deze plantoelichting is gevoegd. Voor een andere onderbouwing wordt dan ook verwezen naar bijlage 1 en 2 bij deze plantoelichting. Op basis van het KGO-plan in combinatie met het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt geconcludeerd dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in balans zijn met de geboden ontwikkelingsruimte.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Hinder

4.2.1.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.2.1.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in een gebied waar geen sprake is van een sterke functiemenging. Gezien het vorenstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ of in dit geval ‘rustig buitengebied’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.2.1.3 Situatie plangebied

4.2.1.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.2.1.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan het vakantiecentrum het beste worden aangemerkt als 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 3.1, waarbij de grootste richtafstand van 50 meter geldt voor het aspect geluid. Voor de aspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter en voor het aspect stof 0 meter. In de nabijheid van het plangebied liggen enkele milieugevoelige functies. Dit betreffen reguliere woningen. In onderstaande tabel zijn de functies weergegeven, waarbij tevens de afstand tot het plangebied is weergegeven.

Functie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Woning (Molendijk 103)	50 m (geluid)	40 m
Woning (Molendijk 109)	50 m (geluid)	5 m
Woning (Molendijk 111)	50 m (geluid)	115 m
Woning (Maatgravenweg 6)	50 m (geluid)	75 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, wordt er ten aanzien van de woningen aan de Molendijk 103 en 109 niet aan de richtafstand voldaan. In dit geval kan echter een nuancering aangebracht worden. In beide gevallen betreft het de afstand tot het bestaande recreatiebedrijf. Deze afstand wordt met de uitbreiding niet kleiner. De gronden waar de uitbreiding is beoogd, liggen allen op meer dan 100 meter afstand van de betreffende woningen. Ten aanzien van de woning aan de Molendijk 109 wordt tot slot gesteld dat het verkeer in de huidige situatie langs deze woning rijdt. In de nieuwe situatie is dit niet meer het geval. In het kader van eventuele hinder van verkeer is dit een verbetering.

4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Hierbij gaat het om de vraag of de functie hinder ondervindt van bestaande functies (in de omgeving). De recreatieve eenheden zijn in het kader van milieuzonering niet aan te merken als milieugevoelig (met uitzondering van het aspect geur), waardoor er geen hinder wordt ondervonden van bestaande functies in de omgeving. Dit is in jurisprudentie bevestigd (ABRS 1 mei 2019, no. 201801643/1/R1): Hierin staat het volgende vermeld:

‘het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat een recreatiewoning in beginsel geen geluidgevoelig gebouw is in de zin van de Wet geluidhinder. Een camping is dat evenmin. Op grond van de Wgh kunnen de vaste kampeermiddelen en recreatiewoningen aldus niet als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt. Dit neemt niet weg dat moet worden nagegaan of ter plaatse van het recreatieterrein sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat’.

De nieuw te bouwen bedrijfswoning betreft wel een milieugevoelige functie. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een agrarisch bedrijf, dat op een afstand van circa 280 meter vanaf de bedrijfswoning ligt. Het betreft een intensieve veehouderij. Voor agrarische bedrijven geldt een grootste richtafstand voor het aspect ‘geur’. Voor geur gelden echter geen richtafstanden, maar geurcontouren op basis van de Wet geurhinder. Wanneer het aspect geur buiten beschouwing gelaten wordt, geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

Voor het overige liggen er in de nabijheid van het plangebied geen milieubelastende functies. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreffen bedrijven op het bedrijventerrein van Rijssen en agrarische bedrijven ten noorden van de Regge. Het bedrijventerrein ligt op een afstand van meer dan 400 meter tot het plangebied. De agrarische bedrijven liggen op meer dan 350 meter afstand. Zoals gezegd is in dit geval alleen het aspect ‘geur’ interessant. Op het aspect 'geur' wordt in paragraaf 4.2.2 nader ingegaan.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling het woon- en leefklimaat van omliggende (bedrijfs)woningen en de nieuwe standplaatsen niet aantast. Van aantasting of belemmering van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving is eveneens geen sprake. Het aspect hinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.2 Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt ‘de omgekeerde werking’ genoemd.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.2.2.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.2.2.3 Situatie plangebied

Zoals al aangegeven onder milieuzonering, ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op circa 280 meterafstand. Het betreft het bedrijf aan de Dennenweg 6 te Zuna. Het betreft een intensieve veehouderij, hiervoor gelden geuremissiecontouren. Gezien de relatief grote afstand wordt echter verwacht dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd wordt het agrarisch bedrijf niet in zijn werkzaamheden beperkt, omdat er al woningen op kortere afstand gelegen zijn.

4.2.2.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.3.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan heeft Sigma Bouw & Milieu in 2020 en 2021 twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd conform NEN 5740 (één ter plaatse van de bedrijfswoning en één ter plaatse van de recreatiewoningen langs de Regge). Beide rapportages zijn vervat in één rapport. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze plantoelichting.

Verkendend bodemonderzoek recreatiewoningen

- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zink gemeten. Deze waarden overschrijden de achtergrondwaarde, tussenwaarde en bodemindex-waarde niet;
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- Het grondwater bevat een verhoogd gehalte nikkel. De bodemindex-waarde wordt niet overschreden.

Vanuit milieu-hygiënische overwegingen is er geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Verkendend bodemonderzoek bedrijfswoning

- In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- Het grondwater bevat een verhoogd gehalte nikkel. De bodemindex-waarde wordt niet overschreden.

Vanuit milieu-hygiënische overwegingen is er geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.2.3.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.4.1 Wettelijke kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.2.4.2 Situatie plangebied

In dit geval betreffen de recreatiewoningen en groepsaccommodatie geen geluidgevoelige functies. De nieuwe bedrijfswoning is dat wel. Ten aanzien van wegverkeerslawaaai wordt gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeer, aangezien de Molendijk een zeer rustige, doodlopende weg betreft, die uitsluitend voor het bestemmingsverkeer gebruikt wordt. Concluderend kan worden gesteld dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor dit planvoornemen.

Tevens liggen er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen. Voor de invloed van individuele bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1.

4.2.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

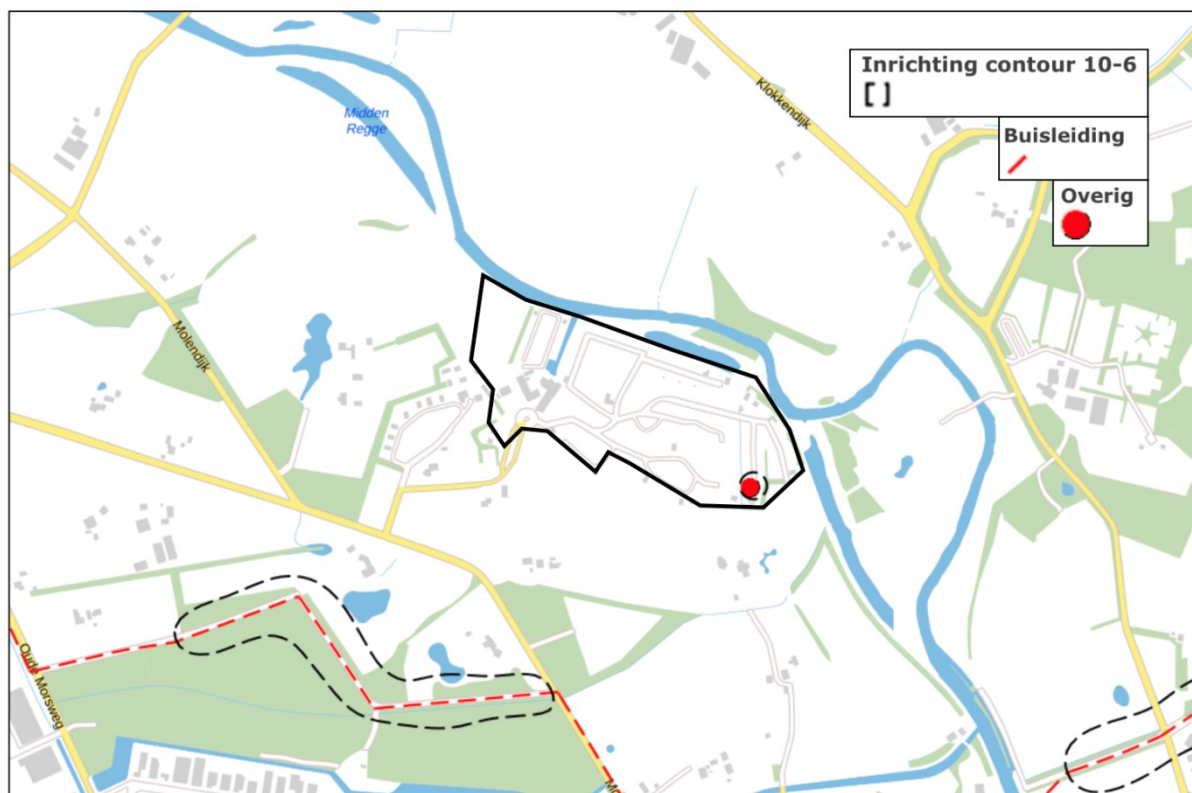
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.2.5.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven waarbij het plangebied indicatief is aangegeven met de zwarte omlijning.



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen het invloedsgebied van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleiding Nederlandse Gasunie B.V.

Ten zuiden van het plangebied loopt een buisleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. Het betreft een buisleiding N557-30, met een uitwendige diameter van 212 mm en een werkdruk van 40 bar. Voor dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 200 meter. De buisleiding vormt dan ook geen belemmering.

Installatie voor propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas

Op het terrein van het recreatiebedrijf zelf bevindt zich een installatie voor het opslaan van propaan of een ander vloeibaar gas. Voor deze installatie geldt een risico-afstand van 20 meter voor het plaatsgebonden risico. Allereerst wordt gesteld dat er ten opzichte van de huidige situatie geen verandering is in de nieuwe situatie. Aanvullend kan bij een calamiteit het gebied rondom de installatie in meerdere richtingen ontvlucht worden, kunnen de brandweer en andere hulpdiensten snel ter plaatse zijn en is het plangebied goed bereikbaar. Bovendien is de kans op een daadwerkelijke calamiteit nihil. Redelijkerwijs kan niet worden verwacht dat daarmee sprake is van een onaanvaardbaar risico.

4.2.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.2.6.2 Situatie plangebied

Hierboven zijn voorbeelden uit de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de beperkte toename aan verkeersbewegingen, zoals beschreven in paragraaf 2.2.3, van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt opgemerkt dat de functies in het plangebied niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.2.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

4.2.7.1 Gebiedsbescherming

4.2.7.1.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.2.7.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Sallandse Heuvelrug’ ligt op een afstand van circa 3,8 kilometer.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Hieruit blijkt dat er geen NO_x en NH₃ depositie is met een significant negatief effect op het Nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Sallandse Heuvelrug’ of verder weg gelegen Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig is.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De naastgelegen Regge en omliggende gronden zijn als NNN aangewezen. Tevens is de insteekhaven (onderdeel van het plangebied) aangewezen als NNN. In afbeelding 4.2 is dit weergegeven. De functie van deze insteekhaven wijzigt niet. De uitbreiding/verlenging van de insteekhaven ligt buiten het NNN. Gezien de ontwikkeling buiten het NNN ligt, wordt geconcludeerd dat van een aantasting van de waarden van het NNN geen sprake is.



Afbeelding 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.7.2 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In dit geval is door Aveco de Bondt in november 2019 een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze plantoelichting.

In het onderzoeksgebied zijn geen op grond van de Wet natuurbescherming jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels, vleermuizen of andere soortgroepen aanwezig.

De voorgenomen herontwikkeling van het vakantiepark Mölke in Zuna kan worden uitgevoerd zonder ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming. Er hoeft ook geen aanvullend veldonderzoek naar beschermde soorten plaats te vinden.

Wel dient rekening te worden gehouden met algemeen voorkomende broedvogels zonder jaarrond beschermde nestplaats. Verstoring of aantasting van in gebruik zijnde nesten tijdens het broedseizoen moet voorkomen worden.

4.2.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.2.8.1 Archeologie

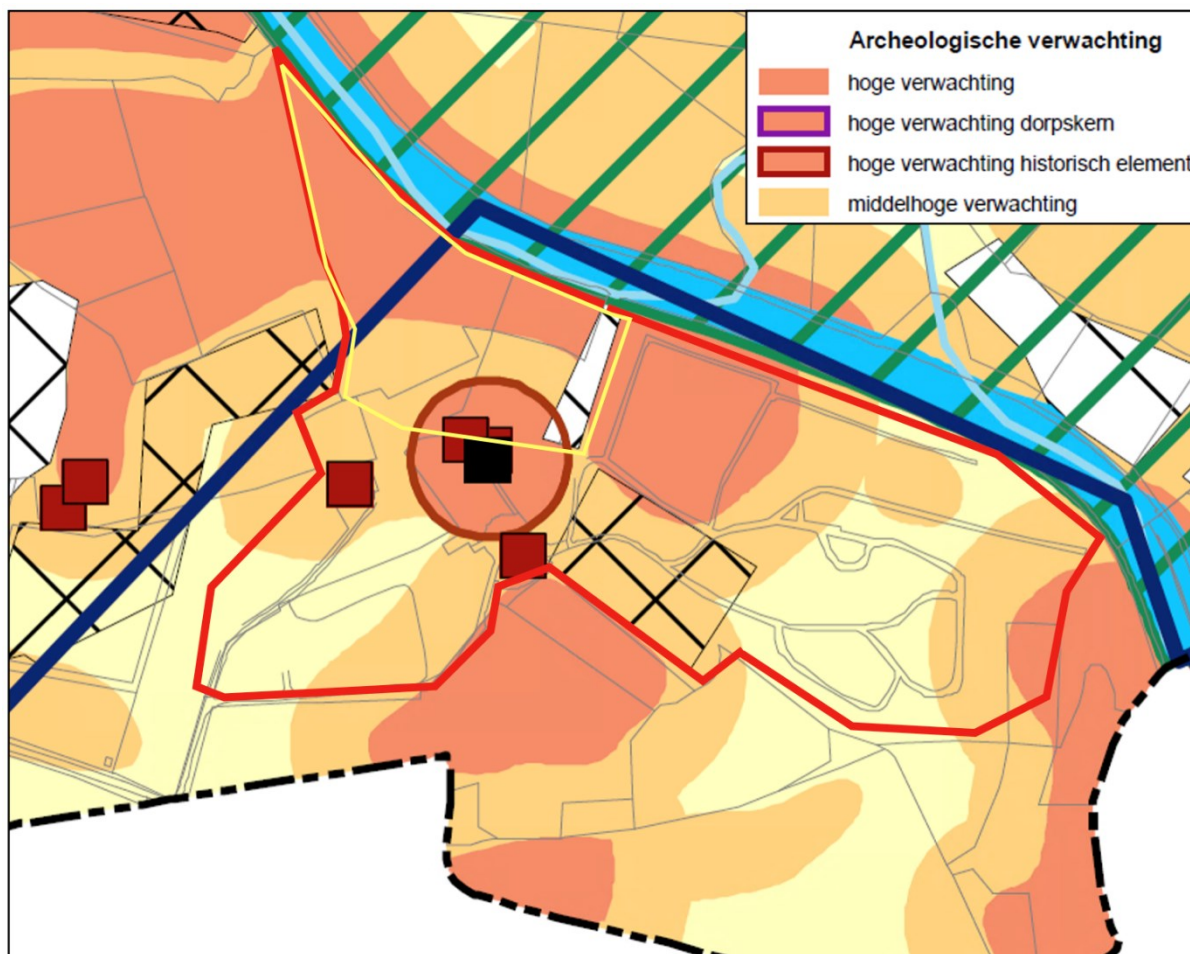
4.2.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in

het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

Op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart in combinatie met de gemeentelijke beleidsnota archeologie gelden er voor het plangebied verschillende archeologische verwachtingswaarden. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 4.3. Het rood omlijnde gebied betreft het gehele recreatieterrein. Het geel omrande terrein betreft het deel waar de ontwikkelingen plaatsvinden (graven insteekhaven en nieuwe recreatieve eenheden langs de Regge).



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

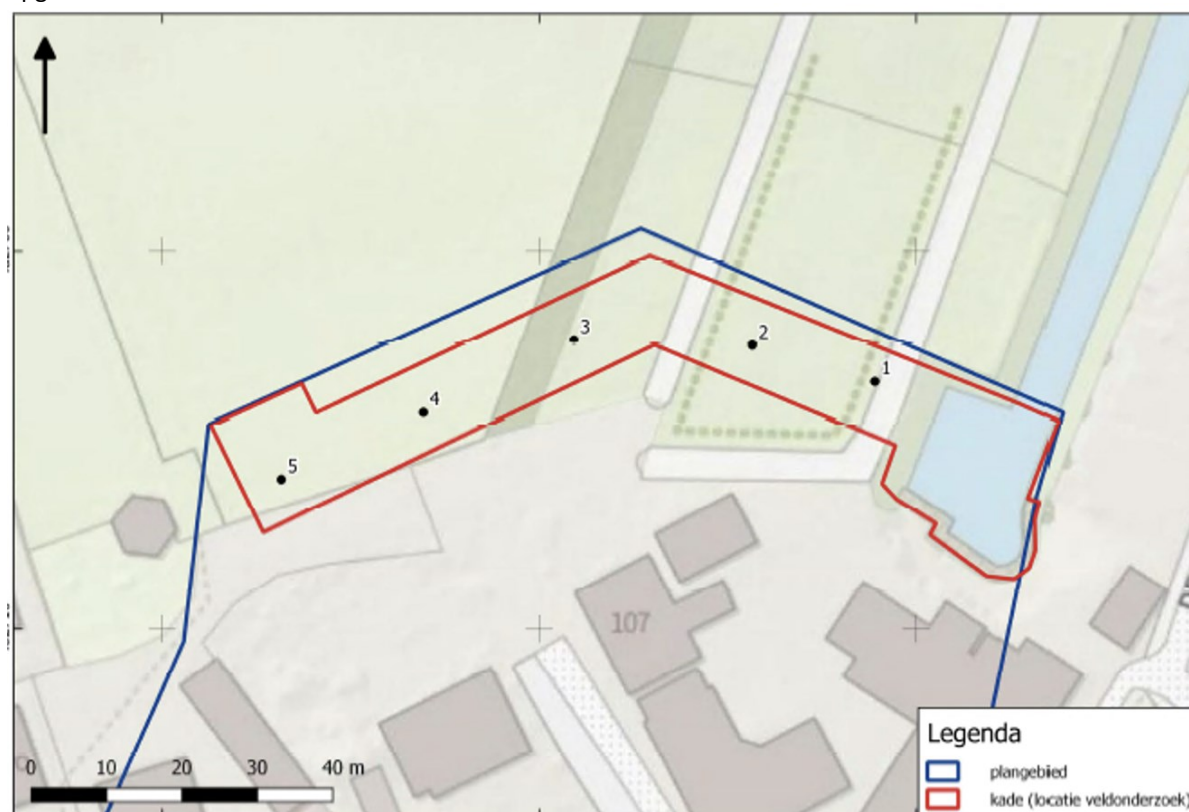
Het gebied waar de uitbreiding is beoogd kent deels een middelhoge en deels een hoge archeologische verwachting. Tevens geldt voor een deel een hoge verwachting behorend bij een historisch element.

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij plangebieden groter dan 2.500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm. Ter plaatse van deze gronden (langs de Regge) komen maximaal 10 recreatiewoningen. Hiermee wordt het genoemde oppervlak niet overschreden en vinden geen bodemingrepen plaats dieper dan 50 cm.

Voor gebieden met een middelhoge- en lage archeologische verwachting geldt een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij plangebieden groter dan respectievelijk 5.000 m² en 10 hectare. Op deze gronden vindt een deel van het uitgraven van de insteekhaven plaats, verder zijn hier geen ingrepen beoogd. De oppervlakte van 10 ha wordt daarmee niet overschreden.

Ter plaatse van het historische element wordt naar door de ontwikkeling de onderzoeksgrens (als gevolg van de insteekhaven) wel overschreden. Daarom is in dit geval door Laagland ter plaatse van dit deel een

archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van het onderzochte deel opgenomen. Vervolgens wordt samengevat op de resultaten ingegaan. Het volledige rapport is als bijlage 6 opgenomen.



Afbeelding 4.4 Uitsnede onderzochte deel plangebied (Bron: Laagland archeologie)

Onderzoeksresultaten

Het booronderzoek wijst uit dat er sprake is van een AC-profiel. De A-horizont bestaat hier uit een dik verstoord pakket. Waarschijnlijk is hier sprake van opgebrachte grond en grondverbetering om het voorheen drassige gebied geschikt te maken voor recreatiedoeleinden. Tijdens de aanleg is dekzand (C-horizont) opgenomen in de onderste laag van het verstoord pakket. Vermoedelijk zijn deze C-horizontresten afkomstig uit de onderliggende C-horizont, maar het kan niet uitgesloten worden ze afkomstig zijn van elders (afgeschoven zandkoppen). Gezien de wisselende NAP-hoogten waarop de dekzandtop in de boringen is aangetroffen (zie afbeelding 8) en de soms scherpe begrenzing tussen verstoord pakket en C-horizont lijkt er in ieder geval plaatselijk sprake van een verstoring in de top van de C-horizont.

Er zijn geen sporen van bodemvorming (E-, B- of BC-horizont) aangetroffen. Mogelijk zijn deze afgegraven (een B-horizont is vaak slecht waterdoorlatend) maar het kan zeker niet uitgesloten worden dat er door een hoge grondwaterstand in het onderzochte traject nooit bodemvorming is opgetreden. Dit laatste wordt ondersteund door de historische situatie: het te verstoren deel van het plangebied is tot in de vorige eeuw aldoor in gebruik geweest als hooiland. De aanwezigheid van veel roest in de top van de C-horizont duidt eveneens op een slechte ontwatering. Niet bekend is in welke mate de oorspronkelijke top van de C-horizont nog aanwezig is.

Het ontbreken van bodemvorming, de roesthoudende C-horizont en de historische situatie duiden op een laaggelegen, vochtig terrein dat ongeschikt is geweest voor bewoning of landbouw. De resultaten van het booronderzoek bevestigen daarmee het verwachtingsmodel uit de bureaustudie. Resten van terreininrichting en sporen van bijgebouwtjes samenhangend met de nabijgelegen historische erven kunnen niet uitgesloten worden. Voor zover aanwezig kunnen deze resten alleen door gravend onderzoek worden opgespoord. Hoewel niet eenduidig, zijn er aanwijzingen dat de top de C-horizont is ontgraven, waardoor alleen nog resten van diepere grondsporen zijn te verwachten.

Selectieadvies

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Resten van diepere grondsporen van terreininrichting en bijgebouwtjes samenhangend met de nabije historische erven kunnen nog bewaard zijn gebleven. De kans hierop wordt laag geacht. Om deze reden adviseert Laagland Archeologie geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

De implementatie van dit advies is in handen van de provincie Overijssel, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de provincie.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of via de website: www.cultureelerfgoed.nl/contact.

4.2.8.2 Cultuurhistorie**4.2.8.2.1 Algemeen**

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.2.8.2.2 Situatie plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Wel bevindt zich er in het plangebied een cultuurhistorisch waardevolle oude hoeve. Het betreft de bedrijfswoning, die omgezet wordt naar een groepsaccommodatie. Door deze omzetting, in combinatie met de verscheidene landschappelijke maatregelen, komt de hoeve visueel veel beter tot zijn recht. Met de landschapsmaatregelen wordt aangesloten bij de in en om het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden. Gezien vorenstaande wordt geconcludeerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.2.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden. Een archeologisch onderzoek is daarnaast niet noodzakelijk.

4.2.9 Besluit milieueffectrapportage**4.2.9.1 Algemeen**

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.2.9.2 *Situatie plangebied*

Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op circa 3,8 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. In dit geval is uit de stikstofberekening (bijlage 5 en paragraaf 4.2.7) reeds gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-gebied. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarom niet direct m.e.r.-plichtig is. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarde wordt overschreden:

'In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.'

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

Aanleg insteekhaven

Voor het aanleggen van een insteekhaven is een ontgrondingsvergunning noodzakelijk. Deze ontwikkeling valt namelijk als activiteit in kolom 1, onderdeel D3.1: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een binnenvaartweg en in kolom 1, D 16.1 ontginning dan wel wijziging of uitbreiding, met inbegrip van de winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem.

In dit geval is door Aveco de Bondt een vormvrije m.e.r.-notitie opgesteld. De volledige notitie is als bijlage 7 opgenomen. Uit deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor alle milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. De provincie heeft dit positief beoordeeld. Het bijbehorende beoordelingsbesluit is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

4.2.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2.10 Water

4.2.10.1 Vigerend beleid

4.2.10.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.2.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

4.2.10.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

4.2.10.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en

Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het ‘Waterbeheerplan 2016-2021’ vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema’s waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

4.2.10.2 Waterparagraaf

4.2.10.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.2.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Het waterschap is daarom om een reactie gevraagd. Hieronder wordt eerst ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de reactie van het waterschap op het plan.

4.2.10.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Hierna worden de overige van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beschreven:

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Wierden. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, waterwin-, of intrekgebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is in het plangebied oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een insteekhaven. Het voornemen voorziet in een verlenging van deze insteekhaven. Deze insteekhaven zal worden gebruikt te behoeve van de recreatieve functie van de gronden en zal tevens dienen als waterberging.

Hemelwater

Hemelwater wordt ter plaatse in de grond geïnfiltreerd en/of opgevangen in de Regge en de te realiseren insteekhaven. Opgemerkt wordt dat het plangebied slechts volledige of deels verhard wordt ter plaatse van de

nieuw aan te leggen recreatiewoningen, ontsluitingswegen, en parkeerplaatsen. Ook wordt er in het nieuwe plan veel bestaande verharding vervangen door halfverharding.

Afvalwater

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van douche) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

4.2.10.2.4 Reactie waterschap Vechtstromen

Het waterschap heet op d.d. 23 november 2020 via de mail een positieve reactie gegeven. De volgende aandachtspunten zijn gegeven:

- Ten aanzien van het verlengen van de insteekhaven, dit valt buiten de keurzone en is voor het waterschap niet vergunningplichtig. Een provinciale ontgrondingsvergunning is inmiddels verkregen;
- In verband met het enigszins wisselde peilen bij voorkeur drijvende aanlegsteigers plaatsen in plaats vaste aanlegsteigers;
- Drijvend vuil mag niet afdrijven richting de Regge en dient voortijdig verwijderd te worden (dit kan zich met name voordoen in het recreatie seizoen);
- Beheer en onderhoud van de insteekhaven is niet voor rekening van het waterschap;
- Door verlenging van de insteekhaven kan mogelijk met name in het zomerseizoen de waterkwaliteit verminderen (algvorming, stankoverlast etc.), een mogelijke oplossing is doorspoeling.
- Ten aanzien van de recreatiewoningen heeft het waterschap geen eisen of vergunningplicht.
- Wel is het aan te bevelen om het hemelwater van de woningen en de terreinverharding te infiltreren in de directe omgeving.
- Zowel de verlenging van de insteekhaven als de bouw van enkele recreatiewoningen mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de directe omgeving ten aanzien van de waterhuishouding (waterkwantiteit en waterkwaliteit).

4.2.10.3 Conclusie

Met de adviezen van het waterschap wordt in het plan rekening gehouden. Het vooroverleg met het waterschap is hiermee positief afgerond.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

5.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Hierin is specifiek voor boomhutten bepaald dat de constructie onder de begane grondvloer niet wordt meegerekend bij de bouwhoogte van boomhutten.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden regels gesteld ten aanzien van bestaande maatvoeringen en bouwen op gronden grenzen aan verkeersbestemmingen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en de afstemmingsregel beschreven. Tevens is hier een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing opgenomen. Deze verplichting is gekoppeld aan een aanduiding op de verbeelding. De aanduiding is gelegd op de gronden ter plaatse van de landschapsmaatregelen, betreffende het westelijk deel van het recreatiebedrijf en de uitbreiding. Er is gekozen om deze verplichting in de algemene gebruiksregels op te nemen, aangezien deze voor meerdere bestemmingen geldt, maar niet voor het gehele plangebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel is opgenomen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan worden verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast zijn regels ter waarborg van de realisatie van voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

Ten aanzien van de algemene aanduidingsregels in het nu geldende bestemmingsplan geldt dat deze niet overgenomen is. Deze regels golden in dit geval uitsluitend voor de reconstructiewetzone-verwevingsgebied. Deze aanduiding heeft geen uitwerking heeft voor de opgenomen bestemmingen in het plangebied.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bos (artikel 3)

Deze bestemming is, conform het vigerende plan, opgenomen ter plaatse van de groene omzoming van het recreatiebedrijf. Wel is deze bestemming verwijderd ter plaatse van de uitbreiding, één en ander conform het landschapsplan. De voor ‘Bos’ aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, en landschappelijke inpassing, met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het bestaande recreatiebedrijf en de uitbreiding. De regels zijn grotendeels gelijk aan de nu geldende bestemming. Aanpassingen betreffen de oppervlakte van de bestemming (ten behoeve van de uitbreiding). Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor bedrijfswoningen, recreatiewoningen, groepsaccommodaties, stacaravans, chalets, toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten, boomhutten en tenthuisjes.

Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan zijn boomhutten toegevoegd aan de omschrijving, aangezien dit specifieke gebouwen betreffen met een afwijkende bouwhoogte (in verband met de constructie op palen). Tevens is bepaald dat maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan zijn, ter plaatse van daarvoor opgenomen aanduidingen. Ten aanzien van recreatiewoningen is specifiek bepaald dat er 70 toegestaan zijn over het gehele erf. Ook is specifiek voor chalets bepaald dat deze een bouwhoogte van 4 m mogen hebben. Dit sluit aan bij het gewenste plan.

Voor het gebied ter plaatse van de uitbreiding dat open dient te blijven, is een specifieke bepaling opgenomen die het bouwen van bebouwing uitsluit. Tot slot is specifiek voor groepsaccommodaties een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Voor alle gebouwen zijn bouwregels opgenomen, waarvan onder voorwaarden afgeweken kan worden. Vorenstaande geldt ook voor de gebruiksregels.

Water (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de insteekhaven en de verlenging daarvan. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor water, in dit geval de Regge. Ook zijn oeverstroken en extensief recreatief medegebruik toegestaan. Specifiek is bepaald dat tevens aanlegsteigers toegestaan zijn, om het gewenste recreatieve medegebruik (bootverhuur) mogelijk te maken. De verbodsbepaling voor aanlegsteigers is daarom verwijderd.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 6)

Deze bestemming is conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. Gronden met deze bestemming zijn, behalve ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. In voorliggend geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig

6.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De planregels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder

andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een recreatiebedrijf. Dit betreft een uitbreiding op een al bestaand recreatiebedrijf. De in de bestemmingsplan opgenomen voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskader en brengt geen hinder met zich mee voor andere in de omgeving aanwezige functies. Tevens is met het voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie voorgelegd. Zij adviseren positief over het plan.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. De watertoets heeft geresulteerd in de ‘normale procedure’. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 4.2.10.2 bij deze toelichting.

Het waterschap heeft op d.d. 23 november 2020 via de mail een positieve reactie gegeven. Er zijn een aantal aandachtspunten gegeven, waarmee rekening gehouden zal worden. In hoofdstuk 6 is dit reeds nader uitgewerkt.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de beperkte impact van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Omgeving

Initiatiefnemer heeft de plannen uitvoerig met de buurt besproken. Zij zijn over het algemeen positief over het plan.

7.4 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1

Landschapsplan

Bijlage 2 **KGO plan**

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Quicksan flora en fauna

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Vormvrije m.e.r. insteekhaven

Bijlage 8 **Beoordelingsbesluit vormvrije m.e.r. Provincie Overijssel**