

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 15 oktober 2024

raadsvergadering: 9 december 2024

agendanummer: 10

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan uitbreiding camping de Holterberg

voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met de 'zienswijzennota' en de hierin opgenomen voorgestelde aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Holten, uitbreiding camping De Holterberg";
2. het bestemmingsplan "Buitengebied Holten, uitbreiding camping De Holterberg" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPB2022008-0401 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bijlage;
3. geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Op 11 mei 2020 heeft de raad het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, uitbreiding camping de Holterberg' vastgesteld. Tegen dat besluit is beroep ingesteld. Bij de tussenuitspraak van 31 maart 2021 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de raad de gelegenheid geboden een geconstateerd gebrek te herstellen. Van die gelegenheid heeft de raad met zijn besluit van 24 juni 2021 gebruik gemaakt. Met de einduitspraak van 2 maart 2022 is het vaststellings- en herstelbesluit door de Afdeling vernietigd. Daarmee is het realiseren van de beoogde uitbreiding met de 'oude procedure' niet meer mogelijk, waardoor initiatiefnemer een nieuwe procedure is gestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 november 2023 t/m woensdag 10 januari 2024 voor één ieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er drie zienswijzen ingediend.

Vanwege de participatie en het uitvoeren van nadere onderzoeken heeft het dossier procedureel stilgelegen. Omdat het bestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) in ontwerp heeft gelegen kan de procedure verder afgerond worden onder de Wet ruimtelijke ordening.

De volgende stap in de procedure is een besluit van de raad over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beoogd effect/doel

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, uitbreiding camping De Holterberg' om hiermee, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een aanvulling op ons recreatieve aanbod mogelijk te maken.

3. Argumenten

1.1 De zienswijzen en het tijdsverloop geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven op een aantal punten aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Op hoofdlijnen betreffen de wijzigingen:

- Een technische aanpassing ten behoeve van het uitsluiten van lichtmasten (bij recht);
- Het opnemen van voorzieningen als sauna, jacuzzi, fitnessruimte en werkplaatsruimte in de doeleindenomschrijving;
- Een aangepast bedrijfsnatuurplan (als bijlage van de regels) met een update van de toetsing aan de laatste provinciale Omgevingsvisie;
- Het verwijderen van het begrip hooibergwoning uit de planregels;
- Het toevoegen van het begrip recreatief verblijf en de eis van een bedrijfsmatige exploitatie;
- Een aanscherping van de voorwaardelijke verplichting om het landschapsplan te realiseren en duurzaam in stand te houden;
- Het herstellen van een verwijzing.

Waar nodig is ook de toelichting aangepast (in juridische zin is dit geen wijziging). Verder is, zowel naar aanleiding van zienswijzen als door het verloop van tijd, het wenselijk geacht diverse onderzoeksrapporten van een update te voorzien. Dit in verband met de (wettelijke) houdbaarheid van onderzoeken en het baseren van het vaststellingsbesluit op voldoende actuele gegevens.

Naar aanleiding van een zienswijze is aanvullend een natuuronderzoek uitgevoerd naar de recreatiedruk die de uitbreiding van de camping kan veroorzaken op het 1,4 kilometer verderop gelegen Natura-2000 gebied 'Sallandse Heuvelrug'. De conclusie van dit aanvullende onderzoek is dat de uitbreiding van de camping geen negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000- gebied 'Sallandse Heuvelrug'. De worst-case toename is, gelet op de reeds aanwezige recreatiedruk, als gevolg van de uitbreiding, zéér gering (0,003%).

Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de zienswijzennota.

2.1 Het bestemmingsplan past in het gemeentelijk beleid en voorziet in een kwaliteitsimpuls voor de verblijfsrecreatieve sector

In de visie vrijetijdseconomie Rijssen-Holten is aangegeven dat uitbreiding van vastgoed en (verblijf)recreatieve terreinen en gebruiksmogelijkheden tot de mogelijkheden behoren om de kwaliteit te verbeteren. Daarnaast is in de visie opgenomen dat de unieke heuvelachtige omgeving aantrekkelijk is en dat er groeiende belangstelling is om buiten te sporten en te bewegen in de natuur.

Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de bestaande camping. Daarnaast wordt de bestaande camping geëxtensiverd en voorzien van een stevige groene omlijsting. De gehele camping richt zich meer op duurzaamheid en 'vergroening'. De bestaande structuur van de Holterenk wordt beter afgebakend en is duidelijker

waarneembaar. Dit vergroot de herkenbaarheid van de Holterenk als landschapselement. De uitbreiding voorziet in verblijfsrecreatie voor een doelgroep (avontuur- en stijlzoekers) die past bij het omliggende groene en sportieve gebied. Binnen een relevante straal van 30 kilometer rondom het gebied is geen vergelijkbaar aanbod binnen de sector aanwezig. Daarnaast is er in relatie tot de vraag heel weinig aanbod voor de avontuur-en stijlzoeker in de provincie Overijssel (inclusief het nog te ontwikkelen recreatiepark Holterdael (de Prins, Wildweg in Holten).

2.2 In de motivering van het vast te stellen bestemmingsplan worden de aandachtspunten uit de uitspraak van de Raad van State geadresseerd

De gehanteerde methodes (zoals de 30 kilometergrens voor het verzorgingsgebied) om de behoefte aan de uitbreiding te onderbouwen, worden in de uitspraak door de Raad van State niet ter discussie gesteld (uitspraak 202003602/3/R3).

Wel is in de uitspraak opgenomen dat onduidelijk was welke accommodaties uiteindelijk in het aanvullende kwantitatieve onderzoek waren meegenomen. En of daarbij ook de accommodaties in de omgeving mee waren genomen die door appellanten waren ingebracht. Daarbij is gesuggereerd te werken met een lijst waarop alle bij het onderzoek betrokken locaties ook zijn genoemd.

Gelet hierop is het aanvullende kwantitatieve onderzoek nu aangevuld. Zo is het beoogde recreatiepark bij de Prins (Klein Holterdael) opgenomen in de kleuring. En is ook een lijst met alle onderzochte campings en bungalowparken binnen een straal van 30 kilometer van Camping de Holterberg opgenomen. Ook campings/bungalowparken die zelf buiten deze straal vallen, maar binnen een gemeente waarvan de grens binnen de 30-kilometer straal valt, zijn opgenomen in de lijst. De conclusie blijft echter onveranderd, de uitbreiding voorziet in een onderscheidend aanbod.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd is. Hierdoor kan de vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro achterwege blijven.

4. Kanttekeningen

1.1. Het bestemmingsplan bevat vrijwel dezelfde juridische regels en verbeelding.

Inhoudelijk wijzigt het initiatief nauwelijks ten opzichte van het vernietigde bestemmingsplan. Wel is sprake van een actueel planologisch kader waarbij het resterende kritiekpunt van de Afdeling Bestuursrechtspraak weg wordt genomen.

1.2. Beantwoording zienswijzen en aanvullingen kosten tijd

De vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan heeft vanwege aanvullingen en de gewenste juridische houdbaarheid langer geduurd. In het voortraject is extra tijd genomen voor een aanvullende participatieronde. Daarnaast kent het bestemmingsplan een lange voorgeschiedenis. Op basis van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een besluit zorgvuldig te worden voorbereid. Waarbij een onderbouwing ook dient te steunen op voldoende actuele gegevens.

Het wordt door initiatiefnemer wenselijk gevonden dat sprake is van een juridisch houdbaar plan. Het updaten van de relevante onderzoeken die ouder waren dan 2 jaar is daarmee ook

meegenomen richting vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit extra onderzoek heeft tijd gekost.

5. Draagvlak

Initiatiefnemer heeft nog steeds de wens een uitbreiding van de bestaande camping en herstructurering van het bestaande terrein door te voeren. Het nieuwe bestemmingsplan bevat geen andere opzet dan het voorgaande, vernietigde bestemmingsplan. Daarmee is het aannemelijk dat de reclamanten voor het vorige bestemmingsplan ook het nieuwe bestemmingsplan niet wenselijk achten.

Gelet op de geschiedenis van het bestemmingsplan is er een keuze gemaakt om voor ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan twee participatietrajecten te doorlopen:

1. Het algemene participatietraject waarbij alle omwonenden/belanghebbenden de mogelijkheid hebben gehad om het plan in te zien en een inspraakmoment hebben gehad; en
2. Een apart moment voor oud reclamanten om onder meer het verschil tussen beide procedures uit te leggen.

1. Het algemene participatietraject

Initiatiefnemer heeft een algemeen participatietraject voor de omwonenden en belanghebbenden opgestart. Vanwege de zomervakantie heeft de vrije inloop plaatsgevonden 10 augustus tot en met 31 augustus 2022. Tijdens de inloop was er een mogelijkheid om de plannen van initiatiefnemer in te zien. Het participatieverslag waarin is opgenomen hoe initiatiefnemer de buurt heeft betrokken is als **bijlage 12 bij de toelichting** van het bestemmingsplan opgenomen.

2. Apart moment voor oud reclamanten

In aanloop naar de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan tot uitbreiding van de camping zijn diverse zienswijzen ontvangen. Met die reclamanten zijn er destijds een aantal gesprekken geweest. In het kader van draagvlak en participatie zijn deze reclamanten uitgenodigd voor een fysiek overleg om het concept plan toe te lichten. Een van de reclamanten heeft van dit overleg afgezien. Het gesprek met de overige reclamanten is gestart op 13 september 2022 en heeft enkele maanden geduurd.

In het gesprek heeft de gemeente aan de oorspronkelijke reclamanten toegelicht wat de verhouding tussen het eerdere plan, de destijds ingekomen reactie, de uitspraak en het nieuwe concept plan is. Verder is gesproken over de eerdere poging om op een aantal onderwerpen tot een aanvaardbare oplossing voor reclamanten en initiatiefnemer te komen.

Tijdens het proces is onder ambtelijke begeleiding in meerdere rondes gekeken of er punten zijn waarop concessies gedaan kunnen worden.

Op één punt hebben partijen overeenstemming bereikt, namelijk over de hoogte en soort van de verlichting. Ten aanzien van het (vrijwillig) realiseren van een grond- c.q. geluidwal in plaats van een groenstrook is tussen partijen geen overeenstemming bereikt. Deze geluidswal is ook niet noodzakelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan, gelet op de uitgevoerde akoestische onderzoeken. Het participatieverslag (chronologisch weergegeven) is als bijlage toegevoegd.

6. Aanpak/Uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken er inzage. Tijdens deze periode van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden.

7. Communicatie

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, uitbreiding camping De Holterberg' gewijzigd heeft vastgesteld zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Daarnaast volgt een algemene kennisgeving in lokale nieuwsbladen en in het Gemeenteblad, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven.

8. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen, dit past binnen de reguliere werkzaamheden.

9. Financiën

Aan de hand van dit voorstel zijn geen financiële gevolgen te verwachten.

10. Duurzaamheid

Het voorstel in dit verzoek draagt bij aan een beter evenwicht tussen people, planet en profit. Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Er is dus sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Dit initiatief draagt op een aantal onderdelen hieraan bij:

- De uitbreiding zal eco-chalets, duurzame bungalows en toeristische kampeervelden bevatten. De opzet van de beoogde uitbreiding zal duurzaam vormgegeven worden door o.a. plaatsen van zonnepanelen en ruimte voor insecten (people, planet en profit);
- Het terrein van de uitbreiding wordt ingericht met een natuurvriendelijke inrichting, autoluw campingterrein en een centrale parkeergelegenheid nabij de entree. De herinrichting dient te zorgen voor een kwaliteitsimpuls van het landschap (people);
- De uitbreiding biedt ruimte aan juiste doelgroep (people).

11. Bijlagen

Bijlage 01. Nota zienswijzen

Bijlage 02. Plankaart

Bijlage 03. Toelichting, regels en bijlagen vast te stellen bestemmingsplan

Bijlage 04. Participatieverslag 4.0

12. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 9 december 2024
agendanummer: 10
griffienummer: 2024-0079

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan uitbreiding camping de Holterberg

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

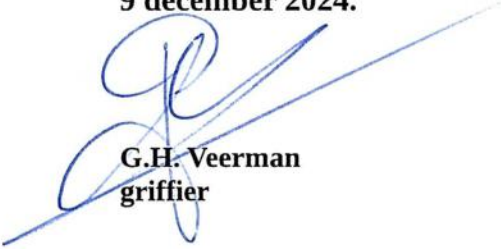
overwegingen:

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2024;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Holten, uitbreiding camping De Holterberg” dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien de zienswijzennota en hierin opgenomen aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 14 november 2024.

besluit:

1. in te stemmen met de ‘zienswijzennota’ en de hierin opgenomen voorgestelde aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Holten, uitbreiding camping De Holterberg”;
2. het bestemmingsplan “Buitengebied Holten, uitbreiding camping De Holterberg” als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPB2022008-0401 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bijlage;
3. geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

**besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op
9 december 2024.**


G.H. Veerman
griffier


J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	14-11-2024	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 9 december 2024.
Raad	09-12-2024	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 24 stemmen voor en 0 stemmen tegen.