

Bestemmingsplan Buitengebied Holten, recreatiepark De Prins van Holten

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
“Buitengebied Holten,
recreatiepark De Prins van Holten”

Plannaam: “Buitengebied Holten, recreatiepark De Prins van Holten”
IMRO-nummer: NL.IMRO.1742.BPB2019006-0301
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



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	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED	9
2.1	ALGEMEEN	9
2.2	ONTWIKKELLOCATIE, LOCATIE DE PRINS VAN HOLTEN	9
2.3	COMPENSATIELOCATIE	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	32
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	40
5.1	GELUID	40
5.2	BODEMKWALITEIT	42
5.3	LUCHTKWALITEIT	44
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	45
5.5	MILIEUZONERING	47
5.6	GEUR	49
5.7	ECOLOGIE	50
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	52
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	54
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	58
6.1	VIGEREND BELEID	58
6.2	WATERPARAGRAAF	59
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	61
7.1	INLEIDING	61
7.2	OPZET VAN DE REGELS	61
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	62
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	65
9.1	VOOROVERLEG	65
9.2	INSPRAAK	65
9.3	ZIENSWIJZEN	65
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	66	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN KGO	66

BIJLAGE 2	NATUURCOMPENSATIEPLAN.....	67
BIJLAGE 3	WATERPARAGRAAF	68
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI	69
BIJLAGE 5	VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK	70
BIJLAGE 6	EVALUATIE BODEMSANERING	71
BIJLAGE 7	VOORONDERZOEK.....	72
BIJLAGE 8	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	73
BIJLAGE 9	AERIUS-BEREKENING.....	74

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op percelen aan de Wildweg en de Geskesdijk te Holten. Ter plaatse is in het verleden een camping geëxploiteerd. De camping is reeds ruime tijd gesloten, waardoor het terrein in de huidige situatie geen functie, anders dan natuur, heeft.

Initiatiefnemer is voornemens om op twee percelen aan de Wildweg te Holten, het recreatiebungalowpark De Prins van Holten te realiseren. Concreet bestaat het voornemen uit het realiseren van maximaal 54 recreatiewoningen. Ten behoeve van een gezonde exploitatie, dient op het recreatiepark tevens een voorzieningengebouw (350 m²) en een bedrijfswoning te worden gerealiseerd. Om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het geheel, wordt bestaande beplanting zo veel mogelijk behouden en waar nodig aangevuld met gebiedseigen beplanting. De gemeente Rijssen-Holten heeft in april 2015 positief besloten op de voorgenomen ontwikkeling.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt langs de Wildweg natuur voor een beperkt deel verwijderd. Hoewel het plan voor het recreatiebungalowpark toeziet op een in het groen ingepaste recreatievoorziening, wordt op dit onderdeel meer natuur opgeofferd dan behouden. Om die reden is het vanuit het provinciaal beleid noodzakelijk om deze natuur te compenseren (zie ook paragraaf 4.2). In totaal wordt over een oppervlak van circa 2.750 m² aan bos verwijderd en gecompenseerd. Deze natuur-/boscompensatie vindt plaats op een perceel tussen de Helhuizerweg en de Helhuizenweg. Het gaat hierbij om het perceel in sectie G met nummer 83 in de gemeente Holten.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan, waardoor een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

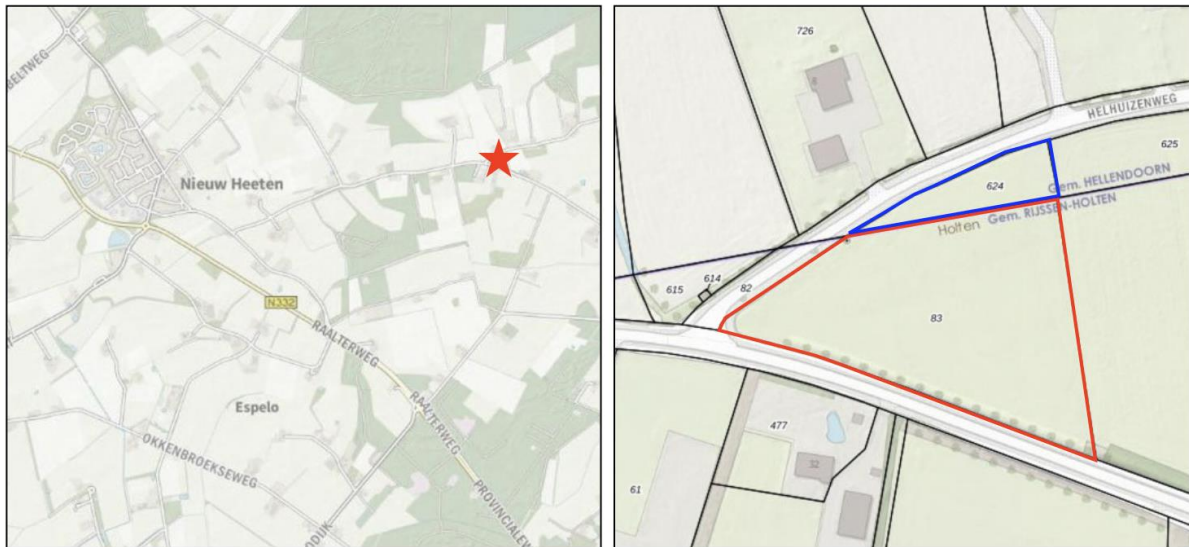
Opgemerkt wordt dat in de bijlagen bij dit bestemmingsplan in sommige situaties nog gesproken wordt over ‘Holterdael’. Dit betreft de oude naam van het beoogde recreatiepark. Daar waar ‘Holterdael’ staat, dient ‘De Prins van Holten’ te worden gelezen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, namelijk een deel aan de Wildweg (recreatieterrein) en een deel aan de Helhuizerweg (compensatielocatie) in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. In afbeeldingen 1.1 en 1.2 zijn respectievelijk het deelgebied aan de Wildweg en aan de Helhuizerweg, ten opzichte van de kernen Rijssen en Holten en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is met de rode ster en de rode belijning aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het deelgebied van het recreatieterrein ten opzichte van de kernen Rijssen en Holten en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2 Ligging van het deelgebied van de compensatielocatie ten opzichte van de kernen Rijssen en Holten en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied Holten, recreatiepark De Prins van Holten" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1742.BPB2019006-0301) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met 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 deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten' dat op 25 juni 2021 is vastgesteld. Het hiervoor genoemde plan gaat niet meer uit van bestemmingen, maar van functielagen. Hierna wordt per deelgebied ingegaan op de geldende functielagen:

1.4.1.1 Deelgebied Wildweg, beoogde locatie De Prins van Holten

De gronden in dit deelgebied raken de volgende functielagen:

- Infrastructuur
- Natuurlandschap
- Agrarisch landschap – gemengde functies
- Verblijfsrecreatie – Wildweg e.o. in Holten
- Verblijfsrecreatie flank Holterberg
- Landschap de Holterberg (deelgebied 5)
- Landschap Oostflank Holterberg (deelgebied 8)

Daarnaast zijn de volgende zonerings van belang:

- Archeologisch verwachtingswaarde
- Centrumfunctie verblijfsrecreatie
- Explosieaandachtsgebied infrastructuur
- Geluidszone spoor
- Geluidszone wegen 250 meter
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Natuurnetwerk Nederland
- Milieuzonering bedrijven niet-agrarisch
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken of werkzaamheden
- Parkeernormen
- Veiligheidszone spoor
- Waterintrekgebied
- Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming
- Zonering geurgehinderden – buitengebied
- Zonering grondgebieden zonnepanelen 'ja, mits'

1.4.1.2 Deelgebied compensatielocatie

De gronden in dit deelgebied raken de volgende functielagen:

- Agrarisch landschap – gemengde functies
- Verblijfsrecreatie flank Holterberg

- Landschap Westflank Holterberg (deelgebied 2)

Daarnaast zijn de volgende zonerings van belang:

- Aandachtsgebied buisleiding
- Archeologisch verwachtingswaarde
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken of werkzaamheden
- Parkeernormen
- Reliëf
- Zone hydrologische bescherming
- Zonering aanwijzing gebied buiten bebouwde kom Wet natuurbescherming
- Zonering geurgehinderden – buitengebied
- Zonering grondgebieden zonnepanelen ‘ja, mits’

1.4.2 Bestemmingsomschrijving en strijdigheid

Het voert in voorliggend geval te ver om op alle afzonderlijke bestemmingen uitgebreid in te gaan.

Het realiseren van het recreatiebungalowpark ter plaatse van het plangebied is op basis van de geldende bestemmingsplannen niet toegestaan, vanwege het deels ontbreken van een passende bestemming. Daarnaast dient de natuur-/boscompensatielocatie te worden voorzien van een passende natuurbestemming. Gezien het vorenstaande is ter plaatse van het plangebied een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Rijssen-Holten beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Doordat in voorliggend geval sprake is van twee deelgebieden (een ontwikkelgebied en een compensatiegebied), wordt hierna per deelgebied ingegaan op de huidige situatie ter plaatse.

2.2 Ontwikkellocatie, locatie de Prins van Holten

Er zijn concrete plannen voor herontwikkeling van het terrein ter plaatse van de Geskesdijk en de Wildweg in Holten. De locatie is sinds de jaren '60 in gebruik als camping (recreatiepark De Prins). Voor het overige is het plangebied ingericht ten behoeve van bosgrond.

De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers rondom het plangebied betreffen enerzijds de Rijssenseweg en anderzijds de ten noordwesten gelegen Holterberg.

Het deel van het plangebied waar De Prins van Holten is beoogd heeft een oppervlak van 5,2 hectare en bevindt zich voor het grootste deel tussen de Rijssenseweg en de Wildweg (noordelijk deel). Het overige deel van het plangebied bevindt zich ten zuiden van het Wildweg (zuidelijk deel). Het noordelijke deelgebied bestaat uit een half open terrein met grazige vegetatie en onbegroeide bodem afgewisseld met verspreid staande bomen en struweel. Het zuidelijke deelgebied bestaat grotendeels uit gemengd grove dennenbos en een gedeelte braakland met een grazige vegetatie, afgewisseld door onbegroeide bodem en natuurlijke opslag van bomen en struiken. Binnen beide delen ontbreken bebouwing, erfverharding en open water.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied (rode belijning) weer. In afbeelding 2.2 is een aantal foto's opgenomen van het deel van het plangebied waar De Prins van Holten is beoogd.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Foto's huidige situatie in het plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

2.3 Compensatielocatie

De locatie voor natuur- en boscompensatie ligt tussen de Helhuizerweg en de Helhuizenweg, ter hoogte van de Helhuizerweg 32 in Holten. In de huidige situatie is dit deelgebied nagenoeg volledig ingericht als agrarische grond. Aan de oostzijde van dit deelgebied is reeds voorzien in groenaanplant. In afbeelding 2.3 is door middel van een luchtfoto de huidige situatie ter plaatse weergegeven.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto compensatielocatie (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de beoogde ontwikkeling ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Het recreatiepark

Initiatiefnemer is voornemens het terrein te herontwikkelen tot een modern recreatiepark. Het park zal beschikken over maximaal 54 recreatiewoningen met diverse bijbehorende voorzieningen en een bedrijfswoning. Het park wordt ruim opgezet waarbij de recreatiewoningen op voldoende afstand van elkaar worden geplaatst om zo enige privacy te garanderen. De recreatiewoningen staan daarentegen niet zo ver uiteen om 'er niet meer bij te horen' (sociale aspect).

De doelgroep van het park zijn gezinnen die kiezen voor recreatief verblijf in het hoge segment met hoogwaardige luxe recreatiebungalows. De recreatiewoningen worden uitgevoerd als zijnde 6 persoons en 8 persoons recreatiewoningen, waarvan maximaal 20 recreatiewoningen als twee-aaneen worden uitgevoerd. Bij deze twee-aaneen gebouwde recreatiewoningen zal een verwijderbare tussenwand worden geplaatst. Hiermee wordt het mogelijk om de tussenwand te verwijderen om zodoende de recreatiewoningen te gebruiken als groepsaccommodaties (in totaal 16 personen).

In het noordelijk deel van het park wordt een nieuw voorzieningengebouw gerealiseerd. In deze voorziening, met een oppervlak van maximaal 350 m², zal onder meer een horecavoorziening, een receptie, wellness faciliteiten en een klein winkeltje worden ondergebracht. De voorziening is uitsluitend bedoeld voor de bezoekers van de recreatieve voorzieningen in het plangebied. Dit houdt in dat ook bezoekers van de naast De Prins van Holten aanwezige recreatieterreinen hier gebruik van kunnen maken. Bij het voorzieningengebouw wordt de parkeervoorziening gerealiseerd. Met het positioneren van het voorzieningengebouw en de parkeerplaatsen ontstaat er een buffer tussen het recreatiepark en de Rijssenseweg.

Bij de voorgestane omvang van het recreatiepark is, in het kader van ondersteuning van bezoekers en veiligheid, dag en nacht, permanent toezicht noodzakelijk. Er wordt daarom in het zuidelijke deel van het park een bedrijfswoning gerealiseerd. Door de bedrijfswoning hier te positioneren is toezicht mogelijk vanuit de voornaamste ontsluitingsroute richting het recreatiepark. Zodoende is zicht op wie het recreatiepark wil betreden.

3.1.2 Uitstraling en duurzaamheid

Zoals aangegeven, dient De Prins van Holten een hoogwaardige luxe verblijfsrecreatieve voorziening te worden. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal nadrukkelijk aandacht worden geschonken aan de architectuur (uiterlijke verschijningsvorm). Denk hierbij aan de uiterlijke verschijningsvorm in relatie tot de omgeving. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de materiaalkeuze. Eén en ander wordt eveneens in het landschapsplan beschreven als eis om te komen tot een landschappelijk inpassing van het geheel (zie bijlage 1)

In het kader van duurzaamheid wordt opgemerkt dat het volledige recreatiepark niet op het gasnet wordt aangesloten. Zodoende wordt bijgedragen aan de energietransitie. Bij de uitwerking van de definitieve bebouwing zal worden afgewogen om andere duurzaamheidsaspecten te betrekken in het plan. Hierbij wordt gedacht aan sedum daken en het toepassen van zonnepanelen om zodoende (deels) in de eigen energievoorziening te kunnen voorzien.

3.1.3 Grondwaterbeschermingsgebied

Doordat het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied ligt, worden er diverse maatregelen getroffen om te voorkomen dat de voorgenomen ontwikkeling een bedreiging vormt voor de kwaliteit van het grondwater. Onder andere wordt het niet mogelijk/toegestaan om de auto bij de recreatiewoning te parkeren. Het parkeren dient op twee (per deelgebied één) centrale locaties plaats te vinden. De parkeervoorziening alsmede de toegangswegen waar wel auto's zijn toegestaan op het park worden uitgevoerd in een gesloten

verharding/asfalt. Potentieel verontreinigd water afkomstig van de auto's kan zodoende gecontroleerd worden afgevoerd naar een locatie buiten het grondwaterbeschermingsgebied.

Het vorenstaande betekent ook dat er een voorziening zal komen om toch mobiliteit te behouden op het park. Zodoende wordt ter hoogte van de centrumvoorziening ruimte gereserveerd om elektrische karretjes te stallen. Het gaat hierbij om een aantal deel karretjes die door alle bezoekers kunnen worden gereserveerd en gebruikt. De bezoekers van De Prins van Holten kunnen van deze karretjes gebruik maken om eenvoudig door het park te kunnen navigeren. Benadrukt wordt dat niet elk huisje een eigen elektrisch karretje krijgt, maar dat het gaat om deelkarretjes die bijvoorbeeld moeten worden gereserveerd.

Verder maatregelen met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied worden in hoofdstuk 6 nader uiteengezet.

3.1.4 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is door Hannink landschapsvormgeving een landschapsplan opgesteld. In afbeelding 3.1 is het landschapsplan weergegeven. De volledige weergave, inclusief legenda en bijbehorende onderbouwing, is opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 3.1 Landschapsplan De Prins van Holten (Bron: Hannink landschapsvormgeving)

Voor de uitwerking van het landschapsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Behoud en versterken bestaande structuren;
- Behoud oorspronkelijke toegang;
- Versterken groensingel tussen bestaand en nieuw;
- Functies aan noord(westelijke)zijde in verband met geluid;
- Dichte groensingel aan de Wildweg en eerste deel noordoost ter inpassing van het terrein;
- Behouden bestaande gezonde, vitale bomen;
- Welving versterken door infrastructuur en nieuwe inheemse beplanting;

- Nieuwe recreatiewoningen ophangen aan landschapsstructuur.

Ter wering van verkeerslawaai van de Rijssenseweg, wordt de noordwestzijde van het plangebied tevens voorzien van een maximaal 3 meter hoog geluidsscherm. In paragraaf 5.1 wordt onderbouwd dat een dergelijk geluidsscherm wenselijk is om ter plaatse te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

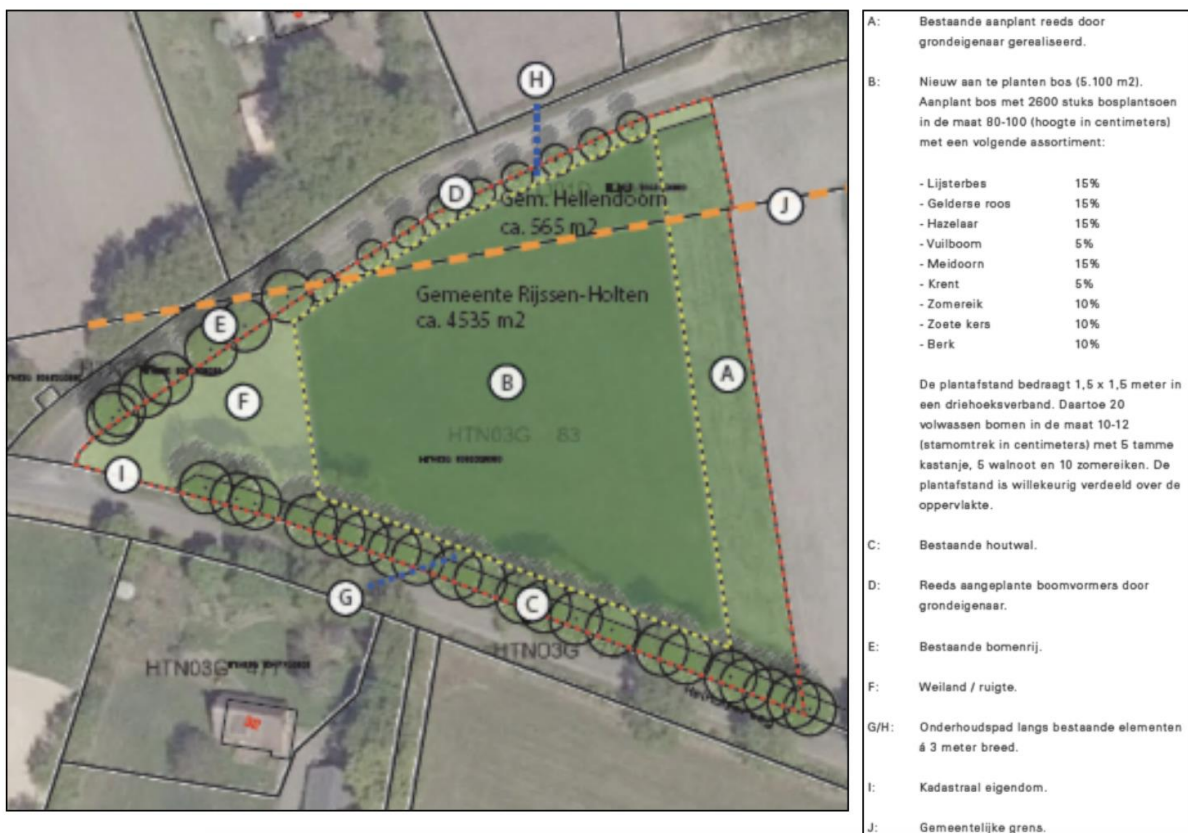
Doordat het voorgenomen recreatiepark is beoogd in een grondwaterbeschermingsgebied, is een aantal maatregelen getroffen om verontreiniging van grondwater te voorkomen. Hier wordt in paragraaf 4.2 en hoofdstuk 6 nader op ingegaan.

3.1.5 Bos- en natuurcompensatie

Naast de in paragraaf 3.1.4 beschreven landschapsmaatregelen, wordt extra natuur gecompenseerd. Deze compensatie van natuur is noodzakelijk doordat ter plaatse van het plangebied een stuk natuur/bos met een oppervlak van 2.750 m² wordt opgeofferd. Deze natuur dient op basis van provinciaal beleid te worden gecompenseerd.

Doordat deze compensatie niet past binnen het deelgebied waar de Prins van Holten wordt gerealiseerd, is een compensatielocatie elders aangewend. Het gaat hierbij om de locatie aan de Helhuizerweg (ter hoogte van nr. 32). Het compensatieplan is door Hannink landschapsontwerpers opgesteld en is als bijlage 2 bij deze toelichting toegevoegd. Ter plaatse van de compensatielocatie is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de compensatie van 2.750 m² bos/natuur. Hierbij wordt benadrukt dat op de compensatielocatie kwalitatief hoogwaardig bos wordt aangeplant met een passende dichtheid. Op deze manier wordt in feite meer bos/natuur gecompenseerd dan dat er wordt verwijderd.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het compensatieplan opgenomen. Opgemerkt wordt dat in dit compensatieplan uit wordt gegaan van een compensatiegebied van circa 4.535 m². Dit is ruim meer dan de benodigde boscompensatie. Bij de nadere uitwerking van het uit te voeren compensatieplan wordt hier rekening mee gehouden.



Afbeelding 3.2 Compensatieplan (Bron: Hannink landschapsontwerpers)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Rijssen-Holten heeft een parkeernota, waarin normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen zijn opgenomen. In de parkeernota wordt uitgegaan van het gemiddelde parkeercijfer van het CROW.

3.2.2 Situatie plangebied

3.2.2.1 Algemeen

In voorliggend geval is voor wat betreft de gemeente Rijssen-Holten uitgegaan van een stedelijkheidsgraad ‘matig stedelijk’ (Bron: CBS Statline). Het plangebied ligt in een stedelijke zone wat aan te merken is als ‘buitengebied’.

Wat betreft de functies binnen het plangebied wordt voor de verkeersgeneratie uitgegaan van de in de CROW-uitgave genoemde gemiddelde verkeersgeneratie. Ten aanzien van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente Rijssen-Holten de ‘Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten’. In deze nota wordt ten aanzien van de in het plangebied voorkomende functie (bungalowpark met bedrijfswoning) uitgegaan van de gemiddelde parkeerbehoefte die ook in de CROW-uitgave wordt gehanteerd.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de te hanteren uitgangspunten.

Functie	Verkeersgeneratie (per werkdag)	Parkeercijfers
Bungalowpark (huisjescomplex)	2,7 verkeersbewegingen per bungalow	2,1 parkeerplaatsen per bungalow
Wonen, koop, vrijstaand	8,2 verkeersbewegingen per woning	2,4 parkeerplaatsen per woning

Zoals aangegeven voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de realisatie van maximaal 54 recreatiewoningen en één bedrijfswoning. Het voorzieningengebouw is uitsluitend bedoeld voor de bezoekers van het recreatiepark en kent dan ook geen eigen verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

Om de mobiliteit op het recreatiepark te vergemakkelijken kan ter plaatse van het recreatiepark gebruik worden gemaakt van elektrische karretjes. De elektrische karretjes worden in beginsel ter hoogte van het voorzieningengebouw gestald. Deze karretjes worden dus niet op de parkeerplaatsen voor de bezoekers geparkeerd en zorgen daarmee ook niet voor een hogere parkeerbehoefte. Indien een elektrisch karretje door een bezoeker wordt gebruikt, kan het karretje (tijdelijk) bij de recreatiewoning worden gestald.

3.2.2.2 Verwachte verkeersgeneratie

Uitgaande van de gegevens zoals genoemd in 3.2.2.1 is in voorliggend geval sprake van een verkeersgeneratie van $(54 * 2,7 + 8,2)$ 154 verkeersbewegingen per werkdag.

Ten aanzien van het noordelijke deel vormt een hoofdweg een duidelijke ontsluiting richting de geprojecteerde voorzieningengebouw en parkeerterrein. De hoofdroute betreft een voormalige, cultuurhistorische ontsluiting, die weer terug wordt gebracht.

Zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van het recreatiepark wordt ontsloten op de Wildweg. Vanaf de Wildweg is de Rijssenseweg eenvoudig te bereiken. Gezien het relatief beperkte aantal verkeersbewegingen, wordt gesteld dat de omliggende infrastructuur het aantal verkeersbewegingen gemakkelijk kan afhandelen. Opgemerkt wordt dat planologisch gezien de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkter van aard is, aangezien de gronden ten dele al bestemd zijn voor recreatieve voorzieningen.

3.2.2.3 *Verwachte parkeerbehoefte*

Uitgaande van de gegevens zoals genoemd in 3.2.2.1 is in voorliggend geval sprake van een parkeerbehoefte van $(54 * 2,1 + 2,4)$ 115,8 parkeerplaatsen. Bij de inrichting van het recreatiepark is rekening gehouden met deze parkeerbehoefte. In het noordelijke deel van het plangebied zijn 96 parkeerplaatsen beoogd. In het zuidelijke deel zijn dit er 20. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

3.2.3 Conclusie

Ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren worden geen belemmeringen verwacht.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke, voor dit plangebied geldende, uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 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.

4.1.1.2 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 hoofdenergiesysteem 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 zetten we 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.

4.1.1.3 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 verschil 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 die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de 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.'*

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, dient dit project als zodanig te worden beschouwd en moet er getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierna wordt het voornemen getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Omwille van de haalbaarheid van het voornemen, is door Van der Reest Advies een marktonderzoek en bedrijfsplan opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat landelijk gezien er sprake is van een stijgende lijn voor wat betreft de behoefte naar recreatiewoningen. Ook Overijssel en Salland ontwikkelen zich toeristisch positief. De forse stijging van overnachtingen in hotels en recreatiewoningen laat zien dat de behoefte aan steeds luxere accommodaties groeit.

Uit onderzoek door Marketing Oost blijkt dat de doelgroep 'Ingetogen Aqua' de grootste doelgroep is in Salland. Deze doelgroep recreanten betreffen rustige, geïnteresseerde recreanten. De doelgroep kenmerkt zich tot het zoeken naar inspirerende activiteiten, waarden sportieve en culturele mogelijkheden en willen meedoen met de maatschappij en de veranderingen die zij daarin zien.

Belangrijke oorzaak dat de doelgroep 'Ingetogen Aqua' een grote doelgroep is in Salland, komt doordat Salland veel te bieden heeft op het gebied van authenticiteit, cultureel erfgoed, fietsen, mountainbiken en wandelen. Dit zijn elementen die de 'Aqua' doelgroep aanspreken.

Een andere opvallend hoog scorende doelgroep, is de doelgroep 'sportief en avontuurlijk paars'. Deze doelgroep kenmerkt zich als recreant die zich laat verrassen en inspireren door met name cultuur. Deze doelgroep zoekt veelal naar een bijzondere ervaring op het gebied van cultuur, activiteit, sportiviteit, sauna en wellness. Ook deze doelgroep kiest voor Salland om het landschap, de cultuur en de sportieve mogelijkheden van het gebied.

Uit het marktonderzoek blijkt dat voor de hiervoor genoemde doelgroepen een beperkt aanbod aanwezig is in Salland in het algemeen en in Holten in het bijzonder. Er is dus sprake van marktruimte. Zowel kopers als de huurdersdoelgroep zijn op zoek naar bijzonder aanbod in het hogere segment. Daar zit voor beide doelgroepen de marktruimte. Deze marktruimte wil initiatiefnemer benutten, waarbij sprake zal zijn van een hoger segment dan het gemiddelde bestaande aanbod in Holten en omstreken.

Met het marktonderzoek is aangetoond dat er behoefte is naar de voorgenomen ontwikkeling.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Onderdeel van de Ladder voor duurzame verstedelijking, is de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Hierbij dient te worden gekeken naar de beschikbare ruimte en (financiële) haalbaarheid van het voornemen.

In voorliggend geval vindt de voorgenomen ontwikkeling plaats op gronden die reeds grotendeels zijn voorzien van een recreatiebestemming. Een voormalig kampeerterrein wordt getransformeerd tot een recreatiebungalowpark. In die zin kan worden gesteld dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaande 'stedelijk' gebied.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 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.

4.2.2 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. Met de Omgevingsverordening wordt de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridische geborgen.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 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 zogenoemde 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.

4.2.3.2 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.

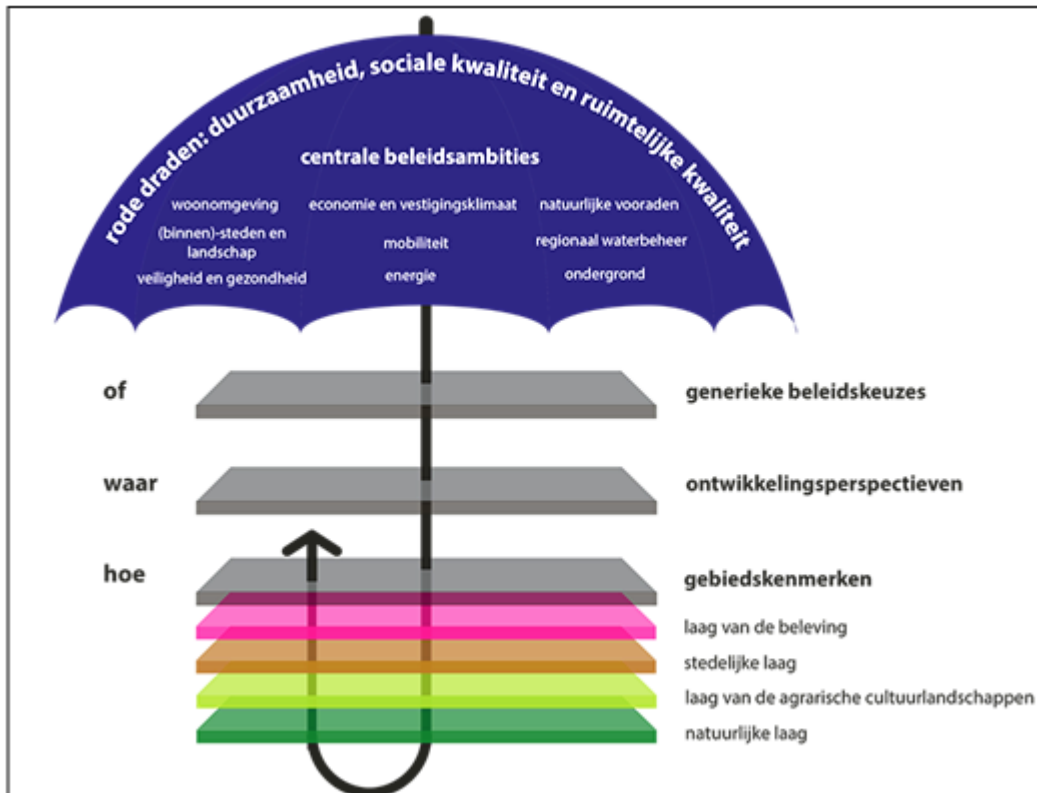
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de

ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 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 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Bij de afweging in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat er sprake is van een ontwikkeling ten behoeve van een recreatiepark in het buitengebied van Holten. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving) en artikel 2.12 (Verblijfsrecreatie) van toepassing.

Binnen het plangebied sprake is van een bos- en/of natuurgebied (buiten het NNN) dat als zodanig is bestemd, is tevens titel 2.8 en met name artikel 2.8.2 van toepassing.

Doordat het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied (drinkwaterwinning Holten), zijn ook artikelen 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening van toepassing. Hierna wordt ingegaan op de genoemde artikelen.

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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van de herontwikkeling van een bestaand kampeerterrein naar een bungalowpark. Het beoogde bungalowpark sluit aan op de, nabij het plangebied aanwezige, bungalowpark De Holter Weide. Het voorliggende plan geeft de gewenste kwaliteitsslag aan een braakliggend terrein wat reeds grotendeels voorzien is van een recreatieve bestemming.

Daarnaast wordt benadrukt dat de voorgenomen ontwikkeling niet toeziet op de realisatie van een nieuw recreatieterrein. Het voornemen vindt daarentegen plaats op een locatie waar grotendeels reeds recreatieve functies zijn toegestaan. Een en ander is in overeenstemming met artikel 2.12 van de provinciale Omgevingsverordening. Een toetsing aan dit artikel volgt verderop in deze paragraaf.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

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.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Ten aanzien van het voornemen is door Hannink landschapsvormgeving een ruimtelijke kwaliteitsplan met een landschapsplan uitgewerkt. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 1. Uit het kwaliteitsplan blijkt dat aanzienlijk wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit hebben niet enkel betrekking op het aanbrengen van beplanting, maar hebben tevens betrekking op het hoogwaardige karakter van de recreatiewoningen die ter plaatse zijn beoogd. Het doel is om de recreatiewoningen met hoogwaardige architectuur en materialiseren te laten invoegen in het landschap. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsruimte en zorgen voor een aanzienlijke kwaliteitsimpuls ter plaatse. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met artikelen 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.8.2: Bos en natuurgebieden buiten het NNN

lid 1

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op bestaande natuur voorzien in een specifieke, daarop toegesneden bestemming die gericht is op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

lid 2

Bestemmingsplannen als bedoeld in lid 1 voorzien niet in ontwikkelingen waardoor de aanwezige en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden worden aangetast.

lid 3

In afwijking van het gestelde onder 2 kunnen ontwikkelingen die uit een oogpunt van zwaarwegende maatschappelijke belangen noodzakelijk zijn worden toegestaan als:

- a. er geen reële alternatieven zijn,
- b. de negatieve effecten van de ontwikkeling zo beperkt mogelijk worden gehouden
- c. de overblijvende negatieve effecten in voldoende mate worden gecompenseerd.
- d. een heldere onderbouwing wordt aangeleverd van het bepaalde in lid a, b en c.

Lid 4

In afwijking van het gestelde onder 2 kunnen kleinschalige ontwikkelingen worden toegestaan als:

- a. daardoor de waarde van een bos- of natuurgebied slechts in beperkte mate wordt aangetast en
- b. er per saldo sprake is van een versterking van de waarden van het gebied en/of vergroting van het oppervlakte daarvan en
- c. is aangetoond dat er in redelijkheid geen alternatieven voor de ingreep mogelijk zijn.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.8.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals in paragraaf 3.1 is beschreven, wordt in het plangebied een natuur-/bosgebied met een oppervlak van circa 2.750 m² gekapt/gerooid. Tot dit oppervlak is gekomen door enerzijds te kijken naar het deel van het plan dat is gelegen binnen bosbestemming en anderzijds door feitelijk te beschouwen welk deel ook kan worden beschouwd als bos/natuur. Doordat een deel van het gebied dat is voorzien van een bosbestemming in feite braakliggende grond betreft, is gekomen tot een gebied van 2.750 m² bos/natuur dat dient te worden gecompenseerd.

Gelet op het oppervlak en kwaliteit van de te kappen/rooien natuur, wordt er vanuit gegaan dat er sprake is van een ‘kleinschalige ontwikkeling’. De term ‘kleinschalige ontwikkeling’ is in de provinciale Omgevingsverordening niet concreet gedefinieerd. In voorliggend geval is daarom uitvoerig met de gemeente en provincie afgestemd of de impact als kleinschalig kan worden beschouwd.

Gelet op het vorenstaande dient te worden getoetst aan de voorwaarden zoals benoemd in artikel 2.8.2 lid 4 van de Omgevingsverordening. Deze toetsing volgt hierna.

- a. ‘daardoor de waarde van een bos- of natuurgebied slechts in beperkte mate wordt aangetast ...’

De negatieve gevolgen voor de natuur ter plaatse van het plangebied worden zoveel mogelijk beperkt. Dit wordt gedaan door bomen te kappen waarvoor het noodzakelijk is dat deze voor de ontwikkeling gekapt worden. Bomen die kunnen worden behouden blijven behouden en dragen daarmee juist bij aan de groene uitstraling van deze ontwikkeling. Zoals vastgelegd in het opgestelde ruimtelijk kwaliteitsplan worden bestaande groenstructuren versterkt door in het plangebied nieuwe bomen en groenstructuren aan te leggen.

- b. ‘er per saldo sprake is van een versterking van de waarden van het gebied en/of vergroting van het oppervlakte daarvan...’

Zoals onder punt a reeds is beschreven, wordt er nadrukkelijk geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door zoveel mogelijk groenstructuren te behouden en deze op onderdelen ook te versterken. Buiten de begrenzing van de bestaande groen-/bosbestemming wordt het oppervlak aan groen/natuur juist vergroot.

Overigens wordt het areaal te kappen/rooien natuur op een locatie elders gecompenseerd. Per saldo resulteert het voornemen daarmee niet in een reductie van areaal van natuur.

- c. 'is aangetoond dat er in redelijkheid geen alternatieven voor de ingreep mogelijk zijn'

De realisatie van de Prins van Holten vindt plaats op gronden die overwegend reeds een recreatieve bestemming hebben. Tevens zijn de gronden rondom de beoogde locatie voor De Prins van Holten in gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie. Met de realisatie van De Prins van Holten op deze locatie is sprake van het behoud van deze concentratie aan verblijfsrecreatie. Daarnaast wordt het in het plangebied te realiseren centrumgebouw (voor de Prins van Holten) tevens ter beschikking gesteld voor de voor de reeds aanwezige verblijfsrecreatieve functies. Om vorenstaande redenen is het logisch om De Prins van Holten te realiseren op de beoogde locatie. Bij een alternatieve locatie zou deze meerwaarde komen te vervallen.

Artikel 2.12: Verblijfsrecreatie

Lid 1

Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:

- a. *de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt;*
- b. *de locaties voor verblijfsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie waarbij geldt dat op locaties aangeduid met 'alleen kleinschalige complexen' zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.*

Lid 2

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, voor zover deze recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is voor het recreatiepark een bedrijfsplan opgesteld ter verzekering van de bedrijfsmatige exploitatie.

Daarnaast wordt een bestaand recreatieterrein voorzien van een kwaliteitsimpuls, door ter plaatse een bungalowpark te realiseren dat voldoet aan de vraag in de recreatiemarkt. Door een nieuwe, groene inrichting van het recreatiepark, alsmede het behoud van zoveel mogelijk bestaande beplanting wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing. Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.12 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Eén en ander is eveneens onderbouwd in het in bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Artikel 2.13.4: Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Artikel 2.13.5: Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Artikel 2.13.6: Grote of grootschalige –risicovolle functies

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 en onverlet het bepaalde in artikel 2.13.4 en artikel 2.13.5, kunnen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden en nieuwe grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap vooruitprincipe.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5

Door Lievense is een waterstudie uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als 'grote maar niet-risicovolle functie' in het grondwaterbeschermingsgebied. De voorgenomen functie betreft een harmoniërende functie, waardoor artikel 2.13.5 van de Omgevingsverordening van kracht is. Dit betekent dat kan worden volstaan met aantonen dat wordt voldaan aan het 'stand still-principe'. Omdat toch sprake is van een redelijk omvangrijke ontwikkeling, is in de waterstudie alsnog onderbouwd waarom er wordt voldaan aan het 'stap vooruitprincipe'. Voordat wordt toegekomen aan de toetsing of er sprake is van een 'stap vooruit', dienen de volgende twee vragen te worden beantwoord:

1. Heeft de voorgenomen ontwikkeling een zwaarwegend maatschappelijk belang?
2. Zo ja, zijn er geen alternatieven?

Hierna volgt de beantwoording van deze vragen:

De voorgenomen ontwikkeling van de Prins van Holten is, zoals ook in het vervolg van deze paragraaf is verwoord, in overeenstemming met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Tevens draagt het voornemen, door middel van het landschappelijk inpassing van het geheel, bij aan de ter plaatse voorkomende gebiedskenmerken. De 'of, waar en hoe-toets' wordt positief doorlopen.

Om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de actuele behoefte in de markt, is door Van der Reest Advies een marktonderzoek (inclusief bedrijfsplan) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de gemeente Rijssen-Holten, of breder gezien, in Salland, het aanbod aan het hogere/luxere segment recreatieparken beperkt is. De concrete behoefte naar de Prins van Holten is hiermee aangetoond.

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is beschreven, is het plangebied voorheen in gebruik geweest ten behoeve van een kampeerterrein. Dit gebruik is reeds beëindigd, waardoor het plangebied in de huidige situatie braakliggend is en slecht tot niet wordt onderhouden. Toezicht op deze locatie is ook minimaal, waardoor er weinig tot geen controle is op welke (illegale) activiteiten op deze gronden incidenteel plaatsvinden. Er is sprake van een herontwikkeling van een al bestaande functie, waarbij per saldo sprake is van een verbetering met veel aandacht voor het op vele manieren (zie de argumentatie in de paragrafen 4.3 en 4.5.2 van de waterstudie (bijlage 3)) voorkomen van negatieve beïnvloeding van het grondwater.

Met het voornemen krijgt het plangebied een passende vervolgfunctie waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de bescherming van het grondwater (zie ook bijlage 3 en hoofdstuk 6). Per saldo is dan ook sprake van een aanzienlijke verbetering. Het deel van het grondwaterbeschermingsgebied waar het plangebied betrekking op heeft krijgt een passende functie en zorgt ervoor dat de activiteiten in het grondwaterbeschermingsgebied controleerbaar zijn.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de activiteiten in het recreatiepark. De beheerder van het recreatiepark zal er op toezien dat controleerbare spelregels worden opgesteld die met de gemeente worden afgestemd en worden nageleefd.

Aangezien er sprake is van een verbetering van de situatie in het grondwaterbeschermingsgebied, kan worden gesteld dat hiermee een maatschappelijk belang bij gebaat is. Namelijk het belang dat de grondwaterkwaliteit ter plaatse op peil blijft.

Het voornemen vindt plaats op gronden die reeds zijn voorzien van een recreatieve bestemming. Door de voorgenomen ontwikkeling te projecteren op een reeds bestaand, als zodanig bestemd, recreatieterrein, is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De voorgenomen ontwikkeling sluit tevens aan op bestaande omliggende recreatieterreinen. Het is niet reëel of wenselijk om een locatie elders te zoeken en daar een compleet nieuwe recreatiegebied ten behoeve van De Prins van Holten te creëren. Naar alle redelijkheid zijn betere, alternatieve locaties niet beschikbaar.

De maatregelen die worden getroffen om te voldoen aan het ‘stap vooruitprincipe’ worden in hoofdstuk 6 nader onderbouwd. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven “Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap” en “Zone Ondernemen met Natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het gebied waar De Prins van Holten is beoogd, is met de rode belijning weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalig 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.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing aan het Ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een recreatiepark ter plaatse van een locatie waar voorheen een camping was gevestigd. Binnen het ontwikkelingsperspectief wordt recreatie benoemd als een mogelijke functie.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1 wordt het voorgenomen recreatiepark landschappelijk ingepast in de omgeving. Tevens wordt ten aanzien van de hoofdroute een cultuurhistorisch element, zijnde een historische ontsluiting, behouden/teruggebracht in het plangebied. Hier wordt in paragraaf 5.8 nader op ingegaan.

Daarnaast wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het grondwaterbeschermingsgebied (zie paragraaf 4.2.4.1 en hoofdstuk 9).

In paragrafen 5.5 (milieuzonering) en 5.6 (geur) wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de in de omgeving van het plangebied aanwezige functies.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen en een bijdrage levert aan het geldende ontwikkelingsperspectief.

'Zone ondernemen met Natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)'

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing aan het Ontwikkelingsperspectief 'Zone ondernemen met Natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)'

Het noordoosten van het plangebied is beperkt gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Zone ondernemen met Natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)'. Binnen dit ontwikkelingsperspectief zijn initiatieven en functies toegestaan die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Op basis van het landschapsplan (zie bijlage 1) worden ter plaatse van dit ontwikkelingsperspectief hoofdzakelijk landschapselementen versterkt ten behoeve van de inpassing van het voornemen in het gebied. Daarnaast betreft de recreatieve functie een economische drager van de kwaliteit van de omgeving.

De voorgenomen recreatieve ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe – Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, aangezien hiervoor ter plaatse van het plangebied geen kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven gelden.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is de beoogde locatie van De Prins van Holten met rode belijning weergegeven op de kaart behorende bij de natuurlijke laag.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het te realiseren recreatiepark zal open en groen worden opgezet, binnen het bestaand landschappelijk kader. Bestaande beplanting en hoogteverschillen worden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Op deze manier worden de bestaande natuurlijke waarden zo veel mogelijk in stand gehouden. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een ontwikkeling dat past binnen de kwaliteitswaarden- en opgaven die gelden in de 'Natuurlijke laag'.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Jong heide- en broekontginningslandschap”. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Jong heide- en broekontginningslandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Jong heide- en broekontginningslandschap”

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplexen. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

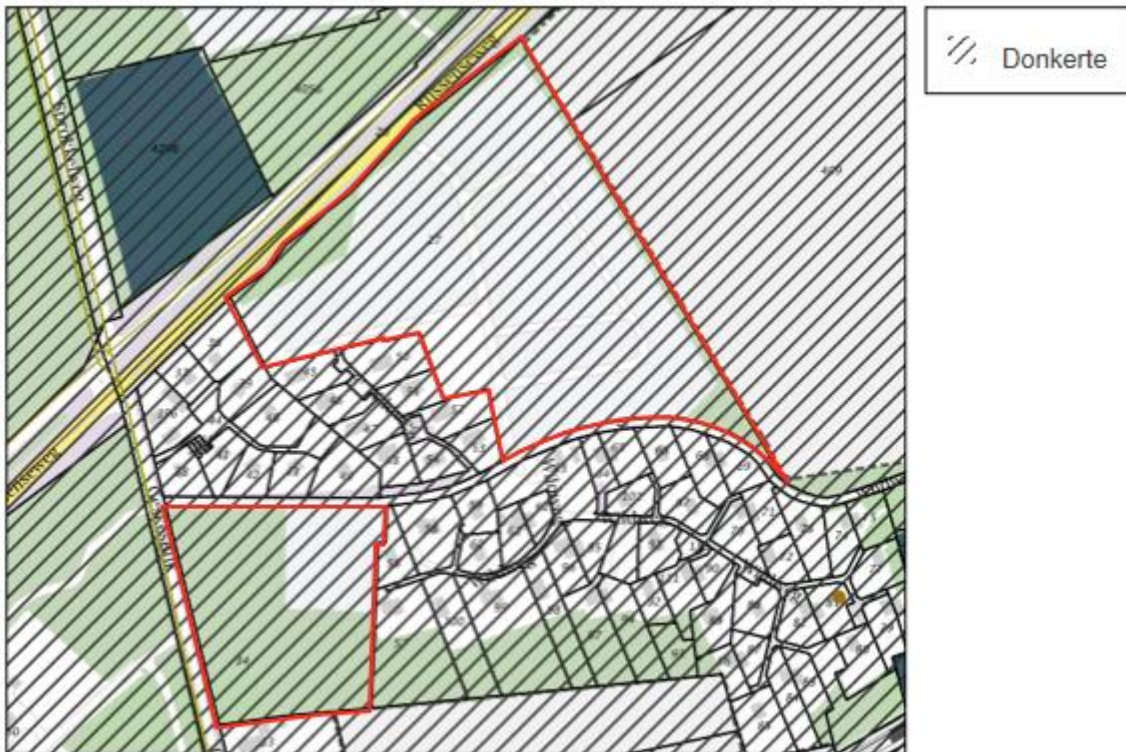
Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Uit de analyse van Hannink landschapsvormgeving (zie bijlage 1) blijkt dat bestaande lijnstructuren (zoals de infrastructuur) kunnen worden behouden. De Prins van Holten bevindt zich tevens op een locatie tussen enerzijds de bosrijke omgeving van de Holterberg (westzijde) en anderzijds het open ontginningslandschap (oostzijde). Bij de inrichting van De Prins van Holten is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Zo wordt de oostzijde op een meer open wijze landschappelijk ingepast. Zodoende ontstaat er een overgangsgebied van dichtere beplanting naar een meer open karakter, overeenkomstig met de ter plaatse aanwezige structuren.

Gezien het vorenstaande wordt opgemerkt dat het voornemen bijdraagt aan het behoud en versterking van de kenmerken van het jong heide- en broekontginningslandschap.

3. Laag van de beleving

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype “Donkerte”. In afbeelding 4.5 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van de beleving: “Donkerte” (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van de beleving’

In voorliggend geval is sprake van een recreatiepark. Op het park zal enkel noodzakelijk kunstlicht worden geplaatst (bij bijvoorbeeld de hoofdweg en de voorzieningen). De bungalows zelf zullen ook niet zorgen voor onevenredige toename van kunstlicht. De toename van waarneembaar kunstlicht dat strijdig is met het gebiedstype “Donkerte” zal beperkt zijn, aangezien rondom het plangebied reeds sprake is van bestaande recreatiewoningen en -voorzieningen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen niet in strijd is met de ‘Laag van de beleving’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'

4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie voor de gemeente Rijssen-Holten kent een plantermijn van ongeveer 10 jaar, tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie is een visie met een korte termijnplanning, met een actualisatie van het bestaande beleid en met afgestemd nieuw beleid. Daarnaast biedt de structuurvisie tevens een doorkijk naar de langere termijn, om transformaties voor de langere termijn nu al in te kunnen zetten.

De structuurvisie is tot stand gekomen op basis van een verkenning van de gemeente en haar beleid. Op basis van de verkenning is een nota van uitgangspunten opgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten zijn verschillende scenario's geformuleerd en vervolgens een visie met de majeure projecten. Samen hebben de verschillende stappen tot de structuurvisie Rijssen-Holten geleid. Het doel van deze structuurvisie is het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

4.3.1.2 Ambitie

De ambitie van de gemeente Rijssen-Holten is om haar bovenlokale functie te behouden en vervolgens een kwaliteitsslag te maken. De gemeente wil haar bovenlokale functie voor zichzelf en de omgeving behouden en uitbreiden omdat dat belangrijk is voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de gemeente. De inwoners dienen ook trots te zijn op hun gemeente, daarvoor wil de gemeente haar identiteit en samenhang uitbouwen en versterken. Het benutten van gelaagdheid, de economische transformatie, de nadruk op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid staan centraal.

4.3.1.3 Projectprogramma

De structuurvisie onderscheidt in totaal 13 projectprogramma's. Deze projectprogramma's staan ook weergegeven op de structuurvisieplankaart, waarvan in afbeelding 4.6 een uitsnede is opgenomen. Onderhavig plangebied (rode cirkel) is gelegen binnen het projectprogramma 'Buitengebied'.



Afbeelding 4.6 Uitsnede structuurvisie (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Projectprogramma 13: Buitengebied

Het buitengebied bestaat uit een agrarisch gebied in de lager gelegen delen en natuur in de hoger gelegen delen. Het buitengebied biedt naast aan de agrarische sector en natuur ook ruimte aan wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme.

Huidige ontwikkelpunten:

- Economische dynamiek in stand houden om een leefbaar landelijk gebied te ontwikkelen. Verschillende functies de ruimte bieden voor een goed toekomstperspectief;
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) van het buitengebied;
- Toekomstbestendigheid, aandacht voor ecologische duurzaamheid, economische duurzaamheid en sociale duurzaamheid;
- Actualisatie recreatienota;
- Uitbreiden van recreatie en toerisme en een kwaliteitsverbetering hiervan;
- Nieuw Rood-voor-Rood-beleid.

4.3.1.4 Thema recreatie, toerisme en cultuur

Recreatie en toerisme spelen een belangrijke rol in Rijssen-Holten. De afgelopen jaren is gewerkt aan de Recreatienota, het daaraan gekoppelde uitvoeringsprogramma en de visie Heerlijk Holten. De uitgangspunten voor de visie worden hierna opgesomd:

- verbeteren van het toeristische product en daarmee streven naar een toename van de werkgelegenheid (2% extra ten opzichte van autonome groei van 5-6%);
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door plattelandsontwikkelingen en verbetering van de kernen Rijssen en Holten;
- algehele kwalitatieve verbetering van de bestaande publieke en private recreatievoorzieningen;
- uitbreiding van vastgoed en gebruiksmogelijkheden van de (recreatie-)terreinen verbetert de kwaliteit;
- Dijkerhoek toeristisch-recreatief op de kaart zetten om zo ook toerisme een goede bron van werkgelegenheid te laten zijn

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'

Het voornemen draagt bij aan de recreatieve sector in Rijssen-Holten en voorziet in een kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen nabij de Holterberg. Het recreatiepark voldoet aan de hedendaagse vraag in de recreatiemarkt naar meer kwaliteit en ruimte.

Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de duurzaamheidsambities van de Rijssen-Holten. Het recreatiepark wordt namelijk geheel gasloos gerealiseerd. Zodoende wordt een bijdragen geleverd aan de energietransitie in de gemeente. Tevens is het de ambitie om door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen (deels) te voorzien in de eigen energiebehoefte.

Gezien het vorenstaande past het voornemen binnen de structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'.

4.3.2 Recreatienota

4.3.2.1 Algemeen

De recreatienota is vooral bedoeld om een kader aan te geven waarbinnen de komende vijf jaar ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De nadruk ligt op ontwikkelen, want de afgelopen decennia is daar veel te weinig aandacht aan besteed. Het uitvoeringsprogramma geeft een eerste aanzet voor concrete projecten en ideeën die de komende jaren uitgevoerd zouden kunnen worden.

4.3.2.2 Relevante aspecten t.a.v. het voornemen

In de nota wordt gesteld dat de gemeente Rijssen-Holten de laatste jaren een deel van haar toeristische glans en uitstraling heeft verloren. Hier moet wat aan gebeuren. Om dit doelgericht te kunnen doen, wordt in de nota een ontwikkelingsvisie benoemd. Ten behoeve van de ontwikkelingsvisie is een analyse gemaakt van de doelgroepen die in de recreatiesector (moeten) worden bediend. Tevens is een prognose gemaakt naar de verandering van het gedrag (uitgedrukt in verblijfstijd) van de recreant in Rijssen-Holten.

Uit de prognose blijkt dat het merendeel van de recreanten een dag tot een week in de gemeente Rijssen-Holten verblijven.

In de nota is daarnaast uiteengezet wat het gewenste voorzieningenniveau is per type recreant (ook gerelateerd aan verblijfstijd). Hieruit blijkt dat de grootste doelgroep, waar tevens een toename van te verwachten is (de doelgroep dat een dag tot een week in Rijssen-Holten verblijft), onder andere zoekende zijn naar zeer complete en luxe vakantieparken.

4.3.2.3 Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de recreatienota

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de wenselijke kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen in de gemeente Rijssen-Holten. De Prins van Holten sluit kwalitatief aan de toenemende vraag naar verblijfsrecreatieve voorzieningen in het hogere kwaliteitssegment.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Recreatienota'.

4.3.3 Beleidsnota Verblijven in het landelijk gebied

4.3.3.1 Algemeen

Samen met de 14 gemeenten binnen de Regio Twente is een beleidsnota opgesteld over verblijfsrecreatie in het landelijk gebied. Deze nota is als aanbeveling door de Bestuurscommissie Recreatie en Toerisme van de Regio Twente aangeboden aan de Twentse gemeenten. De Prins van Holten betreft een verblijfsrecreatieve functie met recreatiewoningen. Hierna wordt op het specifieke beleid met betrekking tot recreatiewoningen ingegaan.

4.3.3.2 Recreatiewoningen

Voor wat betreft het bouwen van recreatiewoningen geldt dat deze mogen worden gebouwd op de daarvoor aangewezen plaatsen in het bestemmingsplan. Uitbreiding van bestaande bedrijfsmatige bungalowparken is in beginsel mogelijk en wordt per geval afzonderlijk beoordeeld op basis van een integrale toets (o.a. marktruimte en ruimtelijke toets). Er wordt geen medewerking verleend aan het bouwen van nieuwe recreatiewoningen buiten de bestaande bedrijfsmatige bungalowparken.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnota Verblijven in het landelijk gebied'

De beleidsnota staat de ontwikkeling van een recreatiepark met recreatiewoningen niet in de weg. In paragraaf 4.1.2 van voorliggende toelichting is reeds onderbouwd dat er sprake is van een actuele behoefte naar het type recreatiewoningen die worden geboden op de Prins van Holten.

Ten aanzien van de genoemde ruimtelijke toets wordt in dit geval verwezen naar hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke (milieukundige) aanvaardbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling onderbouwd.

Daarnaast is het landschappelijk inpassen van De Prins van Holten een nadrukkelijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling. Ook hiermee wordt invulling gegeven aan de ruimtelijke inpassing van het voornemen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Beleidsnota Verblijven in het landelijk gebied'.

4.3.4 Visie Vrijtijdseconomie 2017-2021

4.3.4.1 Algemeen

In 2006 is de eerste recreatienota van de gemeente Rijssen-Holten vastgesteld. Recreatie en toerisme (R&T) was ook toen een speerpunt van beleid in de strategische visie. In de afgelopen 11 jaar is veel gerealiseerd en ontwikkeld in de sector R&T. De nota uit 2006 is samen met de sector R&T geëvalueerd. Op basis hiervan is deze nieuwe visie 'Vrijtijdseconomie Rijssen-Holten, een nieuwe koers voor 2017-2021' opgesteld.

De 'Visie Vrijtijdseconomie 2017-2021' is vooral bedoeld om ambitie en een nieuwe richting ten aanzien van recreatie aan te geven. In de visie is allereerst een algemene beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Vervolgens wordt ingegaan op de visie, gekoppeld aan een uitvoeringsprogramma.

4.3.4.2 Holten en Holterberg

Er werd bij het opstellen van de recreatienota 2006-2010 nog gesproken over de vergane glorie van de Holterberg en het dorp Holten. De uitstraling van weleer was er niet meer. Daar is de afgelopen jaren hard aan gewerkt. Hoewel nog niet alle projecten in Holten zijn afgerond kan er toch worden geconcludeerd dat Holten en de Holterberg (als de parel van het Nationaal Park De Sallandse Heuvelrug (NPSH)) er weer goed bij staan. Als de laatste projecten in Holten zijn afgerond dan is Holten het visitekaartje van de Holterberg zoals dat in 2006 in de recreatienota al werd aangegeven.

4.3.4.3 Uitvoeringsprogramma

In het uitvoeringsprogramma staat een top 10 uitgewerkt van projecten die bijdragen aan de vrijetijdseconomie in de gemeente Rijssen-Holten. Op nummer 8 staat de kwaliteitsverbetering en ontwikkeling van verblijfsrecreatie benoemd. Hiervoor ligt het initiatief bij de ondernemers en heeft de gemeente een stimulerende rol.

4.3.4.4 Kwaliteitsverbetering verblijfsrecreatie

Rijssen-Holten heeft een groot aanbod op het gebied van verblijfsrecreatie. Het is belangrijk de bestaande bedrijfsvoering continu te verbeteren en indien gewenst uit te breiden. De gemeente kan dit stimuleren en faciliteren.

Op dit moment is een aantal verblijf recreatieve terreinen die niet of slechts beperkt worden geëxploiteerd. De gemeente staat open voor het herontwikkelen van deze locaties en speelt hierin een proactieve rol. De afgelopen jaren zijn er al diverse gesprekken gevoerd met diverse ondernemers over verschillende locaties. Om uiteenlopende redenen (o.a. financiering, te hoge verwervingskosten, prioritering ontwikkelende partijen) zijn deze ontwikkelingen nog niet tot uitvoering gekomen. Er liggen nog wel steeds mooie kansen.

Ook nieuwvestiging van recreatiebedrijven moet mogelijk zijn (verblijfsrecreatie kleinschalig nabij flanken Holterberg). Bij nieuwvestiging gebruik maken van bestaande vrijkomende bedrijfsbestemmingen in (vooral) het buitengebied. De kaders waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden worden opgenomen in het nog op te stellen Omgevingsplan Buitengebied.

4.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Visie Vrijtijdseconomie 2017-2021'

De voorgenomen ontwikkeling speelt in op ambitie om de kwaliteit en het aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen op peil te houden en uit te breiden/verbeteren. Tevens ligt het plangebied op een locatie die in de visie wordt benoemd, namelijk nabij de flanken van de Holterberg. Daarnaast is eveneens sprake van een ontwikkeling op een bestaande vrijgekomen recreatieve bestemming.

Tot slot wordt opgemerkt dat in voorliggend bestemmingsplan nadrukkelijk rekening is gehouden met de kaders die in het (ontwerp) Omgevingsplan Buitengebied staan verwoord.

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Visie Vrijtijdseconomie 2017-2021'.

4.3.5 Kadernota landelijk gebied

4.3.5.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden ruimtelijke beleidskaders beschreven welke fungeren als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied die niet in het bestemmingsplan geregeld zijn. Voor dit project zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het thema 'Wonen' van belang.

4.3.5.2 Ambities: Toekomstbestendigheid

Toekomstbestendigheid, of duurzaamheid, is evenals ruimtelijke kwaliteit een breed begrip. Binnen het begrip duurzaamheid is echter een aantal elementen te onderscheiden die concreet, meetbaar en toetsbaar in ruimtelijk beleid kunnen worden verankerd. Het gaat daarbij om:

- **ecologische duurzaamheid** (bijvoorbeeld groen, inpassing, biodiversiteit);
- **economische duurzaamheid** (bijvoorbeeld functiemenging, flexibiliteit lokale economie, (wind)energie);
- **sociale duurzaamheid** (bijvoorbeeld volksgezondheid, leefbaarheid, identiteit).

Bij elke ontwikkeling zal de gemeente bekijken of er op al deze drie aspecten een meerwaarde kan worden behaald, zodat er een steeds toekomstbestendiger landelijk gebied ontstaat.

4.3.5.3 Beleid recreatie

Algemeen

Recreatie wordt een steeds belangrijker economische drager voor het landelijk gebied. De gemeente wil de recreatiesector daarom de kansen bieden om verder te groeien. Daarbij ziet de gemeente vooral mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen en de ontwikkeling van recreatie als nevenfunctie bij agrarische bedrijven. De gemeente zal zich inspannen voor het behouden en verder ontwikkelen van de recreatieve infrastructuur.

Verblijfsrecreatie

De 'moderne recreant' vraagt kwaliteit. Rust en ruimte zijn daarbij belangrijke begrippen. Wat betreft bestaande recreatiebedrijven zal de gemeente initiatieven op het gebied van kwaliteitsverbetering ondersteunen en stimuleren.

De gemeente richt zich daarbij vooral op een kwalitatief goede opzet en inbedding van het terrein in de omgeving. Uitbreiding van recreatiebedrijven is alleen aan de orde als dat vergezeld gaat van een goede inpassing in de landschappelijke karakteristiek en natuurlijke omgeving. Bovendien geeft de gemeente als voorwaarde dat er sprake moet zijn van een duurzame voortzetting van het recreatiebedrijf ter plaatse.

De focus ligt op het benutten en verbeteren van de mogelijkheden binnen de bestaande bedrijven en bestemmingen. Nieuwvestiging van verblijfsrecreatie is niet mogelijk. Uitbreiding danwel intensivering van bestaande terreinen is alleen mogelijk indien deze past binnen de landschappelijke kaders en een duurzame voortzetting van het recreatiebedrijf wordt gegarandeerd.

4.3.5.4 KGO: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als Rood-voor-Rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (zie hiervoor Omgevingsvisie Overijssel). Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.3.5.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Kadernota Landelijk gebied'

In voorliggend geval is sprake van het voornemen om een verblijfsrecreatief terrein te realiseren op een locatie dat voorheen grotendeels in gebruik was als kampeerterrein. Er is daarom sprake van het grotendeels hergebruiken van een bestaand recreatieterrein. De herontwikkeling van het terrein is wenselijk om te kunnen voldoen aan de hedendaagse wensen en eisen van de recreant.

Het voornemen ziet tevens toe op een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Bestaande streekeigen beplanting wordt zoveel mogelijk behouden en waar nodig aangevuld met streekeigen beplanting, om zodoende de landschappelijke inpassing te waarborgen (zie ook bijlage 1). De in voorliggend bestemmingsplan geboden ontwikkelingsruimte is in balans met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

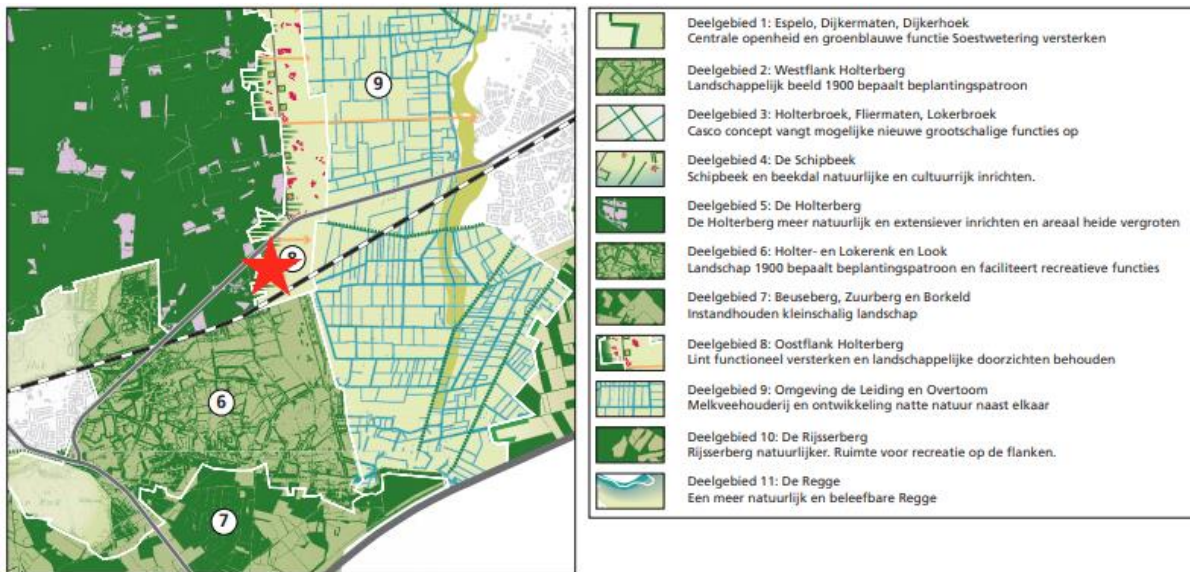
Daarnaast wordt door middel van een bedrijfsplan de duurzame voorzetting van het recreatiepark De Prins van Holten gewaarborgd.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de kadernota landelijk gebied.

4.3.6 Landschapsonwikkelingsplan Rijssen-Holten

4.3.6.1 Algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld (december 2007), waarin het landschap van de gemeente en de omgeving wordt beschreven. Dit LOP bestaat uit een viertal onderzoeksdelen, welke zijn ondergebracht in een drietal rapportages. Een daarvan, de landschapsonwikkelingsvisie, is de schakel tussen gebiedsbeschrijving en uitvoering. Vanuit de kaders van het streekplan en de reconstructiezonering zijn een aantal hoofdkeuzes opgebouwd. De keuzes en visies op hoofdlijnen zijn vertaald naar een specifieke deelgebieden. Het plangebied bevindt zich binnen deelgebied 8: Oostflank Holterberg. In afbeelding 4.7 is een uitsnede van de deelgebieden van het LOP opgenomen waarin het plangebied met de rode ster indicatief is aangegeven.



Afbeelding 4.7 Oostflank Holterberg (Bron: gemeente Rijssen-Holten)

4.3.6.2 Deelgebied 8: Oostflank Holterberg

Ruimte bieden aan aanwezige grondgebonden agrarische bedrijven en recreatieve nevenactiviteiten staat in dit deelgebied centraal, in combinatie met vergroten van de beeldkwaliteit en versterken van het bebouwingslint langs de Ligtenbergerweg.

De opgaven voor het deelgebied Oostflank Holterberg zijn:

- het bieden van ruimte voor agrarische voorzieningen in het lint, passend in het bestaande stramien / ritme en bieden van ruimte voor recreatieve voorzieningen in het lint, in bijvoorbeeld voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- bieden van ruimte voor de bouw van een nieuwe (extra) woning in het lint, in combinatie met het verwijderen van ontsierende bebouwing en landschappelijke inpassing (toepassing rood voor rood regeling);
- vergroten van de (groene) ruimtelijke kwaliteit rond erven en recreatierreinen;
- behoud van doorzichten en daarmee behoud van het sfercontrast tussen de west- en oostzijde van het lint;
- treffen van maatregelen om verkeersslachtoffers onder de fauna te voorkomen/verminderen;
- benadrukken van de cultuurhistorisch waardevolle eenmans-esjes.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid. Het voornemen draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied,

het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door te investeren in het landschap en het versterken van de recreatieve sector in de gemeente Rijssen-Holten door met het voornemen aan te sluiten op de hedendaagse wensen en eisen van de recreant.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

Op voorhand wordt opgemerkt dat ter plaatse van de compensatielocatie ontwikkelingen plaatsvinden die in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten ondergeschikt zijn. De compensatielocatie wordt daarom uitsluitend waar noodzakelijk genoemd.

5.1 Geluid

5.1.1 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai 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.

5.1.2 Geluidsbeleid gemeente Rijssen-Holten

Op 2 september 2009 heeft de gemeente Rijssen-Holten het zogenaamde "gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Rijssen-Holten – Nota geluidsbeleid" vastgesteld. In deze nota is omschreven wat het beleid is indien sprake is van geluidsbelaste situaties. De nota volgt op hoofdlijnen de principes van de Wet geluidhinder, maar kent in aanvulling daarop ook eigen ambitieniveaus en bovengrenzen. Bovendien beperkt het geluidsbeleid zich niet tot de geluidsgevoelige bestemmingen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is, maar richt het zich ook op gebieden met verblijfsrecreatie, waarvan hier sprake is.

Volgens de nota geldt voor gebieden met verblijfsrecreatie een ambitieniveau van 43 en 50 dB voor respectievelijk weg- en railverkeerslawaai.

5.1.3 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van recreatiewoningen en een bedrijfswoning. Hoewel de Wet geluidhinder niet van toepassing is op recreatiewoningen, is in voorliggend geval vanwege het feit dat wel sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening, alsnog onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de optredende geluidsbelasting tot de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De bedrijfswoning is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

In voorliggend geval is door Alcedo een akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de resultaten uit de onderzoeken.

5.1.3.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven, op de recreatiewoningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3.2 Railverkeerslawaai

De optredende geluidsbelasting ten gevolge van het spoor bedraagt maximaal 56 dB, ter plaatse van de woningen in het zuidelijke cluster. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB volgens de Wet geluidhinder en het ambitieniveau van 50 dB volgens het geluidbeleid overschreden. De geluidbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB niet. Ter plaatse van het noordelijke cluster wordt bij de meest zuidelijk gelegen woningen niet aan het ambitieniveau voldaan.

Een proefberekening wees uit dat met een schermhoogte van 2 meter niet aan de voorkeursgrenswaarde Wgh van 55 dB en het gemeentelijk ambitieniveau van 50 dB kan worden voldaan. Met een schermhoogte van 5 meter zal niet aan het ambitieniveau van 50 dB kan worden voldaan. Met dit scherm kan wel aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder van 55 dB worden voldaan.

5.1.3.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied liggen in ‘buitenstedelijk gebied’ binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Rijssenseweg (N350) (2 rijstroken).

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de N350 Rijssenseweg bedraagt exclusief en inclusief een 2 meter hoog geluidsscherm respectievelijk ten hoogste 60 en 56 dB inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de bovengrens volgens de Wet geluidhinder en de bovengrens volgens het gemeentelijk geluidsbeleid overschreden. Deze overschrijdingen kunnen redelijkerwijs niet worden weggenomen zonder maatregelen aan de weg zelf te treffen of nog hogere schermen toe te passen. Beide opties zijn voor de initiatiefnemer redelijkerwijs niet uitvoerbaar aangezien er geen zeggenschap is over de weg en hoge schermen landschappelijk niet gewenst zijn. Bovendien zal met deze maatregelen de geluidbelasting niet bij alle woningen worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde en is daarmee onvoldoende doelmatig.

5.1.3.4 Hogere waarde

Aangezien recreatiewoningen geen geluidsgevoelige bestemmingen zijn in de zin van de Wet geluidhinder, is een hogere waarde procedure voor de recreatiewoningen niet aan de orde.

Geadviseerd wordt om Burgemeester en Wethouders te verzoeken, om voor de bedrijfswoning, een hogere waarde vast te stellen vanwege de N350 Rijssenseweg en het spoorweglawaai van respectievelijk 49 en 53 dB. Indien het bevoegd gezag besluit af te wijken van de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid en aan te sluiten bij de Wet geluidhinder, dient alleen een hogere waarde vanwege de N350 Rijssenseweg te worden vastgesteld. Er wordt voldaan aan de voorwaarde dat de tuin voldoet aan de ambitiewaarde (43 dB voor weg- en 50 dB voor railverkeerslawaai).

5.1.3.5 Gevelmaatregelen

Voor recreatiewoningen stelt het Bouwbesluit geen eisen aan de geluidswering van de gevels. Aangezien er sprake is van mogelijk langdurig verblijf van personen, wordt wel geadviseerd om hieraan alsnog aandacht te besteden. Uitgangspunt hierbij zijn de zoals in de tabel in bijlage 5 (van het akoestisch onderzoek) weergegeven gecumuleerde geluidsbelastingen vanwege het weg- en railverkeerslawaai.

De geluidswering van de bedrijfswoning dient minimaal 20 dB te bedragen. Een nieuwbouw woning dient conform het Bouwbesluit aan een geluidswering van minimaal 20 dB te voldoen. Met de huidige bouwconstructies en bouwwijzen wordt hier standaard aan voldaan.

5.1.4 Conclusie

Aangezien recreatiewoningen geen geluidsgevoelig bestemming zijn in de zin van de Wet geluidhinder, is een hogere waarde procedure voor deze woningen niet aan de orde. Wel wordt geadviseerd om bij de definitieve uitwerking van de recreatiewoningen rekening te houden om ter plaatse van de recreatiewoningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk te maken. Definitieve maatregelen worden te zijner tijd uitgewerkt. Gedacht kan worden aan gevelmaatregelen.

Doordat ter plaatse van de bedrijfswoning vanwege railverkeer- en wegverkeerslawaai niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder en de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid, dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

Doordat een hogere waarde van toepassing is, dient te worden aangetoond dat in de bedrijfswoning wordt voldaan aan een binnenniveau van 33 dB conform afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. De geluidswering van de gevels dient 20 dB te bedragen. Een nieuwbouw woning dient conform het Bouwbesluit aan een geluidswering van minimaal 20 dB te voldoen. Met de huidige bouwconstructies en bouwwijzen wordt hier standaard aan voldaan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 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. Om hierin inzicht te krijgen dient een bodemonderzoek te worden verricht.

Aveco de Bondt heeft in 2010 ter plaatse van het plangebied een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). Naar aanleiding van dit onderzoek hebben bodemsaneringswerkzaamheden plaatsgevonden. Aveco de Bondt heeft een evaluatieverslag van de bodemsanering opgesteld (bijlage 6). Omdat het verkennend en aanvullend bodemonderzoek gedateerd is, is een vooronderzoek door Aveco de Bondt uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

De bovengrond ter plaatse van de Wildweg (berm) is plaatselijk sterk verontreinigd met lood (monsterpunt 26). De sterke verontreiniging met lood is zowel horizontaal als verticaal niet volledig in beeld. Echter gezien de ligging van monsterpunt 26 in het plangebied (verbindingsweg tussen de twee onderzochte percelen) en het gebruik ter plaatse als wegberm, wordt, gezien de aanleiding/kader van onderhavig onderzoek, nader bodemonderzoek naar de sterke loodverontreiniging vooralsnog niet nodig geacht.

Het stortmateriaal en de daarbij behorende samenhangende sterke verontreiniging met lood, koper en nikkel ter plaatse van boorpunt 30 is zowel in horizontale als verticale richting afgeperkt. De sterke verontreiniging met lood, koper en nikkel heeft een omvang van slecht enkele m³. Er is daarom geen sprake van ernstige bodemverontreiniging.

Indien bij de voorgenomen herontwikkeling (grond)werkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de sterke verontreinigingen kunnen door het bevoegd gezag eisen worden gesteld. De werkzaamheden moeten mogelijk volgens een (goedgekeurd) plan van aanpak worden begeleid en geëvalueerd (zie 5.2.2.2 en bijlage 6).

De grond van het overige terrein wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen nieuwbouw (realisatie bungalows).

5.2.2.2 Evaluatieverslag bodemsanering

Uit het bodemonderzoek (bijlage 5) blijkt dat in het noorden van het plangebied sprake is van een verontreiniging. Ter plaatse is de grond gesaneerd. Hierna wordt ingegaan op de evaluatie van deze sanering.

De sanering is door middel van ontgraving van verontreinigde grond (stort) uitgevoerd. De sterk verontreinigde grond is afgevoerd naar een erkende reiniger. In totaal is 228,98 ton sterk verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd.

De analysesresultaten van de ontgravingspunt voldoen aan de saneringsdoelstellingen en is hiermee voldoende gesaneerd. Er zijn geen beperkingen voor het toekomstige gebruik.

5.2.2.3 Vooronderzoek (actualisatie)

Doordat het verkennend en aanvullend bodemonderzoek (d.d. 20 juli 2010) is gedateerd, is een vooronderzoek uitgevoerd om inzichtelijk te maken of de conclusies uit het gedateerde onderzoek nog actueel zijn.

Uitgangspunten onderzoeksgegevens

Het overgrote deel van de onderzoekslocatie is in 2010 als onverdacht beschouwd en deze hypothese is destijds bevestigd. Op twee locaties zijn sterk verhoogde gehalten in de grond aangetoond, waarvan één verontreinigingspunt in 2011 is gesaneerd. De andere verontreinigingspunt, ter plaatse van de Wildweg (boring 26), is nog aanwezig. In het grondwater zijn in 2010 geen afwijkende metingen gedaan die aanleiding geven om te verwachten dat er een verontreiniging op de locatie aanwezig is. Tijdens de veldwerkzaamheden in 2010 zijn op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuigelijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Actualiteit onderzoeksgegevens

Tijdens het vooronderzoek zijn de volgende aandachtspunten geconstateerd ten aanzien van de actualiteit van de onderzoeksgegevens:

- Tijdens de terreininspectie is een depot aangetroffen met gebroken puin dat volgens Palazzo afkomstig is van de in 2010 gesloopte bebouwing.
- Tevens worden buiten het depot plaatselijk nog puinresten aangetroffen die mogelijk samenhangen met de sloop van de bebouwing en de aanleg van het puindepot.

Op bovenstaande punten na is er geen directe aanleiding om te verwachten dat de reeds bekende onderzoeksgegevens niet actueel zijn. Om die reden kunnen de resultaten uit 2010 nog als actueel worden beschouwd. Geadviseerd wordt om:

- de aanwezige documentatie van de sloop te verzamelen als bewijsmiddelen voor de correcte uitvoering van de sloop en de herkomst van het depot aan te tonen;
- indien de herkomst van het puin niet te onderbouwen is, een verkennend asbestonderzoek (conform NEN 5707) uit te voeren.

5.2.2.4 Visuele inspectie na asbestverwijdering

De in paragraaf 5.2.2.3 genoemde depot en puinresten zijn, zoals wordt aangenomen, afkomstig van de in het verleden gesloopte bebouwing. Voorafgaand aan de sloop zijn door Nijhof & Poppinghaus asbestinventarisatierapporten opgesteld. Hierin is aangetoond waar in de bebouwing asbest aanwezig is, zodat deze op correcte wijze kon worden verwijderd.

Na de sloopactiviteiten is door RPS Groep een Rapport visuele inspectie asbestverwijdering (conform NEN 2990) opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat op het moment van de eindcontrole geconcludeerd werd dat de inspectiegebieden voldoen aan de eisen zoals gesteld in de NEN 2990. De inspectiegebieden zijn daarmee onverdacht voor asbest.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de vorenstaande gegevens wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat de verontreinigingsspot bij boring 26 (zie bijlage 5) geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Deze spot bevindt zich langs de Wildweg en behoort niet tot het gebied waar een functiewijziging plaatsvindt.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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 ondermeer 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);

5.3.1.1 *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 fijnstof (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.

5.3.1.2 *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.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 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 moet 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, per buisleiding 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, het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan 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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de beoogde locatie van De Prins van Holten (rode omlijnning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Opgemerkt wordt dat ten zuiden van het plangebied de spoorweg Deventer – Almelo is gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Voor deze spoorweg geldt geen PR-plafond. Met betrekking tot het groepsrisico en de verantwoording daarvan is de zone van 200 meter (groepsrisico aandachtsgebied) vanaf het spoor een belangrijke afstand. Dit gebied omvat het 100% letaliteitspercentage (op circa 150 meter) van een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Exploision). Vanaf 200 meter is er sprake van een significant lager letaliteitspercentage. Vanaf die afstand zijn mensen binnenshuis in principe voldoende veilig. Bij ruimtelijke plannen die geheel of deels binnen de 200 meter van de transportbron zijn gelegen dient aandacht gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Het plangebied bevindt zich op circa 175 meter afstand van de spoorweg Deventer – Almelo. Hiermee ligt het plangebied buiten het gebied waarbij sprake is van een 100% letaliteitspercentage. Het plangebied bevindt zich wel binnen een zone waar aandacht moet worden gegeven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Het voornemen ziet toe op de ontwikkeling van een recreatiepark met recreatiewoningen. De gronden waar de plannen zijn voorzien, zijn hoofdzakelijk voorzien van een recreatieve bestemming waarbinnen verblijfsrecreatie reeds is toegestaan. Ten opzichte van het huidige planologisch regime wordt daarom aangenomen dat de personendichtheid binnen het plangebied niet (aanzienlijk) zal toenemen. Daarentegen wordt tevens een afname van de personendichtheid verwacht. Immers ziet voorliggend plan toe op recreatiewoningen. Een recreatierrein met recreatiewoningen kent een lagere personendichtheid dan een recreatierrein met bijvoorbeeld trekkershutten, stacaravans of andere kampeermiddelen.

Gelet op het vorenstaande is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 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 geaccepteerd worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 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 een met 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.

In voorliggend geval kan, gezien de menging van functies (recreatie, bedrijf, wonen) en de aanwezigheid van de Rijssenseweg, worden uitgegaan van een gemengd gebiedstype. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 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.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies 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).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het voornamelijk 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het recreatiebungalowpark betreft een functie dat op basis van de VNG uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is aan te merken als een ‘kampeerterrain, vakantiecentra, e.d. (met keuken)’. Een dergelijke functie valt onder milieucategorie 3.1, waarvoor in het ‘gemengd gebied’ een grootste richtafstand van 30 meter geldt.

De woning aan de Geskesdijk 20 betreft de meest nabijgelegen woning. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de richtafstand van 30 meter, door tussen het woonperceel en het zuidelijke gelegen deel van het recreatieterrein, een bosstrook van ten minste 30 meter te bestemmen. Voor het overige zijn gevoelige functies op een grotere afstand dan 30 meter van het voorgenomen recreatiepark gelegen.

Opgemerkt wordt dat vorenstaande afstanden zijn gebaseerd op de afstanden tussen omliggende woningen en de grens van De Prins van Holten. De afstand van bestaande recreatieterreinen in het plangebied en omliggende woningen is korter (afstand tussen het plangebied en het woonperceel aan de Geskesdijk 2). Hier gaat het echter om een bestaande planologische situatie.

Gezien het vorenstaande, resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Ten westen van het plangebied bevindt zich aan de Geskesdijk 1 een waterwinlocatie. In de VNG uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is de aan te houden richtafstand afhankelijk van het pompvermogen. Uitgaande van een pompvermogen tussen de 1 en 15 MW, behoort het bedrijf tot een milieucategorie 3.2 inrichting. De grootste (en enige) richtafstand geldt voor het aspect ‘geluid’ en betreft 100 meter. In een ‘gemengd gebied’ mag worden uitgegaan van 50 meter.

De uiterste situering van de recreatiewoningen tot de bedrijfsbestemming van de waterwinlocatie betreft circa 12 meter, waardoor niet wordt voldaan aan de richtafstand. Er mag echter gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden. De bebouwing waar de pompactiviteiten van de waterwinlocatie plaatsvinden, bevindt zich op een afstand van circa 80 meter van het plangebied. Dit zijn de locaties waar het geluid afkomstig is. Gelet op de afstand (80 meter) wordt hier voldaan aan de richtafstand (50 meter).

Ter plaatse van de recreatiewoningen en de bedrijfswoning is vanuit milieuzonering sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het waterwinbedrijf wordt tevens niet belemmerd in zijn werkzaamheden. Dit te meer doordat bestaande woningen en recreatiegebieden op tenminste een gelijke afstand van de waterwinlocatie zijn gelegen en daarmee reeds maatgevend zijn.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor 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 tussen diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) 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.

5.6.2 Situatie plangebied

Doordat ten opzichte van het plangebied het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (Geskesdijk 28 te Holten) op een afstand van ruim 400 meter is gelegen, kan op voorhand worden gesteld dat omliggende veehouderijen geen belemmering veroorzaken voor de voorgenomen ontwikkeling. Omgekeerd worden, vanwege de ruime afstand tot het plangebied, geen agrarische bedrijven gehinderd in de bedrijfsvoering.

5.6.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting, hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 2,6 kilometer. Om inzichtelijk te maken of de voorgenomen ontwikkeling significante negatieve gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hiermee is berekend wat de stikstofemissie is tijdens de aanlegfase en de toekomstige gebruiksfase (permanente emissie). Hierbij is het van belang of de stikstofemissie al dan niet resulteert in een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De volledige AERIUS-berekening is opgenomen in bijlage 9.

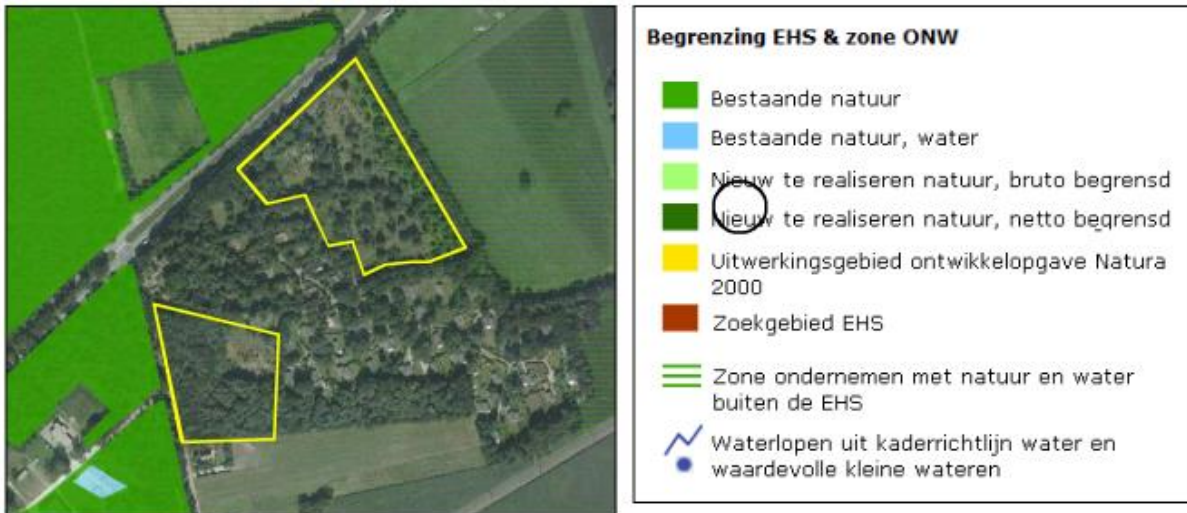
Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Er is geen sprake van (in)directe aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 12 meter afstand van het plangebied. In afbeelding 5.2 wordt de ligging van het NNN in de omgeving van de beoogde locatie van De Prins van Holten weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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 aangevraagd.

5.7.3.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige beschermde vogel-, vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in de beplanting en opgeslagen goederen.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (of zijn niet beschermd). De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vogelsoorten is niet beschermd.

Vleermuizen bezetten in het plangebied geen rust- of verblijfplaats, maar benutten het plangebied vermoedelijk wel als foerageergebied. Door de voorgenomen activiteiten wordt deze functie niet aangetast.

5.7.4 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er worden alleen dieren verwond of gedood en er worden alleen rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield van soorten waarvoor een vrijstelling geldt omdat de werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Door

uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

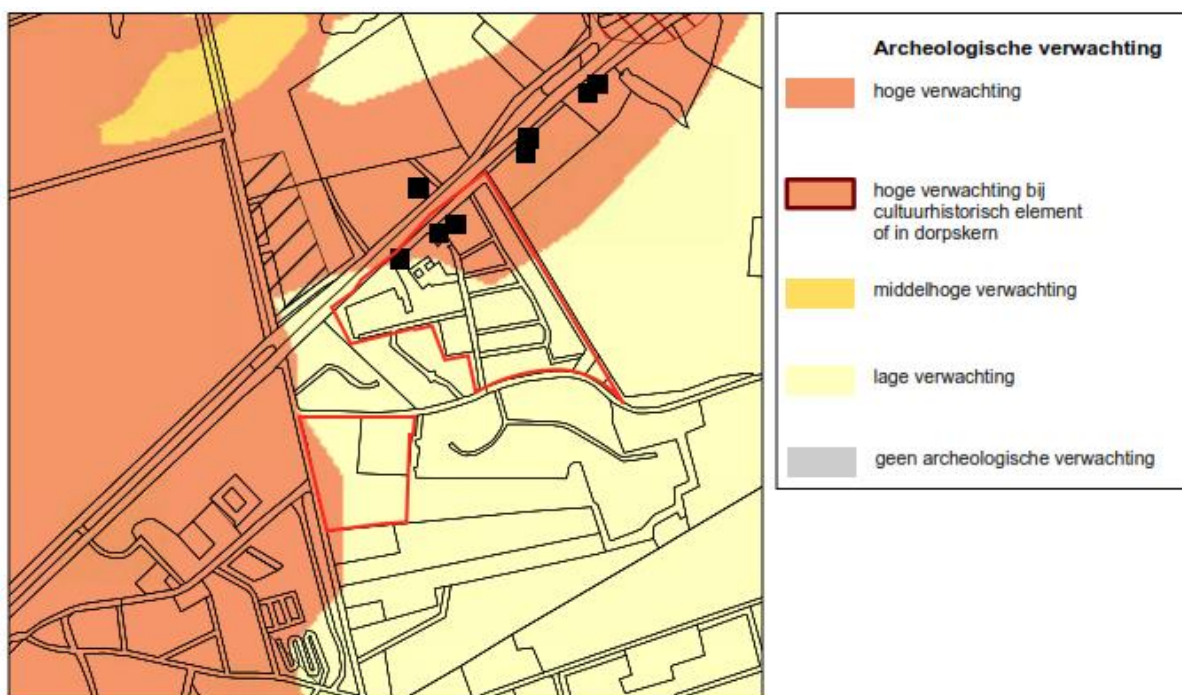
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Rijssen-Holten bezit over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. In afbeelding 5.3 is een uitsnede van deze kaart opgenomen, waarop het plangebied met de rode belijning is weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Rijssen-Holten)

Het plangebied is aangewezen als een gebied met een ‘hoge verwachting’ en een ‘lage verwachting’. Enkel ter plaatse van de ‘hoge verwachting’ geldt een onderzoeksplicht, wel te verstaan voor ingrepen dieper dan 40 cm en over een oppervlak van minimaal 2.500 m². In voorliggend geval zal op de locatie die zijn aangewezen met een hoge archeologische verwachting, de bodemingrepen de 2.500 m² niet overschrijden. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat de bestaande archeologische dubbelbestemmingen die geldt op basis van het moederplan “Buitengebied Rijssen – Holten” worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

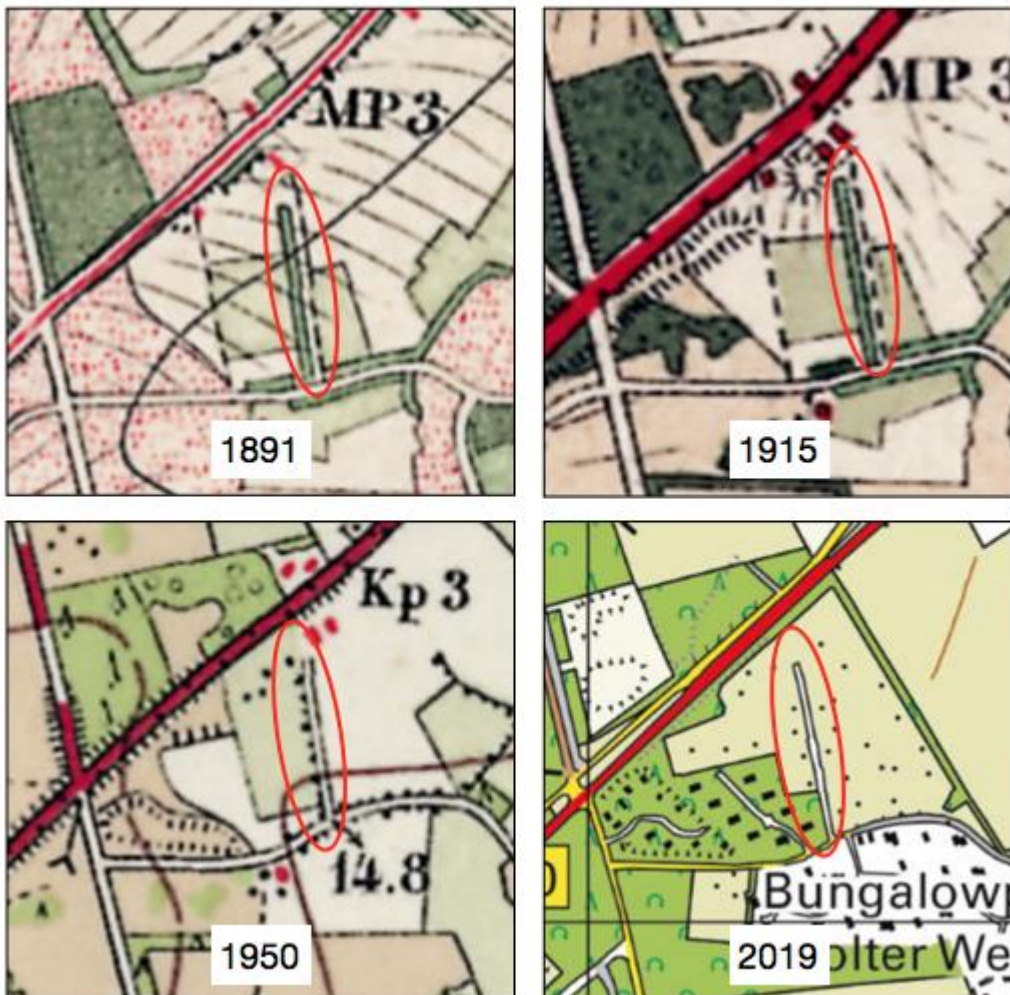
5.8.2.1 Algemeen

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.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich ter plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Binnen het plangebied (het noordelijke deel) is wel sprake van een lijnelement dat van cultuurhistorische waarde is. Het lijnelement betreft een voormalige, cultuurhistorische ontsluiting die in het verleden een boerderij heeft ontsloten. In afbeelding 5.4 is dit lijnelement door middel van historische kaarten weergegeven.



Afbeelding 5.4 Cultuurhistorische ontsluiting (Bron: Topotijdreis.nl)

Met de uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met dit lijnelement en het behoud/benadrukking hiervan. Dit wordt gedaan door deze historische ontsluitingsroute ook als ontsluitingsroute te doen fungeren voor het recreatiepark.

Van overige bijzondere cultuurhistorische waarden in binnen het plangebied geen sprake. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.

Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (de Sallandse Heuvelrug en Borkeld) is gelegen op circa 2,6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied, alsmede de resultaten uit de AERIUS-berekening (zie bijlage 9) wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, 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.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a) skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b). jachthavens; c) vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen; c) permanente kampeer- en caravanterreinen; of d) themaparken’.

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

- 250.000 bezoekers per jaar of meer,
- Een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer of
- Een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De activiteit blijft onder de drempelwaarde van het besluit, welke uitgaat van een oppervlakte van 10 hectare in een gevoelig gebied (categorie D10). Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is van toepassing. Op basis van de criteria uit de Europese richtlijn kan de volgende tabel worden opgesteld.

Criteria Europese richtlijn	Beschrijving mogelijke effecten	m.e.r. procedure noodzakelijk?
Kenmerken van de projecten		
De omvang van het project	<p>Het project betreft de ontwikkeling van ongeveer 4 ha ten behoeve van verblijfsrecreatie. Het merendeel (circa 3 ha) van het plangebied dat wordt voorzien van een nieuwe recreatieve bestemming, was reeds voorzien van een recreatieve bestemming.</p> <p>Het plangebied bevindt zich in een gevoelig gebied, namelijk een grondwaterbeschermingsgebied. De hierbij behorende drempelwaarden van 10 hectare wordt echter niet overschreden.</p> <p>Opgemerkt wordt dat de recreatierreinen die niet behoren tot De Prins van Holten maar wel binnen de plangrenzen liggen, bij de beoordeling van de drempelwaarden, buiten beschouwing zijn gelaten.</p>	nee
Cumulatie met andere projecten	In de omgeving van het plangebied en langs de ontsluitende wegenstructuur zijn geen grootschalige ontwikkelingen die kunnen leiden tot een stapeling van milieueffecten.	nee

Criteria Europese richtlijn	Beschrijving mogelijke effecten	m.e.r. procedure noodzakelijk?
Kenmerken van de projecten		
Gebruik van natuurlijke hulpmiddelen	Voor de bouw en het gebruik van gebouwen worden natuurlijke hulpbronnen als hout en steen gebruikt. Grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn, waarbij het uitgangspunt is op duurzame wijze verkregen. Er is geen sprake van een onevenredig gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	nee
Productie van afvalstoffen	Bij de bouw en het gebruik van het plangebied komen geen schadelijke afvalstoffen vrij.	nee
Verontreiniging en hinder	Het gebruik van het plangebied leidt niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies, zoals blijkt uit de toets op diverse milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting.	nee
Risico van ongevallen	De realisatie van het plangebied neemt geen externe veiligheidsrisico's met zich mee. Omdat de omliggende wegenstructuur voldoende restcapaciteit heeft, is er geen onevenredige toename van verkeersongevallen te verwachten.	nee
Plaats van de objecten		
Het bestaande grondgebruik	Het plangebied is momenteel grotendeels ongebruikt en deels in gebruik ten behoeve van bestaande verblijfsrecreatie. Met het omzetten van het grondgebruik gaan geen belangrijke waarden verloren.	nee
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Op basis van het ecologisch onderzoek (zie paragraaf 5.7 en bijlage 8) kent het plangebied geen hoge ecologische waarde. Hieruit is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn op omliggende gebieden met grotere natuurwaarden.	nee
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu	Natuurwaarden op en rond het plangebied worden niet negatief beïnvloed. Door het omzetten naar recreatiegebied met sterke landschappelijke inpassing worden de natuurwaarden in het gebied zelfs vergroot.	nee
Kenmerken van het potentiële effect		

Criteria Europese richtlijn	Beschrijving mogelijke effecten	m.e.r. procedure noodzakelijk?
Kenmerken van de projecten		
Het bereik van het effect	In het plangebied zijn geen activiteiten voorzien met een groot effectbereik. Het gaat om activiteiten met een hinderuitstraling van maximaal vijftig meter. Verkeerseffecten zijn relatief beperkt en kunnen goed worden verwerkt door de ontsluitende wegenstructuur.	nee
Het grensoverschrijdende karakter van het effect	Van grensoverschrijdende milieueffecten is geen sprake.	nee
De waarschijnlijkheid van het effect	Er is sprake van beperkte (hinder)uitstraling. Grootschalige effecten zijn niet aan de orde.	nee
De duur, de frequentie en de onomkeerbaarheid van effecten	De effecten treden op, op het moment dat de locatie als recreatiegebied in gebruik wordt genomen en duren zo lang de locatie als zodanig in gebruik is. Verkeerseffecten en (beperkte) hinder als gevolg van productiewerkzaamheden treden elke werkdag op. In het zomerseizoen wordt het gebied drukker bezocht. De effecten zijn omkeerbaar en kunnen ook worden ingeperkt als dat nodig is.	nee

5.9.3 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.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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. 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.

6.1.2 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).

6.1.3 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.

6.1.4 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.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

De 'Watervisie Rijssen-Holten' (2009) geeft voor het grondgebied van Rijssen-Holten sturing aan het (ruimtelijke) waterbeleid van zowel de gemeente als de waterschappen. Voor het gehele gemeentelijk grondgebied is, op hoofdlijnen, een visie opgesteld. De visie is vervolgens gedetailleerder uitgewerkt voor de stedelijke kern Rijssen en zijn omgeving en de kern Holten en zijn omgeving. De Watervisie is richtinggevend

voor meer operationele planvormen, zoals de ruimtelijke plannen (structuurvisies, bestemmingsplannen) en het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (vGRP).

In het buitengebied is drukriolering aangelegd. Deze systemen zijn niet bedoeld voor de inzameling van regenwater (RWA), de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen terrein. De capaciteit van het systeem is uitgelegd op de afvoer van het huishoudelijke afvalwater vanuit het buitengebied. Aansluiting van de afvoer van verhard oppervlak op de drukriolering is dan ook niet toegestaan. Lozing via een zuiverende voorziening, op oppervlaktewater of de bodem van dit water is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder wel toegestaan.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Dit houdt in dat er sprake is van waterschapbelangen. Doordat er sprake is van een 'normale procedure' is advies bij het waterschap ingewonnen. Hierna wordt ingegaan op de relevante wateraspecten, waarbij rekening is gehouden met het advies van het waterschap.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. De locatie bevindt zich binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Zoals in paragraaf 4.2.4.1, in combinatie met het onderzoek van Lieveense (bijlage 3), is aangegeven, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen risico voor de grondwaterkwaliteit en worden verschillende maatregelen getroffen om de kwaliteit van het grondwater te garanderen. Hierna volgt een uiteenzetting van deze maatregelen.

- De locaties waar gemotoriseerde voertuigen zijn toegestaan (toegangsweg en parkeerterreinen) worden voorzien van een gesloten verharding. Op deze locaties kan hemelwater potentieel worden verontreinigd. Dit water wordt gecontroleerd afgevoerd naar een locatie buiten het grondwaterbeschermingsgebied. Bij de definitieve planvorming wordt dit nadere uitgewerkt;
- Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen;
- Geen gebruik van chemische onkruidbestrijding;
- Geen gebruik van bestrijdingsmiddelen dan wel kunstmest in tuinen;
- Geen gebruik van gevaarlijke stoffen (verf, beits, oplosmiddelen, oliën enz.);
- Geen auto's wassen, en geen onderhoud aan auto's;
- Aanpak van hondenpoep;
- Strooien van zout enkel op de toegangsweg en de centrale parkeerplaats, zodat afvoer van de grootste zoutlast gewaarborgd is, omdat anders alle zouten uiteindelijk in het grondwater terecht zullen komen. Daarbuiten mag geen gebruik worden gemaakt van strooizout;

- huisjes dienen aangesloten zijn op de riolering en de aansluitingen moeten voldoen aan de daarvoor geldende normen.

Op basis van de provinciale Omgevingsverordening dient zoals beschreven in paragraaf 4.2.4, vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, te worden voldaan aan het 'stap vooruitprincipe'. In het rapport van Lievense is door middel van de REFLECT-systematiek beoordeeld dat de voorgenomen ontwikkeling per definitie leidt tot een verbeterde situatie ten opzichte van de huidige/voormalige functie. De 'belasting' van het grondwater wordt in positieve zin beperkt en er is daadwerkelijk sprake van een stap vooruit. Maatregelen die hieraan bijdragen zijn:

- de afvoer van huishoudelijk afvalwater via het riool en de afvoer van de 'first flush' hemelwater naar buiten het grondwaterbeschermingsgebied;
- aantoonbaar gebruik van niet uitloogbare bouwmaterialen;
- diverse maatregelen als: geen chemische onkruidbestrijding, geen gebruik van bestrijdingsmiddelen dan wel kunstmest in tuinen; geen gebruik van gevaarlijke stoffen (verf, beits, oplosmiddelen, oliën, enz.), geen auto's wassen, en geen onderhoud aan auto's, aanpak van hondenpoep etc.;
- zoveel als milieuhygiënisch verantwoord infiltratie van hemelwater in de bodem.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied en het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Hemelwater

Het schoonhemelwater wordt afgekoppeld en wordt niet afgevoerd via de gemeentelijke riolering. Het hemelwater zal zodanig binnen het plangebied worden geïnfiltreerd in de bodem, dat het geen wateroverlast veroorzaakt. Omdat niet-uitloogende bouwmaterialen worden gebruikt is dit water niet verontreinigd.

Doordat in dit geval sprake is van een ontwikkeling in een grondwaterbeschermingsgebied, worden er maatregelen getroffen om potentieel verontreinigd hemelwater niet in het plangebied te laten infiltreren. De locaties waar het hemelwater verontreinigd kan raken is ter plaatse van de hoofdroute en de parkeergelegenheden. Op deze locaties kunnen verontreinigende stoffen van de auto's zich namelijk mengen met het hemelwater. Hoewel een verontreiniging van deze verharde oppervlakken kan worden uitgesloten wordt er toch voor gekozen om de 'first flush' (kleine buien en de eerste bijvoorbeeld 4 mm regenwaterafvoer van langduriger en zwaardere buien) op te vangen en af te voeren naar buiten het grondwaterbeschermingsgebied waar door initiatiefnemer een buffer/opvang zal worden gecreëerd.

De overige padenstructuur wordt uitgevoerd in gras. Hemelwater infiltreert dus direct in de bodem. Dit maakt dan ook dat over deze paden geen gemotoriseerd verkeer is toegestaan.

Het hemelwater afkomstig van de overige bebouwing wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Aangezien een bepaalde hoeveelheid aan verharding wordt toegevoegd, zal de nodige waterberging moeten worden gecompenseerd. Hier zijn verschillende mogelijkheden voor. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt hier invulling aan gegeven.

Afvalwater

Vanwege de ligging in het waterbeschermingsgebied, dient het afvalwater beheersbaar opgevangen te worden. Het afvalwater dient te worden weggepompt naar het pompemaal achter de Holterweide. Nagegaan wordt of het pompemaal over voldoende capaciteit bezit.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. 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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

In voorliggend bestemmingsplan is daarnaast rekening gehouden met de regels die voortkomen uit het 'Omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten'. Op deze manier wordt voorzien in een actueel juridisch kader wat op termijn kan opgaan in het totale Omgevingsplan voor het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten.

7.2.2 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 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 (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
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 aanduidingsregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. In voorliggend geval zijn de volgende algemene aanduidingen opgenomen in het plangebied:
 - Archeologische verwachtingswaarde
 - Geluidzone spoor
 - Geluidzone wegen 250 meter
 - Grondwaterbeschermingsgebied
 - Milieuzonering bedrijven niet-agrarisch
 - Explosieaandachtsgebied infrastructuur
 - Veiligheidszone spoor
 - Aandachtsgebied buisleidingen
 - Reliëf
 - Zone hydrologische bescherming
 - Landschap Westflank Holterberg (deelgebied 2)
 - Landschap de Holterberg (deelgebied 5)
 - Landschap Oostflank Holterberg (deelgebied 8)
- *Overige regels (Artikel 7)*
In dit artikel zijn de regels met betrekking tot vergunningsplichtige werkzaamheden opgenomen. Tevens zijn de parkeerregels, regels ten aanzien van het kappen van bomen en het aanleggen van zonnepanelen opgenomen.

7.2.5 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 slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 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.

Natuur – Natuurlandschap (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bos-/beplantingsstroken rondom het recreatiepark. Tevens is de gehele locatie waar de natuurcompensatie plaatsvindt voorzien van deze bestemming.

De gronden zijn bestemd voor bos of dichte beplantingsstroken, behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. De aanduiding 'geluidsscherm' is toegevoegd, om ter plaatse van de aanduiding een geluidsscherm te mogen realiseren. Daarnaast is tevens de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Met deze aanduiding wordt bepaald dat binnen de bestemming 'Natuur - Natuurlandschap', ter plaatse van de aanduiding, in- en uitritten ten dienste van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zijn toegestaan.

Om ter plaatse van het beoogde recreatiepark te kunnen voorzien in een calamiteitenroute, is ten noorden van het recreatieterrein, binnen de bosstrook de aanduiding 'specifieke vorm van bos – calamiteitenroute' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is tevens een ontsluitingsroute in de vorm van een calamiteitenroute toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat enkel mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Hierbij zijn voor verschillende bouwwerken maximale bouwhoogten aangegeven. Zo mag een geluidsscherm maximaal 3 meter hoog zijn.

Recreatie – Verblijfsrecreatie (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen op de locaties waar feitelijk het recreatiepark De Prins van Holten gerealiseerd gaat worden. Dit gebied is opgesplitst in twee delen. Beide delen zijn door middel van een relatieteken met elkaar verbonden, waardoor de bestemmingsvlakken als zijnde één gezamenlijk vlak worden beschouwd.

Gronden met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zijn bestemd voor recreatief verblijf in vrijstaande en geschakelde recreatiewoningen. Binnen de bestemming is één bedrijf, één bedrijfswoning (ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en een voorzieningengebouw (ter plaatse van de aanduiding 'centrum' toegestaan.

Voor het voorzieningengebouw geldt een maximale oppervlakte van 350 m² en een maximale bouwhoogte van 8 meter.

In de bouwregels is bepaald dat binnen de bestemming maximaal 54 recreatiewoningen mogen worden gerealiseerd. Hiervan mogen maximaal 20 recreatiewoningen twee-aaneen worden gebouwd. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt is er in een maximale situatie sprake van 34 vrijstaande recreatiewoningen en 20 twee-aaneen gebouwde recreatiewoningen. Hiermee wordt voorzien in de wens om recreatiewoningen aan elkaar te bouwen en doormiddel van een verwijderbare tussen wand, indien gewenst, te gebruiken als een extra grote recreatiewoning (groepsaccommodatie).

In de bouwregels zijn daarnaast regels opgenomen ten aanzien van het maximum oppervlak en de maximale goot- en bouwhoogte van recreatiewoningen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen een recreatiewoning met één of twee bouwlagen.

De bedrijfswoning is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan. Voor dit gebouw zijn tevens maatvoeringen bepaald. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,5 en 10 meter bedragen. Het oppervlak is gemaximaliseerd op 150 m². Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ook toegestaan, mits de aangegeven maatvoeringseisen in acht worden opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels behorende bij deze bestemming, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting ziet toe op de uitvoering en instandhouding van het landschapsplan behorende bij de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 8 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.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen – Holten. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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.

9.1.2 Provincie Overijssel

Doordat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een ontwikkeling ten behoeve van recreatiemogelijkheden in het buitengebied en is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, is er sprake van provinciale belangen. De voorgenomen ontwikkeling is tevens niet te vergelijken met een de ontwikkelingen die zijn opgenomen in de 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel.

Gezien de aard en omvang van de voorgekomen ontwikkeling, wordt het plan ter beoordeling naar de provincie Overijssel gestuurd.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van deze toets is de 'normale procedure' van toepassing. In het kader hiervan is advies ingewonnen bij het waterschap. In paragraaf 6.2 is rekening gehouden met dit advies. In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan opnieuw voorgelegd aan het waterschap.

9.1.4 Participatie

Op 29 september 2023 is door initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd. Vooruitlopende op de inloopavond zijn omwonenden en eventuele belanghebbenden uitgenodigd.

Tijdens de inloopavond is het in dit bestemmingsplan opgenomen voornemen toegelicht en hebben de deelnemers van de inloopavond de gelegenheid gekregen om de plannen in te zien en hier vragen over te stellen.

Naar aanleiding van de inloopavond is met name het ruimtelijk kwaliteitsplan op onderdelen gewijzigd. In hoofdstuk 5 van het ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 1 van deze toelichting) zijn de wijzigingen beschreven.

Gelet op het vorenstaande is in voldoende mate invulling gegeven aan het onderdeel participatie.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Bijlage 2 Natuurcompensatieplan

Bijlage 3 Waterparagraaf

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai**

Bijlage 5 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 6 Evaluatie bodemsanering

Bijlage 7 **Vooronderzoek**

Bijlage 8 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 9 AERIUS-berekening