

**Ruimtelijke motivering
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n
Buitengebied Rijssen, Veendijk 3-4, BuitenInn
het Overveen**

Status: Vastgesteld

Januari 2026

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Buitengebied Rijssen, Veendijk 3-4, BuitenInn het Overveen

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Buitengebied Rijssen, Veendijk 3-4, BuitenInn het Overveen
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IDN: NL.IMRO.1742.TAMB2024005-0401

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN.....	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1	HET VOORNEMEN.....	8
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE.....	11
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	15
4.1	ALGEMEEN.....	15
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKE.....	15
4.3	LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN.....	16
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS.....	19
5.1	RIJKSBELEID.....	19
5.2	PROVINCIAAL BELEID.....	21
5.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	34
6.1	ALGEMEEN.....	34
6.2	SITUATIE IN EN BIJ HET PLANGEBIED.....	35
6.3	CONCLUSIE.....	36
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN.....	37
7.1	VIGEREND BELEID.....	37
7.2	WATERASPECTEN.....	39
7.3	WATERADVIESPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED.....	39
7.4	CONCLUSIE.....	41
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	42
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	42
8.2	BODEMKWALITEIT.....	44
8.3	LUCHTKWALITEIT.....	45
8.4	GEUR.....	46
8.5	TRILLINGSHINDER.....	48
8.6	GEZONDHEID.....	48
8.7	DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE.....	49
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR.....	51
9.1	GEBIEDSBESCHERMING.....	51
9.2	SOORTENBESCHERMING.....	53
9.3	CONCLUSIE.....	53
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	54
10.1	WETTELIJK KADER.....	54
10.2	ARCHEOLOGIE.....	54
10.3	CULTUURHISTORIE.....	54
10.4	CONCLUSIE.....	55
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	56
11.1	ALGEMEEN.....	56

11.2	SITUATIE PLANGEBIED	56
11.3	CONCLUSIE.....	56
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	57
12.1	ALGEMEEN.....	57
12.2	KOSTENVERHAAL	57
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	57
HOOFDSTUK 13	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	58
13.1	PARTICIPATIE	58
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	59
13.3	ZIENSWIJZEN	59
HOOFDSTUK 14	JURIDISCHE VERANTWOORDING	60
14.1	INLEIDING.....	60
14.2	OPZET VAN DE REGELS	60
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	62
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING	63	
BIJLAGE 1	LANDSCHAPSPLAN	64
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPAN	65
BIJLAGE 3	WATERTOETSRESULTAAT	66
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	67
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING	68
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	69

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend Tam-omgevingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Veendijk 3 en 4 te Rijssen (hierna: plangebied). Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. Veendijk 4 bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf dat in 2013 een recreatieperceel met groepsaccommodaties en vakantieappartementen is geworden. Ten zuiden ligt Veendijk 3, dat wordt momenteel gebruikt voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen. BuitenInn het Overveen heeft als initiatiefnemer het voornemen om de locatie verder te ontwikkelen, zodat het landschap op een recreatieve manier te beleven is. Een deel van het voornemen is het uitvoeren van de mogelijkheden die het geldende omgevingsplan al kent, maar die nog niet in uitvoering zijn gebracht. En een ander deel is het door ontwikkelen en uitbreiden van die mogelijkheden.

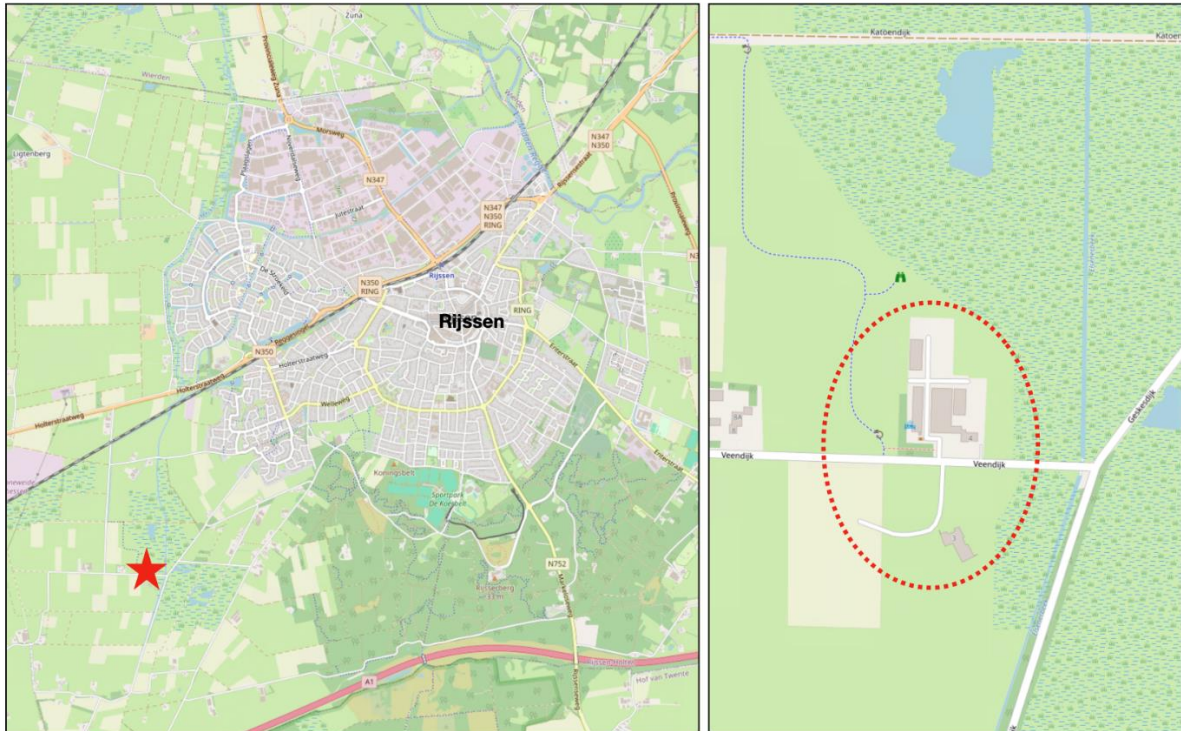
Het voornemen bestaat concreet uit:

- Aan de zuidzijde staan 25 tiny houses. Deze worden momenteel nog gebruikt voor de opvang van vluchtelingen en worden in de toekomst gebruikt voor recreatiedoeleinden;
- De bestaande groepsaccommodatie aan de zuidzijde zal ook als multifunctionele ontmoetings- en activiteitenruimte dienen;
- De bedrijfswoning blijft behouden als beheerderswoning en krijgt drie B&B vertrekken;
- De voormalige koeienstal wordt gebruikt als receptie, als restaurant voor de overnachtende gasten en eventuele voorbijkomende bezoekers en als multifunctioneel ontmoetingsruimte en activiteitenruimte;
- Wellnessgebied, sanitair, ontmoetingsruimten en activiteitenruimte in en rondom de voormalige jongveestal en voerkuil;
- Maximaal 6 Natuurcabins (inclusief 2 vergader units) bij het struweel en erf aan de oostzijde;
- Schuur met vier plattelandsappartementen, één studio appartement en een kantoor- en winkelruimte en opslagruimte
- Maakplaats als opslagruimte, (nacht)verblijf enkele dieren, ontmoetingsruimte, en thuishonk van de zorgboerderij;
- Vogelkijkhut, voedselbos en educatieplek met bijenkast en kikkerpoel;
- Parkeermogelijkheden en een overloopparkeringsplaats dat incidenteel gebruikt zou kunnen worden bij grote evenementen;
- Tot slot wordt het geheel landschappelijk ingepast door middel van een landschapsplan.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Rijssen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Rijssen sectie M, nummer(s) 295, 299 (deels), 658 en 659. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de kern Rijssen en de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Rijssen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijk omgevingsplan zoals deze inwerking is getreden op 1 januari 2024. Ter plaatse van het plangebied vormen de volgende plannen gezamenlijk het omgevingsplan van rechtswege:

- Omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten (in werking vanaf 22 juni 2024);
- Chw Veegplan Buitengebied Rijssen-Holten (vastgesteld 15 mei 2024);
- Chw parapluplan implementatie Omgevingswet Rijssen-Holten (vastgesteld 21 december 2023);
- Parapluplan risicobronnen in de vorm van opslagtanks (vastgesteld 3 oktober 2022);
- Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten (vastgesteld 26 juni 2021);
- Parapluplan parkeernormen (vastgesteld 18 oktober 2018);
- Buitengebied Rijssen, Veendijk 4 (vastgesteld 19 december 2013);
- Buitengebied Rijssen-Holten (vastgesteld 1 november 2012);
- Welstandsnota Rijssen-Holten (31 mei 2012).

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan "Chw Veegplan buitengebied Rijssen-Holten" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. Het hiervoor genoemde plan gaat niet meer uit van bestemmingen, maar van functielagen. Rondom het erf geldt de functie 'Natuurlijk landschap'. Op het erf geldt 'Agrarisch landschap – gemengde functies' en 'Verblijfsrecreatie'. En over het gehele perceel geldt 'Landschap Leiding en Overtoom (deelgebied 9). Er gelden verder meerdere zoneringen. De belangrijkste daarvan is op het noordelijk erf een 'Archeologische verwachtingswaarde' en verder is het gebied rondom de erven aanwezen als 'Natuurnetwerk Nederland'. Tot slot is er een erfinrichtingsplan aanwezig.

De belangrijkste ontwikkelingen vinden plaats op het erf waar de functie 'Verblijfsrecreatie' geldt. Planologisch gezien is daarmee het volgende mogelijk, conform het geldende erfinrichtingsplan:

Veendijk 4:

- Eén bedrijfswoning met een bed&breakfast met maximaal 3 kamers;
- 10 plattelandsappartementen van maximaal 50 m² per stuk.
- Voorzieningengebouw van maximaal de bestaande oppervlakte, waarbij de receptie 50 m² vergroot mag worden;
- Grondwal van maximaal 6 meter hoog;

Veendijk 3:

- 3 groepsaccommodaties van maximaal 600 m² per stuk;
- Bijbehorend voorzieningengebouw van maximaal 500 m²;

De Veendijk 3 wordt momenteel gebruikt voor de opvang van vluchtelingen in 25 tiny houses (perceel Rijssen M 658) en een groepsaccommodatie (perceel Rijssen M 659).

1.3.2 Opheffen strijdigheid

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet geheel in het geldende omgevingsplan. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op meer bouw- en gebruiksmogelijkheden dan nu mogelijk is. Om het gewenste plan mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied en de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 **BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE**

Het plangebied ligt aan Veendijk in het buitengebied van Rijssen. De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf, maar richt zich vanaf 2013 al op recreatie in een natuurlijke omgeving en heeft sindsdien een recreatiefunctie. Het plangebied bestaat uit twee delen, die worden gesplitst door de Veendijk.

Het noordelijk deel wordt al gebruikt voor recreatiedoeleinden en bestaat uit een receptieruimte, horeca met een terras en 5 plattelandsappartementen. Aan de zuidzijde is een groepsaccommodatie aanwezig met 16 bedden. Daarnaast is dit deel van het plangebied nu in gebruik als tijdelijke opvanglocatie voor vluchtelingen in 25 tiny houses met gemiddeld 4 bedden en een passend parkeerterrein. Het totale oppervlakte van de tiny houses is vergelijkbaar met wat in het huidige omgevingsplan voor de groepsaccommodaties is gereserveerd.

In de directe omgeving van het plangebied komen enkele verschillende functies voor. Het gaat hier om woonfuncties, agrarische functies en natuurlandschappen. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Het plangebied is indicatief met rode contour weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

3.1.1 Visie BuitenInn

BuitenInn het Overveen is van origine een veehouderij met 18 hectare grond. Enige tijd geleden hebben de vorige eigenaren de omslag gemaakt naar een natuurlijker terrein. De koeien hebben plaatsgemaakt voor vogels, nieuwe natuur en gezonde vormen om met land en leefomgeving om te gaan. Hierbij wordt gezorgd voor samenhang van alle elementen, waarbij de natuur leidend is. Aanpassingen van gebouwen vindt vooral plaats door hergebruik van gebruikte materialen. Nieuw aangebrachte natuur vindt plaats met gebiedseigen beplanting.

De ontwikkelingen op deze locatie voorzien in een duidelijke maatschappelijke en economische behoefte:

- Toenemende vraag naar rust, natuur en verdieping als tegenwicht voor de hectiek van het dagelijkse (werk)leven.
- Structurele groei van zzp'ers, hybride werkvormen en behoefte aan reflectieve werkplekken buiten de stad.
- Groeiende aandacht voor duurzaam en betekenisvol ondernemen, waarin ruimte is voor welzijn, natuur en inspiratie.
- De behoefte aan hoogwaardige vergader- en reflectieplekken in Overijssel buiten de grote steden.

Daarnaast biedt BuitenInn kansen voor inclusiviteit en sociale participatie door het actief betrekken van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt via de Boerderij/Kringloop-activiteiten.

De sterke koppeling tussen binnen en buiten, tussen reflectie en actie, tussen economie en ecologie, maakt dit een eigentijds concept dat inspeelt op een veranderende samenleving. De positionering op de bewuste ontdekker is onderscheidend. Deze doelgroep stelt hoge eisen aan kwaliteit, authenticiteit, duurzaamheid en maatschappelijke relevantie. De locatie versterkt het kwalitatieve aanbod van Overijssel als provincie voor betekenisvolle bijeenkomsten buiten de grote kernen.

De visie van BuitenInn is gebaseerd op die behoefte en heeft zich vertaald in verschillende functies en activiteiten die hieronder kort worden toegelicht.

3.1.2 Landschapsplan BuitenInn het Overveen

Om de beoogde activiteiten en functies op een goede wijze in te passen in het bestaande landschap is door Odin Landschapsonwerpers een landschapsplan opgesteld. In onderstaande afbeelding is een uitsnede daarvan opgenomen. Het landschapsplan is tevens als bijlage 1 bij deze motivering opgenomen. In dit landschapsplan is ruime aandacht besteed aan de verbinding met het omliggende landschap en het recreëren in het natuurlijke landschap.



Afbeelding 3.1 Landschapsplan beoogde ontwikkeling (het noorden is aan de linkerzijde van de afbeelding) (Bron: Odin landschapsontwerpers)

Zoals aangegeven worden de bestaande recreatiemogelijkheden uitgebreid en anders ingericht, waarbij meer aandacht is voor het recreëren in de natuur. In de volgende paragraaf wordt daar nader op ingegaan.

3.1.3 Beoogde functies

Het hart van het terrein is het centrale ontmoetingsplein wat de noord- en zuidzijde van het erf met elkaar verbindt (e). Dit eigentijds en gastvrije erf wordt doorkruist door de Veendijk die verkeer middels passende maatregelen uitnodigt om hier langzaam overheen te rijden.

Gasten van BuitenInn het Overveen parkeren (P) nabij de boomgaard (B) aan de zuidzijde. De 25 huisjes (h) aan deze zijde zijn in buurtjes georganiseerd die elk een eigen invulling van speelvoorzieningen en ontmoetingsruimtes buiten hebben binnen een samenhangend groenplan om in contact te komen met andere gasten. Dit wordt afgeschermd middels een Elzensingel (E) op de randen en werkt als kader voor de ontwikkeling. Dé verbindingsplek aan deze kant van het terrein is de moestuin met speelveld ernaast (M). Ook vinden we aan deze kant groepsaccommodatie de Burght (g) met 16 bedden en een multifunctionele ontmoetingsruimte (ar) voor vergaderingen, recepties en andere bijeenkomsten. De Burght heeft een aantal parkeerplekken (P) die rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de Veendijk. Ten oosten van deze parkeerplekken en achter de Burght is ruimte voor een aantal dieren en een verrassende activiteitenzone (ar) binnen het wilgenstruweel (W) wat als groene zone fungeert tussen het erf en de natuur (rustzone) (R), afgeschermd met een Elzensingel, aan de kant van de natuur.

Op het erf aan de noordzijde van de Veendijk worden de gasten in de voormalige koeienstal verwelkomd bij de receptie in het restaurant met ruimte voor 80-100 zitplaatsen dat primair bestemd is voor overnachtende gasten van BuitenInn het Overveen (ar). Aan de achterzijde van deze ruimte bevindt zich een multifunctionele ontmoetingsruimte waarbij de verbinding tussen binnen en buiten helder naar voren komt (e, ar). Vanuit de ontmoetingsruimte is er de mogelijkheid om het wellness gebied aan de oostkant te betreden en ook een duidelijke verbinding met de voerkuil waar de Kringloop is (K) aan de noordkant van het erf.

Het wellness gebied wordt begrensd door het woonhuis (zuid), de natuurcabins (oost), kruidenrijk grasland (noord) en de koeienstal (west). Binnen dit gebied staat verbinding met de natuur in een wat rustiger tempo centraal. Het woonhuis fungeert als beheerderswoning en biedt ruimte voor 3 B&B vertrekken met elk 4 bedden. De natuurcabins (c) tegen het struweel (W) en Elzensingel (E) zorgen ervoor dat gasten kunnen genieten van de natuur zonder deze te verstoren. Het struweel zorgt voor een scheiding tussen het erf en de rustzone (R). De semi-overkapte jongveestal nodigt de gasten van de 'wellness buurt' uit tot ontmoeten en gezamenlijk koken. Er is een ruime binnen-buiten kas voor ontmoetingen (bijv. yoga) tot 30 personen. Ook zijn hier sanitaire voorzieningen die ook toegankelijk zijn voor de daggasten. Rondom de jongveestal is een ontdektuin die de verschillende accommodaties met elkaar verbindt en waar een ruimte is voor hottubs en/of sauna's.

De verbindingsstraat loopt vanaf het centrale ontmoetingsplein tot aan de noordkant van het erf tussen de Kringloop (K) en de voerkuil. De oost-west verbinding tussen de appartementenshuur (a) en de Kringloop (K) doorkruist de verbindingsstraat en verbindt het erf met het kruidenrijke grasland (KG) aan de westzijde en de agrarische grond daarachter, waardoor de orthogonale structuur van het landschap wordt versterkt. In de voerkuil ten noorden van de koeienstal is een semi-overdekte kas voor kleine bijeenkomsten en als ontmoetingspunt voor en na een bezoek aan de natuureducatiezone rondom de vogelkijkhut (ar) met kikkerpoel en bijenstal.

In de appartementenshuur (a) aan de westzijde van het erf, tussen het centrale ontmoetingsplein en de Kringloop, zit aan de voorzijde kantoor- en winkelruimte. In het midden van deze schuur zijn 4 plattelandsappartementen en 1 studio appartement met uitzicht op onze kruidentuin en het kruidenrijke grasland daarachter. Ten slotte is er aan de noordkant van deze schuur ook een overkapte opslag voor materieel.

Vanuit het pleintje achter de koeienstal en de appartementenshuur is toegang tot de Kringloop. In dit atelier is ruimte voor een breed scala aan activiteiten, variërend van noodzakelijk onderhoud op het terrein tot series van workshops. In en om de Kringloop is ruimte gereserveerd voor (nacht)verblijf en als graasgebied van enkele dieren (D). De Kringloop is tevens het thuishonk voor de zorgboerderij en het klusteam.

Het terrein ten westen van de appartementenshuur en de Kringloop bestaat uit kruidenrijk grasland (KG) waarin ook de natuureducatiezone rondom de vogelkijkhut (ar) met kikkerpoel en bijenstal. Dit grenst aan de natte natuur (NN) dat buiten het plangebied ligt. In de agrarische zone grenzend aan het kruidenrijk grasland is een langgerekt laag voedselbos (VB) met een maaipad ertussen, wat de oogst makkelijker maakt en waardoor er ruimte is voor educatieve bijeenkomsten in het voedselbos. De vorm van dit voedselbos is langgerekt, omdat we op die manier de lijnen van het coulisselandschap blijven volgen. Aan de noordzijde van de agrarische zone (LB), naast het voedselbos, is ook de zoeklocatie voor overloopparkeren (PO) opgenomen. Deze locatie is tot stand gekomen na aanleiding van overleg met de omgeving, waardoor naaste burens zo min mogelijk overlast ervaren. De locatie zal enkel gebruikt worden bij grote evenementen. De ontsluiting van deze weg gaat via de Katoendijk. Gebruikers van de parkeerplaats zullen via het voedselbos het erf van BuitenInn kunnen bereiken.

3.1.4 Beoogde activiteiten

De locatie vervult de rol van een hub in de breedste zin van het woord: een knooppunt van ontmoeting, reflectie, kennisdeling en verbinding met natuur, mens en samenleving. Met name de hubfunctie vormt het hart van het zakelijke aanbod en is gericht op de bewuste ontdekker – een doelgroep die bewust kiest voor verdieping, rust, kwaliteit en duurzaamheid. De activiteiten zijn te ordenen in 4 categorieën.

1. Boerderij

Deze categorie omvat activiteiten rondom landbouw en natuurbeleving. Denk aan het verwerken van de oogst, klussen op het terrein en bodemverbetering. De Kringloop is de fysieke uitvalsbasis en fungeert als zorgboerderij en werkplek voor een klusteam bestaande uit mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hier is sprake van dagbesteding zonder overnachting, voor maximaal 2 groepen van elk 15 personen inclusief begeleiding. Vanuit deze plek worden activiteiten aangeboden variërend van dagdelen tot reeksen van workshops. Dit versterkt de sociale cohesie en biedt waardevolle daginvulling.

2. Hospitality

Doel is om de gasten een totaalbeleving te kunnen aanbieden op het gebied van ontmoeten (borrels, recepties, etc.), catering (BuitenInn op je bord = lokaal, plant-first en seizoensgebonden), en activiteiten die gericht zijn op (natuur)verbinding.

3. Hub

De hubfunctie richt zich op vergaderingen, retraites, lezingen en workshops voor groepen van verschillende grootte. Deze zakelijke activiteiten onderscheiden zich door hun focus op rust, verdieping en inspiratie in een landelijke setting; bewuste reflectie en verbinding tussen binnen en buiten; en thematiek zoals duurzaamheid, persoonlijk leiderschap, natuurverbinding en zingeving.

De natuurlijke omgeving van de Veendijk draagt bij aan het karakter van deze bijeenkomsten, waardoor deelnemers zich los van de waan van de dag kunnen richten op strategisch denken, samenwerking en ontwikkeling.

4. Accommodaties

Ook is het mogelijk dat gasten overnachten in de accommodaties, variërend in grootte van 2 tot 16 personen. Grotere groepen zijn ook mogelijk door meerdere accommodaties te koppelen. De grootte en samenstelling is afhankelijk van de exacte accommodatie en de verschillende dagen in van de week. Doordeweeks zal bijvoorbeeld sprake zijn van een meer zakelijke gebruik. De verschillende accommodaties zijn allen voor de doelgroep 'de bewuste ontdekker'. Het karakter van de ontwikkeling is dat alles in lijn is met de gedachte om binnen en buiten met elkaar te verbinden. En om op die manier ook een sterkere verbinding tussen mens en natuur te faciliteren.

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie-744 'Parkeerkencijfers, basis voor de parkeernormering' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW deze publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In de 'Nota parkeernormen 2018' van de gemeente wordt, om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen, voor de gehele gemeente uitgegaan van één stedelijkheidsgraad, namelijk 'matig stedelijk'. Qua stedelijkheidszone wordt uitgegaan van drie stedelijkheidszones, te weten centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. De kencijfers van het CROW bestaan verder uit een minimum en een maximum. In de 'Nota parkeernormen 2018' wordt van het gemiddelde uitgegaan. Afronding op gehele parkeerplaatsen vindt plaats in de laatste berekeningsfase (vaststellen definitieve parkeereis). Cijfers < 0,5 worden naar beneden afgerond en cijfers ≥ 0,5 naar boven.

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

- Verstedelijkingsgraad: 'matig stedelijk';
- Stedelijke zone: 'buitengebied';

De beoogde activiteiten in het plangebied worden niet allemaal letterlijk genoemd in de parkeernormen. Daar waar ze niet worden benoemd zijn, is de vergelijkbare functie en bijbehorende parkeernormen overgenomen uit het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, Veendijk 4'. De activiteiten zijn daarbij vergeleken met functies die er het meest op lijken in het CROW.

Parkeerbehoefte

Functie/activiteit	Vergelijkbare functie	Aantal	Parkeernorm	Totaal benodigde parkeerplaatsen
Groepsaccommodatie De Burght	2-sterren hotel	16 personen	(6,3 per 10 kamers) 9,5 per accommodatie	9,5 parkeerplaatsen
25 Huisjes (tiny houses)	Bungalowpark	25 huisjes	2,1 per huisje	52,5 parkeerplaatsen
5 Appartementen (4 plattelands-appartementen & 1 studio)	Bungalowpark	5 appartementen	2,1 per appartement	10,5 parkeerplaatsen
4 Tiny houses (Cabins) voor overnachting	Camping	4 huisjes	1,2 per cabin	4,8 parkeerplaatsen
Bedrijfswoning	Vrijstaande woning	1 woning	2,4 per woning	2,4 parkeerplaatsen
3 B&B kamers in woonhuis	Bungalowpark	3 kamers	2,1 per kamer	6,3 parkeerplaatsen
Horeca/terrass	Café, bar, cafetaria / restaurant	Bar en receptie: circa 150-200 m ² Restaurant: circa 250-300 m ²	6 per 100 m ² bvo (café, bar, cafetaria) / 13 per 100 m ² bvo (restaurant)	6 x 2 (café) + 13 x 3 (restaurant) = 52 parkeerplaatsen
Totaal				138 parkeerplaatsen

De hub activiteiten, zoals de vergaderingen, workshops e.d. worden gedaan door de overnachtende gasten. De activiteitenruimten worden niet specifiek genoemd in het CROW. Deze zijn deels onderschikt aan de verschillende overnachtingsmogelijkheden. In de parkeernormen voor de overnachtingsmogelijkheden is daar al rekening mee gehouden.

Ook de horeca is in principe bedoeld voor de overnachtende gasten, hier ligt de focus op. Naast de overnachtende gasten zullen er ook daggasten zijn. Dit zijn 3 à 4 groepen per dag variërend in de grootte van 5 tot maximaal 60 personen. Dit is ook afhankelijk van de hoeveelheid overnachtende gasten. Op reguliere dagen zullen er niet meer dan 100 daggasten tegelijk zijn. Tot slot zullen er nog enkele spontane gasten zijn. De spontane gasten (aanwaaiers) zullen wellicht ook fietsers en wandelaars zijn.

Op basis hiervan is de parkeerbehoefte afgerond 138 parkeerplaatsen. Omdat er ook sprake is van daggasten en aanwaaiers die gebruik zullen maken van horeca, wordt hier vanuit gegaan. Echter, wanneer wordt uitgegaan dat de horeca grotendeels gebruikt wordt door de overnachtende gasten, dan zal de parkeerbehoefte lager zijn omdat er sprake is van dubbelgebruik van de functies. Het aantal daggasten zal afhankelijk zijn van het aantal overnachtende gasten. Wanneer er sprake is van een grote groep overnachtende gasten, dan is er minder ruimte voor daggasten. En andersom. De parkeerbehoefte zal daarmee in de praktijk lager zijn.

Het voornemen ziet op de realisatie van een parkeerplaats op het zuidelijke deel van circa 87 parkeerplaatsen. Bij de groepsaccommodatie aan de zuidzijde (de Burght) is reeds een parkeerplaats voor 12 auto's. Deze zal worden vergroot naar 28 auto's. Waarmee het totaal op de zuidzijde op 115 parkeerplaatsen komt. Ook de bedrijfswoning heeft een eigen parkeergelegenheid. Daarnaast is er ruimte voor een overloop parkeerplaats aan de westzijde van het noordelijke kant van het plangebied. Hier zijn nog minimaal 175 parkeerplaatsen beschikbaar. Op de overlooplocatie is met optimalisatie mogelijk om 350 parkeerplaatsen te bereiken. In onderstaande afbeelding zijn deze locaties met een P weergegeven. De overloopparkeerplaats is alleen bedoeld om te gebruiken bij speciale evenementen. Naar verwachting zal dit maximaal 6 keer per jaar zijn. De locatie van deze

parkeerplaats is tot stand gekomen na overleg met de omgeving. De ontsluiting vindt plaats via de Katoendijk. Bezoekers zullen via het voedselbos het erf van BuitenInn bereiken.



Afbeelding 3.2 Locatie parkeerplaatsen (het noorden is aan de linkerkzijde van de afbeelding) (Bron: Odin landschapsonwerpers)

Wanneer rekening wordt gehouden dat de overnachtende gasten veelal gebruik maken van de horeca is er zonder overloop parkeerplaats voldoende parkeergelegenheid. In het uitzonderlijke geval dat de horeca door andere bezoekers wordt gebruikt dan de overnachtende gasten, dan kan de overloop parkeerplaats worden gebruikt. In dat geval is er ruim voldoende parkeergelegenheid.

In de beoogde situatie zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het voornemen.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Functie/activiteit	Vergelijkbare functie	Aantal	Verkeersbewegingen per kamer/bed	Totaal verkeersbewegingen per weekdagemaal
Groepsaccommodatie De Burght	2-sterren hotel	16 personen	(15,9 per 10 kamers) 23,9 per accommodatie	23,9
25 Huisjes (tiny houses)	Bungalowpark	25 huisjes	2,7 per huisje	67,5
5 Appartementen (4 plattelands-appartementen & 1 studio)	Bungalowpark	5 appartementen	2,7 per appartement	13,5
4 Tiny houses (Cabins) voor overnachting	Camping	4 huisjes	0,4 per cabin	1,6
Bedrijfswoning	Vrijstaande woning	1 woning	8,2 per woning	8,2
3 B&B kamers in woonhuis	Bungalowpark	3 kamers	2,7 per kamer	8,1
Totaal				122,8 verkeersbewegingen

De activiteitenruimten zijn ondergeschikt aan de overnachtingsmogelijkheden en vallen daarmee binnen de verkeersbewegingen van de overnachtingsmogelijkheden. Deze ruimten worden gebruikt voor de evenementen (workshops, vergaderingen etc.). Voor de horeca zijn in het CROW geen verkeersgegevens bekend. Omdat de horeca in principe bedoeld is voor de overnachtende gasten, zit daar ook een overlap in met de bovenstaande functies. Een deel van de horeca zal door daggasten en overige gasten gebruikt worden. Dit zijn 3 à 4 groepen per dag variërend in de grootte van 5 tot maximaal 60 personen. Dit is ook afhankelijk van de hoeveelheid overnachtende gasten. Op reguliere dagen zullen er niet meer dan 100 daggasten tegelijk zijn. De 100 daggasten (2 verkeersbewegingen per gast) zullen maximaal 200 verkeersbewegingen per dag geven.

Op het gebied van verkeer geldt dat de Veendijk een rustige doorlopende weg is die door het plangebied loopt. Het plangebied heeft verscheidende in- en uitritten naar de Veendijk. Elke overnachtingsmogelijkheid zal circa 2,7 verkeersbewegingen per weekdagemaal geven. Hiermee zal het aantal verkeersbewegingen circa 123 verkeersbewegingen zijn voor de overnachtingsmogelijkheden. De daggasten zullen maximaal 200 verkeersbewegingen geven. Dit geeft een totaal van maximaal 323 verkeersbewegingen.

In de huidige situatie worden de planologische mogelijkheden (nog) niet volledig benut. De weg is van voldoende omvang om het beoogde aantal verkeersbewegingen af te wikkelen. Zoals aangegeven zal de overloopparkeerplaats worden ontsloten op de Katoendijk en alleen worden gebruikt bij grotere evenementen. In dat geval zal BuitenInn zorgdragen dat het verkeer ter plaatse goed begeleid wordt.

3.2.3 Conclusie

Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking;

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

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

bestaand stedelijk gebied betreft het 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.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voornemen bestaat uit het doorontwikkelen van de recreatiefunctie. Hierbij worden de bestaande voormalige agrarische gebouwen gebruikt. Er zullen enkele kleinschalige uitbreidingen en aanpassingen worden gedaan aan deze gebouwen. Verder zijn het veelal in pandige aanpassingen. De huisjes aan de zuidzijde van het plangebied zijn reeds aanwezig. Deze huisjes worden momenteel gebruikt voor de opvang van vluchtelingen. Aan de noordzijde zullen enkele cabins worden geplaatst.

De Afdeling heeft reeds uitgemaakt dat een stedelijke ontwikkeling met een bruto vloeroppervlakte van minder dan 500 m² niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Het voornemen zal die 500 m² niet overschrijden.

Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Rijssen-Holten

Groen staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van een integrale benadering van de leefomgeving. Met het openbaar groen kan de gemeente bijdragen aan de toekomstbestendige leefomgeving. Het groen is namelijk cruciaal voor een gezonde, toekomstbestendige en aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De gemeente zet in op het behouden en het versterken van het aanwezige groen en de kenmerkende landschappen. Daarnaast zet de gemeente in op het verder vergroenen van de kernen, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Op basis van de kaart van de 'Omgevingsvisie deel 2, gebiedsgerichte vertaling, Natuur, Landschap en Groen' is met name het volgende relevant:

- Landschap De Leiding en Overtoom;
- Jonge (heide-)ontginningslandschap.
- Ecologische verbindingzones;
- Uitgangspunten beheer groen;

Landschap De Leiding en Overtoom

De open landschappen zijn van oorsprong de lagergelegen en nattere gebieden, waar rechte ontginningswegen en waterlopen de identiteit van het landschap bepalen. Beplantingselementen zijn hier dienend aan de beleving van de openheid en de omliggende landschappen. Het open landschap in Rijssen biedt onder andere plek voor de ontwikkeling van natte natuur.

Andere landschappelijke kenmerken zijn de veen- en heideontginningen. In dit deelgebied gaan melkveehouderijen en de ontwikkeling van natte natuur hand in hand.

Jonge (heide-)ontginningslandschap

Dit landschap is relatief open en vlak met onregelmatig rechthoekig verkavelingspatroon en is geaccentueerd door verspreide weg- en erfbeplantingen. Het landschap is ontstaan door de ontwatering en ontginning van deze van oorsprong zeer natte gebieden en de ruilverkaveling die heeft plaatsgevonden in de 70-er jaren van de vorige eeuw. ten westen van de Holterberg vinden we dit vooral terug langs de Soestwetering, tussen het kampenlandschap van Dijkerhoek, Neerddorp en Espelo.

Ook aan de oostzijde van de Holterberg (o.a. Overtoom, De Leiding en het Ligtenbergerveld) is het jong ontginningslandschap te vinden. Bijzondere elementen in dit gebied zijn de dijkwegen en de oude markegrenzen in de vorm van greppels en wallen (o.a. de Zunasche Wal). De openheid van het ontginningslandschap met zijn rechte slagenverkaveling vormt een contrast met het hoger gelegen bos op de Holterberg. Beplanting versterkt het open karakter van het landschap met wegen en waterlopen als structuurdragers, en versterkt herkenbaarheid van een plek. We willen in dit landschap het groenblauwe netwerk behouden en versterken, daarnaast willen we de groenblauwe netwerken biodivers inrichten.

Ecologische verbindingzones

Ecologische verbindingzones zijn groenblauwe kaders die zorgen voor verbindingen tussen natuurgebieden. Binnen de ecologische verbindingzone wordt biodiversiteit versterkt en kansen voor klimaatadaptatie optimaal benut worden.

Uitgangspunten beheer groen

Waar mogelijk wordt ecologisch beheer toegepast. De principes van de circulaire economie worden gehanteerd. Exoten worden beheersbaar gehouden om gewenste soorten voldoende ruimte te geven en overlast tegen te gaan. Nieuw aangelegd groen is duurzaam en goed te beheren. Op toeristisch belangrijke plekken (zoals entrees en centra) geldt een hogere inrichtings- en beheer kwaliteit, gericht op aantrekkelijkheid. Er is sprake van schoon, heel en veilig groen, gekoppeld aan afgesproken beeldkwaliteit. Op belangrijke zichtplekken in de gemeente, zoals rotondes, pleinen, winkelstraten en centrale plekken in wijken geldt een hogere inrichtings- en beheer kwaliteit gericht op herkenbaarheid van de plek.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het uitgangspunt van de gemeente is dat het landschap de drager is van alle ontwikkelingen in het buitengebied. Elke nieuwe ontwikkeling dient in overeenstemming te zijn met het LOP als het gaat om landschappelijke inpassing. Het bestaande landschapstype, de omgeving en het landschapsbeeld van 1900 kan daarbij als inspiratiebron dienen voor ontwikkelingen en landschappelijke inpassingen. Indien vanuit het landschap direct zicht is op nieuwe ontwikkelingen, dan worden voornamelijk die ontwikkelingen nauwkeurig getoetst.

Het plangebied ligt nabij Deelgebied 9; Omgeving de Leiding en Overtoom. Dit landschap is ontstaan door de ontwatering en ontginning door van oorsprong zeer natte gebieden en behoort tot het jong ontginningslandschap. Het landschap is relatief open en vlak met een onregelmatig rechthoekige verkavelingspatroon, dijkwegen en is geaccentueerd door verspreide weg- en erfbeplanting. Het gebied is een nat gebied, waar veel kwel vanuit de stuwwallen voorkomt. Er is weinig bebouwing en het landschap is open met zichtlijnen op de Holterberg en de stadsrand van Rijssen.

4.3.3 Toetsing aan de landschappelijke waarden

Ten noorden en oosten van het plangebied ligt NNN-gebied dat bestaat uit natte natuur en jong ontginningslandschap. Het voornemen wordt daar op aangesloten. Met dit plan liggen er kansen om het landschap te versterken. Dit is nader uitgewerkt in het landschapsplan (zie bijlage 1 van deze motivering).

De orthogonale structuur die is gevormd door het afgraven van het veen is duidelijk zichtbaar in de toegangswegen (dijken) en ook in de natte natuur waar wilgenstruweel in afgravingsrichting (haaks op de dijk) te zien is. De erven liggen los van elkaar aan de dijken, zijn omzoomd dan wel voorzien van een (elzen)singel. Hierdoor liggen er tussen de erven open ruimtes waardoor het open landschap beleefbaar is. Deze structuur is kenmerkend voor het gebied. De rand van het erf op nr. 4 is aangezet met een elzensingel en ook aan het zuidelijke erf, op nr. 3, staat een elzensingel die deels ook op een wal staat. Het erf van nr. 8 heeft een bomenrij met onderbeplanting en een grote haag als omzoming. Hierdoor ontstaat er tussen de erven een ruimte waar vanaf de weg een goede zichtlijn op het open landschap is. Doel is om de hoofdstructuur van de bomen op de dijken leidend in de hiërarchie te laten zijn. De elzensingels, het voedselbos en het wilgenstruweel zijn ondergeschikt in hoogte aan de hoofdgroenstructuur van de dijken en staan veelal haaks op de hoofdstructuur. Deze structuren volgen wel de richting van het ontginningslandschap. De ruimte en zichtlijnen tussen de erven worden gehandhaafd om het open landschap te borgen. In het verlengde van het erf van nr. 8 zien we ruimte om een voedselbos te maken die ruimtelijk en in hiërarchie ondergeschikt is aan de hoofdstructuur.

Op het erf van BuitenInn het Overveen raken de orthogonale verkavelingen van het ontginningslandschap de meer organische rand en verschijningsvorm van de natte natuur. Ook al zijn daarin nog relictten van de strekkingrichting van het ontginningslandschap te herkennen in de vorm van wilgenstruwelen. De Veendijk met de stevige boomstructuur wordt gerespecteerd. De elzensingels (daaronder in hiërarchie) worden als haaks op de hoofdstructuur staande ruimtelijke dragers ingezet op het erf en vormen de landschappelijke verbinding van de noord en zuidzijde van het erf. Ze worden ook toegepast langs de westzijde van het erf aan de noordzijde en lopen door over het erf aan de zuidzijde. Ook langs het parkeren in de boomgaard en de recreatiewoningen aan

de zuidzijde worden ze toegepast. Aan de oostzijde raakt het erf aan de rand van de natuur. Hier worden wilgenstruwelen voorgesteld die aansluiten in typologie op de natte natuur maar ruimtelijk ondergeschikt aan de elzensingels en hoofdstructuur van de Veendijk. Het wilgenstruweel zorgt voor een robuuste rand waarin de activiteiten aan de rand, de recreatiewoningen en de groep accommodatie worden opgenomen. Aan de binnenzijde vormen deze wilgenstruwelen een heldere strakke grens met het erf. Door beheer blijven de wilgenstruwelen ruimtelijke ondergeschikt aan de andere structuren.

Het initiatief is dan ook passend in het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Welstandsnota Rijssen-Holten

De Welstandsnota Rijssen-Holten, vastgesteld op 31 mei 2012, dient als beleidsplan voor de gemeenteraad en bevat de belangrijkste uitgangspunten voor het welstandsbeleid en de procedures binnen de gemeente. Het document omvat algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte criteria, die per specifiek gebied binnen de gemeente zijn uitgewerkt.

Het plangebied ligt in het 'Welstand buitengebied veen- en heideontginningslandschap' en meer specifiek in 'Leiding-Middelveen-Overtoom'.

Dit gebied heeft een open en nat landschap met een systematisch patroon van sloten en verhoogde dijkwegen. De bebouwing is beperkt en volgt traditionele richtlijnen. De boerderijen zijn vaak traditionele hallenhuizen met grote zadeldaken en wolfseinden. Ze kenmerken zich door eenvoudige, rechthoekige vormen en een functionele indeling tussen woon- en bedrijfs gedeeltes.

Beleidsdoelen

- Het oorspronkelijke karakter van de erven en hun verkavelingspatronen moet worden beschermd;
- Nieuwe toevoegingen moeten landschappelijk worden ingepast en mogen geen afbreuk doen aan de bestaande structuur;
- Grootschalige veranderingen, zoals schaalvergroting van schuren of nieuwbouw, worden alleen toegestaan als deze zorgvuldig worden ontworpen met respect voor de omgeving.

Welstandscriteria

- Wijzigingen aan bestaande boerderijen moeten aansluiten bij de historische bouwstijl, zoals kleurgebruik, materiaalkeuze, en raamindeling;
- Nieuwe bebouwing moet zowel in schaal als stijl harmoniëren met de omgeving;
- Landschappelijke inpassing is verplicht en vereist vaak houtwallen, houtsingels, of solitaire bomen om het erf visueel in balans te brengen.

Het beleid benadrukt een balans tussen behoud van historische waarden en de mogelijkheid voor eigentijdse ontwikkelingen, mits deze respect tonen voor de historische en landschappelijke context.

4.3.5. Toetsing aan de stedenbouwkundige waarden

In het voortraject heeft het Oversticht een advies gegeven om het Twentse Erf te behouden. De stedenbouwkundige waarden en adviezen van het Oversticht zijn vertaald in een beeldkwaliteitsplan. In bijlage 2 van deze motivering is dit opgenomen. De bestaande bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf blijven behouden en worden aangepast verbouwd voor de recreatiedoeleinden. De huisjes zijn kleinschalig en ondergeschikt aan de bestaande bebouwing. Er zal gebruikt gemaakt worden van het hergebruik van de bestaande materialen. De streekeigen kenmerken van een Twents Erf blijven hierbij behouden. Hiermee is het voornemen passend binnen de welstandsnota.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 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.

5.1.1.2 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 hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen 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.

5.1.1.3 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 verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Toetsing aan de NOVI

Voorliggende kwestie betreft een plan 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. 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 opgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

5.2.2 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 Overijssel. 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.

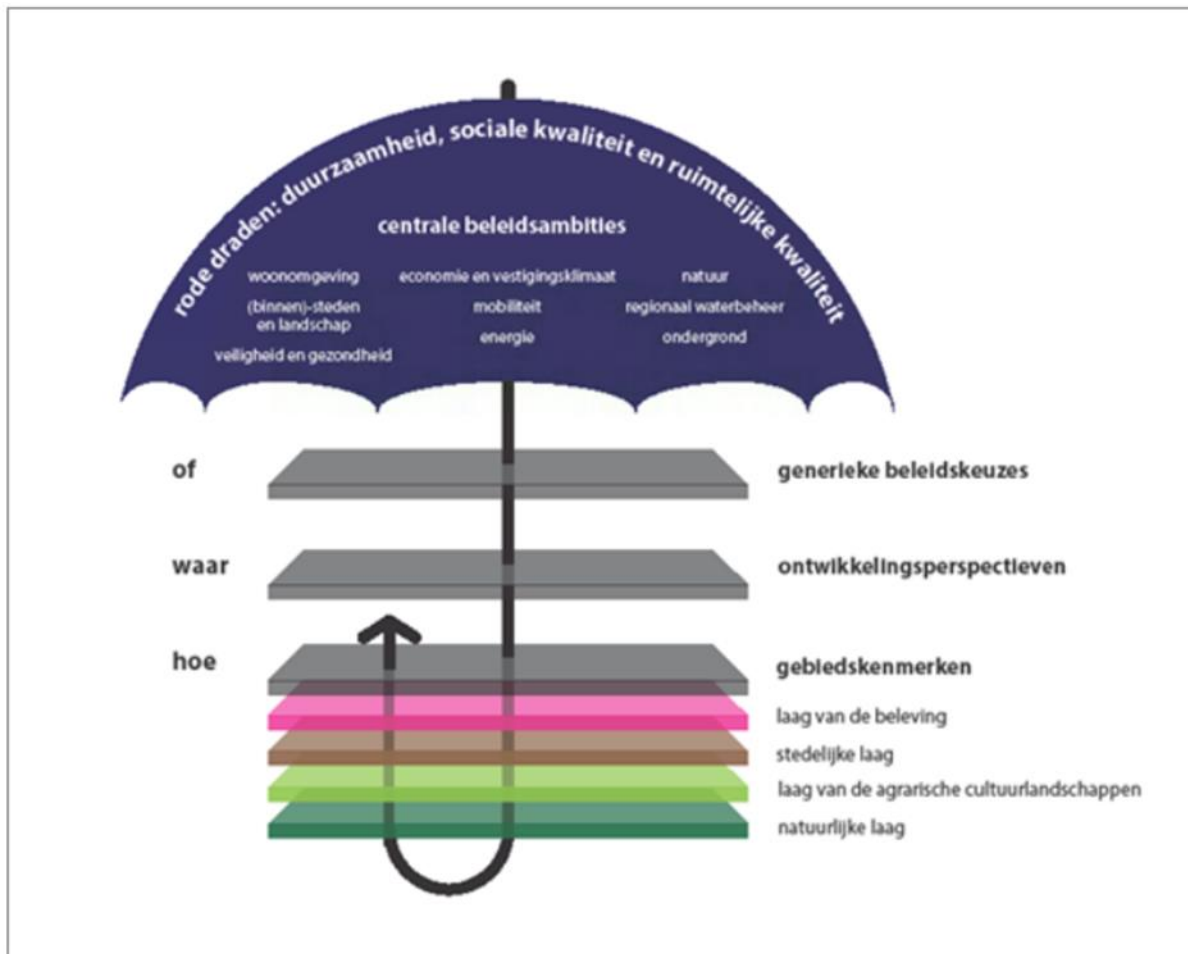
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij

dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

5.2.4.1 Of – Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.7, 4.8 en 4.9 (ruimtelijke kwaliteit), artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 4.30 (nieuwe recreatiewoningen) en 4.31 (uitbreiding bestaand complex recreatiewoningen) relevant. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1:

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. Er is sprake van een kleine toename aan ruimtebeslag op het perceel. Echter zijn momenteel de planologische mogelijkheden nog niet volledig benut. In de directe omgeving is geen andere ruimte beschikbaar waar een dergelijke ontwikkeling passend is. Bovendien gaat het in dit geval om een recreatieve functie die al bestaat en enkel vernieuwd en aangepast wordt. Het voornemen vindt daarmee plaats binnen bestaand bebouwd gebied en past daarmee in het zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.7 Oogmerk ruimtelijke kwaliteit

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8 Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1:

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.7, 4.8 en 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel

In de volgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de WAAR- en HOE- benadering. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen het provinciale uitvoeringsmodel. Ook zal uit de volgende paragrafen blijken dat de ontwikkeling past in het ontwikkelingsperspectief en hoe uitvoering is gegeven aan de vier-lagenbenadering.

Het landschapsplan geeft een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, daarnaast wordt middels de KGO een forse bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De ontwikkeling ligt in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. De gronden ter plaatse van de aanpassingen zijn aangeduid met de functie 'Verblijfsrecreatie – Veendijk 3 en 4 in Rijssen'. Het voornemen ziet toe op het aanpassen en vernieuwen van de verblijfsrecreatieve functie ter plaatse. Daarbij is aandacht voor de natuurlijke omgeving. Het erf met de beoogde bebouwing wordt conform de geldende gebiedskenmerken ingepast middels toevoeging van passende groenelementen (zie ook het landschapsplan in bijlage 1 en het beeldkwaliteitsplan in bijlage 2).

Artikel 4.11 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (lid 1 en 2)

Lid 1:

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a) daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b) het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- c) in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Lid 2:

Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:

- nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;
- uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
- de bouw van nieuwe woningen;
- nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
- grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

De KGO is van toepassing op deze ontwikkeling, aangezien het gaat om een bestaande verblijfsrecreatieve functie die wordt uitgebreid. Er is reeds sprake van een recreatieve functie waar ook verbleven kan worden. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling alleen is toegestaan als aan de voorwaarden uit lid 1 kan worden voldaan.

Het gaat in dit geval niet om een grootschalige uitbreiding, aangezien er reeds sprake is van aan recreatieve functie. Deze zal anders worden ingericht, waarbij aandacht is voor de omliggende natuur. Het zuiden ligt in het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water. Er is een landschapsplan opgesteld. Hierin is rekening gehouden met investeringen op het gebied van natuur, water en landschap. In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden er extra investeringen gedaan om de landschappelijke waarden en kwaliteiten in voldoende omvang te compenseren. Er worden elementen toegevoegd om de samenhang te verbeteren. Zoals de elzensingel en wilgenstruweel. Tegelijk wordt hiermee de beleefbaarheid van de natuur vergroot. Met de boomgaard en voedselbos wordt de landbouwlocatie en kwaliteit benadrukt. In het landschapsplan (bijlage 1) is daar een nadere uitwerking aangegeven.

Artikel 4.30 Nieuwe recreatiewoningen

Lid 1:

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe recreatiewoningen worden gerealiseerd als:

- a. er sprake is van een innovatief concept;
- b. verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden; en
- c. de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Lid 2:

In afwijking van het eerste lid geldt de eis van complexgewijs realiseren van recreatiewoningen niet als:

- a. de recreatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving; en
- b. de nieuwe recreatiewoningen wel voldoen aan de eisen van bedrijfsmatige exploitatie en verhuur.

Artikel 4.31 Uitbreiding bestaand complex recreatiewoningen

Lid 1:

In afwijking van Artikel 4.30 kan een omgevingsplan de bouw van nieuwe recreatiewoningen mogelijk maken als dat nodig is in het kader van een kwaliteitsimpuls voor een bestaand recreatieterrein.

Lid 2:

De uitbreiding van een bestaand complex van recreatiewoningen bedoeld in het eerste lid is alleen toegestaan als:

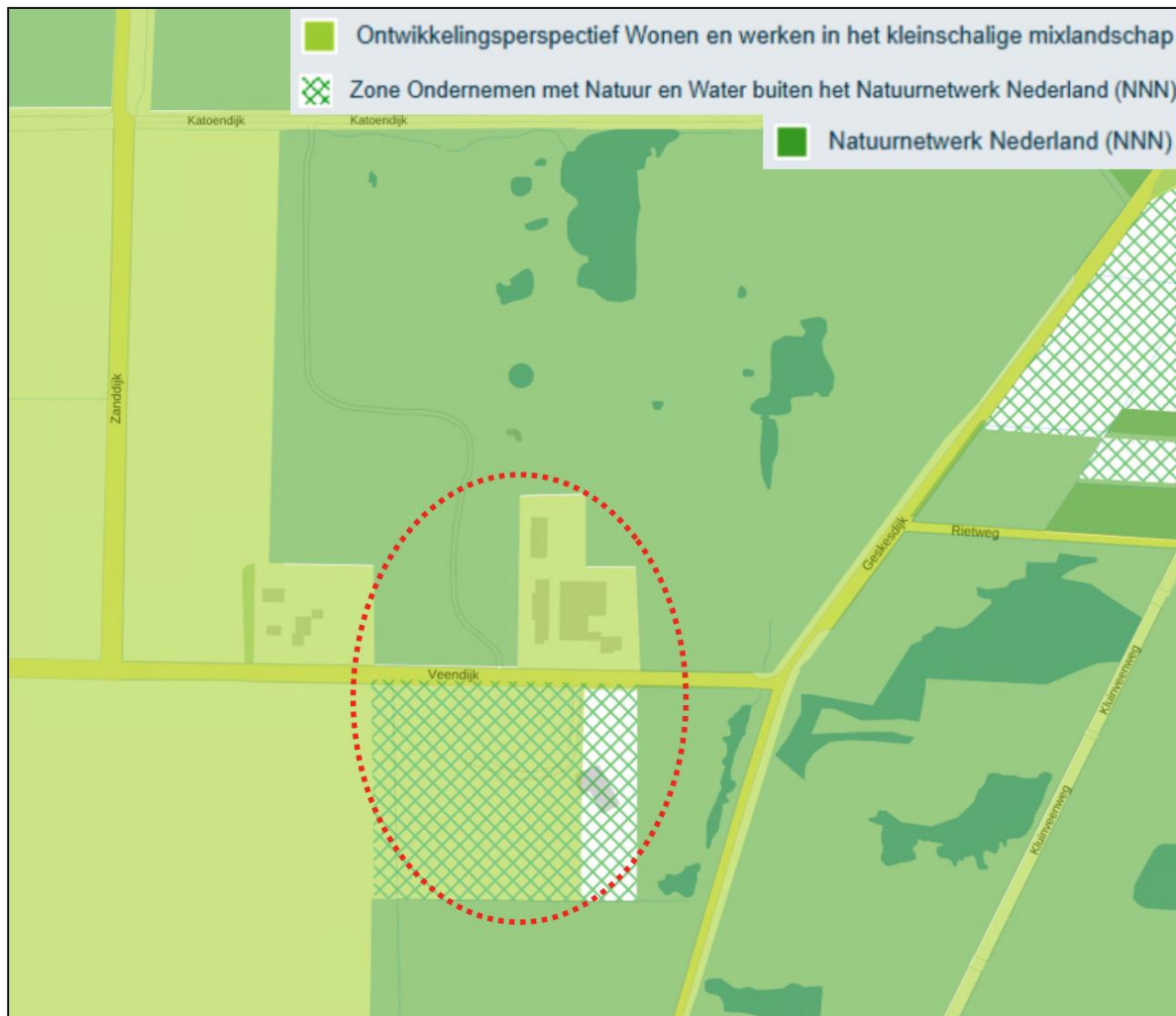
- a. verzekerd is dat nieuwe recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden; en
- b. de recreatiewoningen onderdeel gaan uitmaken van het complex van recreatiewoningen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.30 en 4.31 van de Omgevingsverordening Overijssel

Er is sprake van het toevoegen van enkele overnachtingsmogelijkheden. Aan de zuidzijde zijn reeds huisjes gerealiseerd die nu worden gebruikt voor de opvang van vluchtelingen. Aan de noordzijde zullen ook nog enkele cabins geplaatst worden. De overnachtingsmogelijkheden zullen enkel bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. Zoals in hoofdstuk 3 van deze motivering aangegeven is er sprake van een innovatief concept. En zijn de huisjes ondergeschikt aan de recreatieve activiteiten die er plaatsvinden binnen het plangebied. Er is geen sprake van een 'traditioneel' complex aan recreatiewoningen. Er is wel sprake van een KGO-investering in het plangebied. In het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) is op pagina 18 nader op ingegaan. Hiermee voldoet het voornemen aan de omgevingsverordening.

5.2.4.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Ook is er sprake van de 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)'. Ten noorden en oosten van het plangebied ligt het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied indicatief met rode contour is weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. De beoogde verblijfsrecreatieve functie draagt bij aan deze diversiteit en harmonie van functies in de omgeving. De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande bebouwing. Met het voornemen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt door de impuls die gegeven wordt in de groene omgeving.

Uit hoofdstuk 8 van deze motivering blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet zorgt voor belemmeringen voor de omliggende (agrarische) bedrijven. Samenhangend daarmee wordt de locatie landschappelijk ingepast. Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en het toestaan van een functie die als passend wordt aangemerkt, binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

5.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van de 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" wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschap vanuit deze laag geldt.

1. De "Natuurlijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

'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. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

Binnen het plangebied zijn hoogteverschillen niet of nauwelijks meer waarneembaar. Bij het landschappelijk inpassen van het erf wordt wel nadrukkelijk aandacht besteed aan het meer beleefbaar maken van het erf, door de aanplant van planten en bomen die passend zijn bij het betreffende landschap (zie bijlage 1 van deze motivering). Geconcludeerd wordt dat de "Natuurlijke laag" geen belemmering vormt voor het voornemen.

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

Het plangebied is op de gebiedskenmerken van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

'Jonge 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 boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden 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"

Het voornemen ziet toe op de realisatie van een verblijfsrecreatie in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holt. Eigenlijk betreft het vernieuwen van een bestaande verblijfsrecreatieve functie. Bij het landschappelijk inpassen wordt rekening gehouden met de bestaande dragende lineaire structuren en waar mogelijk worden deze versterkt. Zie hiervoor bijlage 1 van deze motivering. Geconcludeerd wordt dat de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" geen belemmering vormt voor onderhavig voornemen.

3. De "Laag van de beleving"

Het plangebied is op de gebiedskenmerken van de "Laag van de beleving" aangeduid met het gebiedstype 'Gebieden voor verblijfsrecreatie'.

'Gebieden voor verblijfsrecreatie'.

Campings, complexen van zomerhuizen/ vakantiewoningen liggen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuur landschappen. Soms voegen deze voorzieningen kwaliteit toe, meestal liften ze mee op bestaande landschappelijke kwaliteiten. De kwaliteit van het omliggende landschap bepaalt vaak de aantrekkelijkheid van de voorziening. Vaak zijn deze terreinen opgezet op basis van een planmatig basisstramien met een sterk door eindgebruikers gekleurde invulling. Ook komen grootschalige bungalow parken voor met een veel uniformer bebouwingstype en plan opzet. Herstructurering/ verdichting/uitbreiding gaan gepaard met toevoegen van landschappelijke kwaliteit. De plek van recreatiecomplexen in en aantakking op het grotere geheel van natuur en landschap wordt met die toevoeging verduidelijkt. Vormgeving van gebouwen staat in relatie met bebouwing in de omgeving, of voegt architectonische kwaliteit toe.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

De erven van de Veendijk 3 en 4 zijn aangeduid met dit gebiedstype. Met het voornemen wordt het omliggende landschap versterkt. De bestaande landelijke kwaliteiten en het voormalige agrarische erf worden versterkt door de groene impuls. De landelijke kwaliteiten zijn ook een sterk punt van het concept van BuitenInn. Deze worden ook zoveel mogelijk in hun waarde gelaten. Dit wordt ook geborgd middels het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 van deze motivering). Het voornemen voldoet hiermee aan de laag van de beleving.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeente beleid is verwoord in tal van beleidsplannen het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.3.1 Structuurvisie 'Rijssen-Holt 2010-2020 en doorkijk naar 2030'

5.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie voor de gemeente Rijssen-Holt 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.

5.3.1.2 Visie

De ruimtelijke visie voor de toekomst van de gemeente Rijssen-Holten is tot stand gekomen door het nemen van een aantal stappen. Hierbij zijn de ruimtelijk relevante aspecten uit de door de gemeenteraad vastgestelde strategische visie en de hiervoor genoemde beleidsthema's meegenomen. Geconstateerd is dat de gemeente zich ruimtelijk onderscheidt door drie kenmerken. De structuurvisie heeft ook tot doel deze ruimtelijke kenmerken te versterken en waar mogelijk meer samenhang/structuur aan te brengen. De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van de gemeente zijn:

1. De ruimtelijke identiteiten (zie ook ruimtelijke kwaliteitsonderlegger);
2. Recreatieve functie/netwerk met als basis het bijzonder afwisselende landschap (zie ook ruimtelijke kwaliteitsonderlegger) met de wandel- en fietspaden. Pijler is De Holterberg;
3. De stedelijke ontwikkeling met als pijlers de kenmerkende bedrijvigheid en detailhandel in de kern Rijssen.

Rondom deze kenmerken is samen met de genoemde beleidsthema's de visie opgesteld. Uit de visie komen vervolgens samenhangende projecten naar voren die extra uitwerking behoeven; dit zijn de zogenaamde projectprogramma's

5.3.1.3 Projectprogramma

De structuurvisie onderscheidt in totaal 13 projectprogramma's. Onderhavig plangebied bevindt zich in het projectprogramma '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. De huidige ontwikkelpunten betreffen:

- 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 recreienota;
- Uitbreiden van recreatie en toerisme en een kwaliteitsverbetering hiervan;
- Nieuw Rood-voor-Rood-beleid.

5.3.1.4 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;
- Dijkhoek toeristisch-recreatief op de kaart zetten om zo ook toerisme een goede bron van werkgelegenheid te laten zijn.

5.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

Het voornemen ziet toe op de verbreden van de recreatiemogelijkheden van het voormalige agrarische erf aan de Veendijk. Met deze ontwikkeling wordt geen nieuw recreatieverblijf toegevoegd in het buitengebied van Rijssen-Holten. Echter is het wel een innovatief concept (zie hoofdstuk 3 van deze motivering) waarbij bezoekers de natuur goed kunnen ervaren. Ook is er volop aandacht voor duurzaamheid en lokale producten. Er wordt hiermee een bijdrage geleverd aan het bevorderen van toerisme. Door de agrarische gebouwen te gebruiken voor de recreatieve functies hebben deze een duurzame vervolgfunctie. Door de landschappelijke inpassing van het perceel levert het voornemen tevens een kwaliteitsverbetering voor het buitengebied.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met de gemeentelijke ambities zoals opgenomen in de structuurvisie 'Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030'.

5.3.2 Kadernota landelijk gebied gemeente Rijssen-Holten

5.3.2.1 Algemeen

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden de ruimtelijke beleidskaders beschreven die fungeren als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied die niet in het omgevingsplan geregeld zijn. Op 10 maart 2022 is nieuw beleid vastgesteld: het beleidsstuk 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'. Hiermee is de aanvulling op de kadernota (2015) komen te vervallen. Allereerst wordt hierna op de kadernota ingegaan, specifiek op de ambitie ten aanzien van het thema recreatie.

5.3.2.2 Ambitie ten aanzien van recreatie

Recreatie wordt een steeds belangrijker economische drager voor het landelijk gebied. De gemeente wil de recreatiesector daarom de kansen bieden om verder te groeien.

Een belangrijk onderdeel van het toeristisch-recreatieve product is het afwisselende en grotendeels kleinschalige karakter van het landschap, met de daarbij behorende landschapselementen en karakteristieke (boeren)erven. Bij nieuwe recreatieve ontwikkelingen is het afstemmen daarvan op de kenmerken van het gebied (natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden) van groot belang. De recreatie kan op deze manier gebruik maken van de landschappelijke kwaliteiten, maar daar ook een belangrijke bijdrage aan leveren.

Bij de keuze voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen kiest de gemeente voor plekken die perspectief hebben op een duurzame ontwikkeling op de lange termijn.

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 focus ligt op het benutten en verbeteren van de mogelijkheden binnen de bestaande bedrijven en bestemmingen.

Toetsingskaders voor nieuwe ontwikkelingen

Niet alle ontwikkelingen kunnen op voorhand worden voorzien. Een plan kan zeker niet inspelen op alle mogelijke ontwikkelingen gedurende de looptijd van het plan. Vaak vragen ontwikkelingen in de recreatieve sector ook om maatwerk. Voor ontwikkelingen en initiatieven in de recreatieve sector hanteert de gemeente het uitgangspunt dat deze ontwikkelingen worden toegestaan als hiermee wordt bijgedragen aan een versterking van de economische vitaliteit van het platteland. Bovendien moet het initiatief conform de gemeentelijke ambities een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en de toekomstbestendigheid van het landelijk gebied.

5.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Kadernota landelijk gebied'

In de Kadernota ligt de focus op het benutten en verbeteren van bestaande bedrijven en functies. Met het voornemen wordt een voormalig agrarisch bedrijf met een recreatiefunctie herontwikkeld naar een plek waar mensen uit zowel de directe omgeving, maar ook elders het landschap op een recreatieve manier kunnen beleven. De nadruk ligt daarbij op het ervaren van de landschappelijke kwaliteiten. Zoals ook in de Kadernota is gesteld vragen ontwikkelingen in de recreatieve sector ook

om maatwerk. De gemeente wenst aan deze ontwikkelingen mee te werken als wordt bijgedragen aan een versterking van de economische vitaliteit van het platteland en als een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid van het landelijk gebied.

Een recreatieverblijf draagt bij aan de economische vitaliteit van het platteland door werkgelegenheid te creëren en lokale bestedingen te stimuleren. Daarnaast resulteert het in versterking van voorzieningen en bevordering van behoud van natuur en erfgoed. Zo wordt de verharding en halfverharding van het erf verminderd. Het voornemen heeft daarmee geen nadelige consequenties voor de natuur en waterhuishouding

Het voornemen levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door het landschappelijk inpassen van het perceel en het aanplanten van streekeigen hagen en bomen. Daarnaast wordt middels KGO een investering gedaan in de ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot draagt een recreatieverblijf bij aan de toekomstbestendigheid van het landelijk gebied doordat het economische stabiliteit en sociaal-culturele levendigheid. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Kadernota landelijk gebied'.

5.3.3 Ruimtelijke Ontwikkelingen in het buitengebied (KGO)

5.3.3.1 Algemeen

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen in de groene omgeving (onder voorwaarden). De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. De KGO houdt in dat ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn, mits dit verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

De gemeente heeft dit vertaald in het beleid Ruimtelijke Ontwikkelingen in het buitengebied. De richtlijn heeft betrekking op nieuwe functies en (grootschalige) uitbreidingen in het buitengebied. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmings- of functievak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 250 m² betreft.

5.3.3.2 KGO

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is een kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied, dat de gemeente veel ruimte voor maatwerk biedt. Bij een grootschalige uitbreiding of nieuwvestiging (al dan niet op een bestaand erf) in het buitengebied is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing, zoals opgenomen in de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Kort gezegd houdt KGO in dat deze ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

De gemeente heeft behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken, hiervoor is een rekenmethode opgesteld. Deze dient als richtlijn voor dergelijke initiatieven in het buitengebied en hiermee kan bepaald worden wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen, waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Rekenmethode

De Omgevingsvisie van de provincie stelt, dat bij een nieuwe ontwikkeling altijd zorggedragen moet worden voor een adequate landschappelijke inpassing (de basisinspanning). Te denken valt aan (het uitvoeren van) een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Een dergelijke inspanning moet een initiatiefnemer altijd leveren. Echter om een evenwicht tussen een grootschalige ontwikkeling in het buitengebied dan wel een functiewijziging en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te krijgen, is meer nodig; een aanvullende kwaliteitsbijdrage. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Het bedrag van de meerwaarde kan naar boven of beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren.

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Dit moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent zowel een investering voor landschappelijke inpassing van de

ontwikkeling als een investering in de (kwaliteit van de) omgeving. Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, is er een rekenmethode opgesteld. Uitgangspunt voor deze rekenmethode zijn de oude waarde en de nieuwe waarde van bestemming. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening, is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten, oftewel: Meerwaarde = totaal opbrengsten – totaal kosten. Hierbij geldt dat aan de hoogte van de advies-, onderzoeks-, leges en omgevingsplankosten een maximum is gesteld van € 25.000,-.

De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. De omgevingsvisie noemt een aantal (wegings)factoren die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld. Dit is afhankelijk van:

- De functie: gebiedseigen (20%), een beetje gebiedsvreemd (30%) of gebiedsvreemd (40%);
- De impact/schaal in relatie tot de omgeving: klein (20%), middel (30%) of groot (40%);
- Het belang: groot maatschappelijk belang (20%), beetje maatschappelijk belang (30%) of eigen belang (40%).

De optelsom van bovenstaande percentages geeft het percentage van de meerwaarde die geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit. Dit bedrag wordt in overleg met de initiatiefnemer geïnvesteerd in aanpassingen van het erf (basisinspanning) en in de kwaliteit van de omgeving. Samen met de gemeente (en eventueel samen met een ervenconsulent) wordt bekeken hoe de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plaats moet vinden. Naast de gemeentelijke visies en beleidsnota's kunnen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie dienen als inspiratiebron. Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is betaald de initiatiefnemer dus de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plus eventuele investeringen in de kwaliteit van de omgeving door middel van de kwaliteitsbijdrage.

De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke kwaliteit. Maar ook sociale kwaliteit (leefbaarheid) en architectuur zijn kwaliteiten waarin geïnvesteerd kan worden. Uitzondering hierop is de investering bij ontwikkelingen binnen de Zone Ondernemen met natuur en water. Deze moeten zijn gericht op natuur, water en landschap. Bij architectuur moet worden opgemerkt dat het een extra plus is op hetgeen (wettelijk) al verplicht is. Niet alleen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie kunnen dienen als inspiratiebron voor investering in de omgeving. Ook de eigen gemeentelijke visies (o.a. LOP) geven mogelijkheden.

5.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten'

Ten aanzien van de KGO wordt gesteld dat er een KGO-berekening bij de gemeente is aangeleverd, waaruit blijkt dat de te verkrijgen ontwikkelruimte in overeenstemming is met de investeringen die gedaan zijn/worden. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is op pagina 18 nader weergegeven hoe de kwaliteitsimpuls vorm wordt gegeven. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de kadernota 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten'.

5.3.4 Visie vrijetijdseconomie Rijssen-Holten

5.3.4.1 Algemeen

De visie 'Vrijetijdseconomie Rijssen-Holten, een nieuwe koers voor 2017-2021' is vooral bedoeld om ambitie en een nieuwe richting aan te geven.

Hierbij zijn drie kernpunten:

- Vergroten van de bekendheid van de ligging van Rijssen-Holten in Oost Nederland;
- Economie en werkgelegenheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

5.3.4.2 Ruimtelijke kwaliteit

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door plattelandsontwikkeling en verdere en kwaliteitsverbetering van de kernen van Rijssen en Holten. Behoud en herstel van zowel groenstructuren als bebouwing en bedrijvigheid maken onderdeel uit van de plattelandsvisie.

Algehele kwalitatieve verbetering van publieke en private recreatieve voorzieningen en infrastructuur door een betere uitstraling, optimalisatie van het gebruik en een betere onderlinge samenwerking. Uitbreiding van vastgoed en (verblijf)recreatieve terreinen en gebruiksmogelijkheden behoren ook tot de mogelijkheden om de kwaliteit te verbeteren. Bij een nieuwe vestiging wordt eerst bekeken of er geen bestaande locaties zijn die daarvoor kunnen worden gebruikt. Bij bestaande potentiële ontwikkellocaties neemt de gemeente een proactieve rol. Bij een goede onderbouwing staat de gemeente open voor een nieuwe vestiging. Randvoorwaarden voor het opstellen voor uitbreiding en nieuwvestiging worden opgenomen in het nog op te stellen omgevingsplan Buitengebied.

5.3.4.3 Toetsing aan de Visie Vrijtijdseconomie

Met het voornemen wordt een bestaand recreatieterrein verder ontwikkeld. Hierbij is volop aandacht voor het beleven van het (voormalige) agrarische bedrijf en de omliggende natuur. De ruimtelijke kwaliteit wordt door het voornemen verbeterd. Het erf wordt landschappelijk ingepast in de omgeving (zie bijlage 1). Het betreft een bestaande locatie dat al een recreatiefunctie heeft. Er wordt daarmee geen nieuwe locatie toegevoegd. Het voornemen is daarmee in lijn met de visie.

5.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

6.1.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

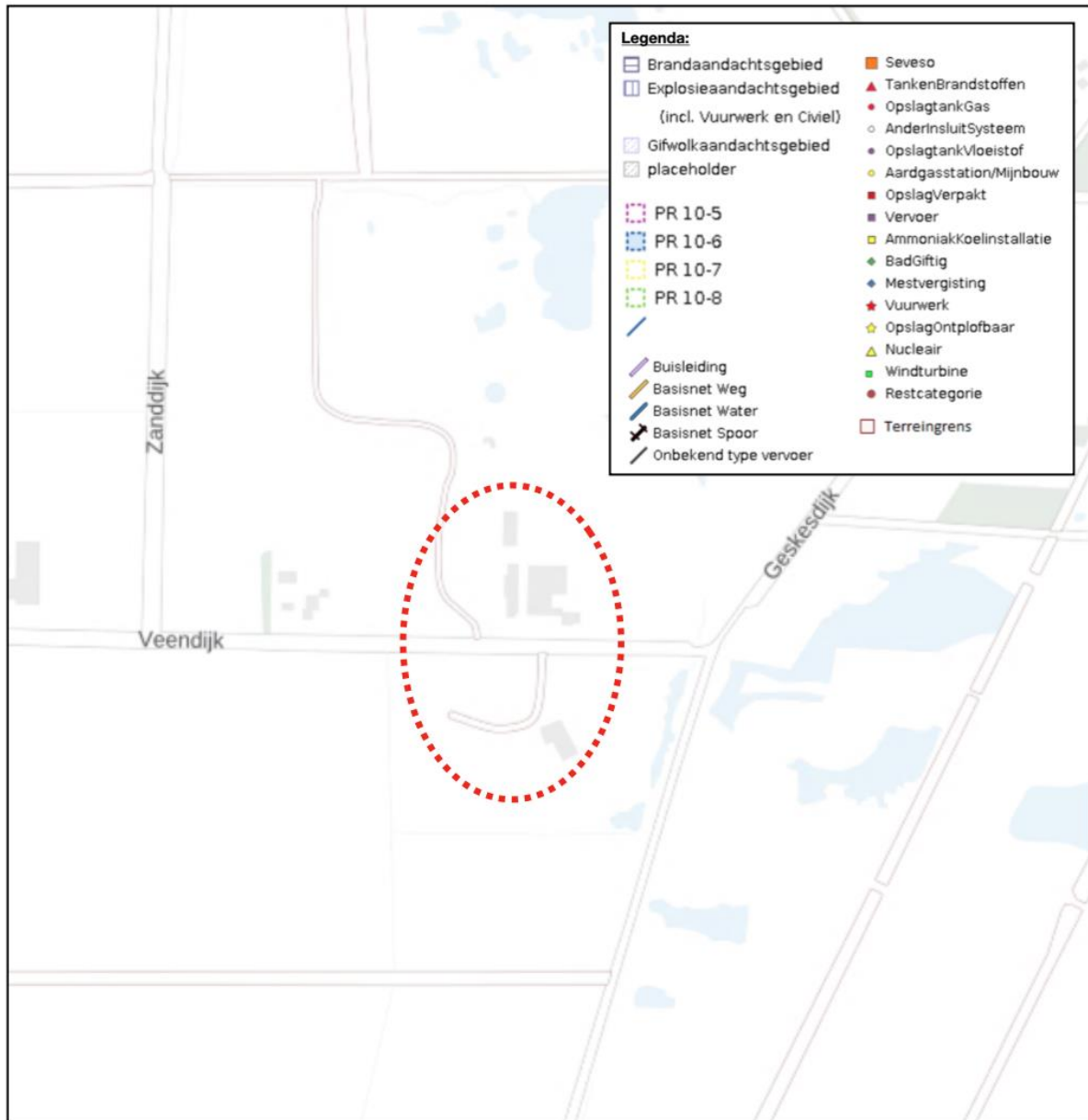
Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

6.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Rijssen-Holten streeft naar een veilige woon- en leefomgeving voor haar inwoners, werknemers en bezoekers. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid. Op basis van het 'Externe veiligheidsbeleid Rijssen-Holten' is het uitgangspunt om geen nieuwe risicobronnen toe te voegen in verblijfsgebieden en geldt voor bestaande risicobronnen in verblijfsgebieden een standstillbeginsel/uitsterfbeleid. In de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen worden geen kwetsbare objecten geïntroduceerd (wettelijk). Daarnaast is in de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen de introductie van beperkt kwetsbare objecten ongewenst.

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de externe veiligheidskaart van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van bovengenoemde kaart met betrekking tot het plangebied (indicatief met rode contour) en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.1 Uitsnede externe veiligheidskaart (Bron: Atlasleefomgeving)

Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied. Ook in de omgeving liggen geen aandachtsgebieden of risicobron. Het aspect externe veiligheid is daarmee gewaarborgd.

Bij de Omgevingstafel is door de Veiligheidsregio aangegeven dat de gebouwen op het erf bereikbaar en toegankelijk moeten zijn voor de brandweer. De hulpdiensten dienen rond te moeten kunnen rijden. Bij de inrichting van het perceel is rekening gehouden dat de hulpdiensten de gebouwen goed kunnen bereiken. Dit is ook in Bijlage 1 van deze motivering aangegeven.

Nabij het plangebied bevindt zich een brandkraan die in theorie 60m³/per uur levert en op circa 1.500 meter bevindt zich een secundaire en tertiaire bluswatervoorziening. Voor het buitengebied heeft Brandweer Twente een bluswatervisie opgesteld. Op basis hiervan is een aanvullende

bluswatervoorziening niet noodzakelijk. Daardoor is het van belang dat het gebied zodanig wordt ingericht dat het mogelijk is om met tankwagens rond te kunnen rijden. Dit is het geval.

De veiligheidsregio geeft aan dat uit de globale berekening volgt dat een eerste tankautospuut in circa 12 minuten ter plaatse kan zijn. Op basis hiervan zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. De overnachtende gasten zijn zelfredzaam, waardoor het plan geen aandachtsobject is.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 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.

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 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.

7.1.4 Beleid 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 waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027' vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) 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:

- 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.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

7.1.5 Beleid Rijssen-Holten

In 2023 heeft de gemeente het beleid 'Visie en het Programma Water en Riolering 2023 t/m 2027' opgesteld. Het rapport Visie en het Programma Water en Riolering 2023 t/m 2027 (PWR) volgt het GRP op en landt als instrument van de Omgevingswet nadat deze in werking is getreden. Uit dit beleid volgen de volgende speerpunten:

Afvalwater

- Blijven inzetten op het aankoppelen van afvalwaterlozingen in het buitengebied.
- Verder uitbouwen van het risico- en effectgestuurd rioolbeheer, waardoor er transparantere en efficiëntere keuzes worden gemaakt.
- Bewustwording vergroten door het anders omgaan met drinkwater en afvalwater
- Samen met de waterschappen onderzoeken we de effecten van de restlozingen uit de riolen op oppervlaktewater en zoeken gezamenlijk naar een optimalisatie van de afvalwaterketen.

Hemelwater

- Klimaatbestendige en waterrobuuste maatregelen. We zetten tot 2050 in op het kunnen verwerken van de klimaatbuien die eens per 100 jaar optreden en gaan de kernen verkoelen door het versterken van een groene leefomgeving, De nieuwe systemen worden ontworpen op een klimaatbui van 70mm in een uur (was 50mm in 75 minuten).
- Bij de omgang met regenwater gaan we uit van de volgorde: Gebruik, Vasthouden, Bergen, Afvoeren.
- Regenwater is in principe schoon. We gaan door met het ontvlechten van het afvalwater en het schone water. Dit voorkomt onnodige zuivering van water, het reduceert de kans op wateroverlast en het gaat verdroging tegen.
- Subsidies voor anders omgaan met hemelwater. We willen burgers, bedrijven en ontwikkelaars stimuleren om mee te denken en te doen met het klimaatbestendige en duurzamer maken van de gemeente.
- Bewustzijn creëren bij particulieren voor de effecten van het veranderen van het klimaat.
- Robuuste structuur en "water op straat". Bij extreme regenbuien kunnen bepaalde gebieden worden ingezet voor berging, waardoor andere belangrijke gebieden minder hinder en schade ondervinden. Met een toename van hevige buien is dit een manier om ook in de toekomst veiligheid en een goede leefomgeving te kunnen waarborgen.

Grondwater

- Regierol gemeente. Bij de voorbereiding van de projecten onderzoeken wat de effecten zijn op de grondwaterstand.
- Door klimaatrobuuste maatregelen te nemen kunnen we de droogte beperken en grondwatervoorraden aanvullen.
- Continuering van de monitoring grondwaterstanden
- Continuering inspectie en instandhouding drainagesystemen.

Oppervlaktewater

- Waar mogelijk anders inrichten van de buitenruimte, zodanig dat deze het water kan verwerken volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Hierdoor wordt het oppervlaktewater minder belast.
- Beleving en zichtbaarheid van het oppervlaktewater in stand houden. Hierbij gezamenlijk met de waterschappen het maai- en onderhoudsbeheer koppelen aan de streefbeelden.

- Oppervlaktewater levert een bijdrage aan de biodiversiteit. Gezamenlijk met de waterschappen onderzoeken of dit verbeterd kan worden.

7.2 Wateraspecten

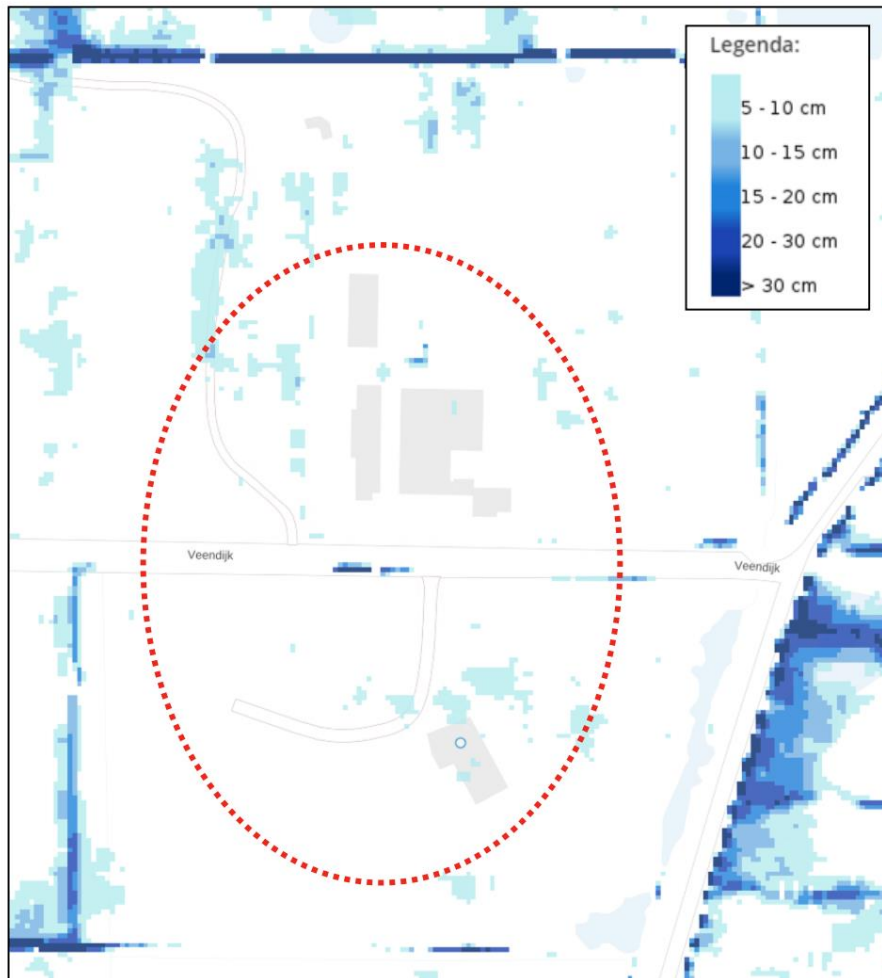
In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de 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). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Wateradviesproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. Het resultaat van de watertoets is als bijlage 3 bij deze motivering opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten ingegaan.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plangebied is geen sprake van wateroverlast bij een hevige bui. In afbeelding 7.1 is dit zichtbaar. Deze mate van wateroverlast vormt geen belemmeringen. De directe omgeving is wel 'gevoeliger' voor kortdurende hevige neerslag en langdurige neerslag. Het voornemen bestaat om minder verharding te krijgen. Er is daarmee meer ruimte om hemelwater op te vangen. Het terrein bestaat uit veengronden die minder goed doorlatend kan zijn. Zowel in de huidige als nieuwe situatie kan er wateroverlast optreden bij hevige (lokale) buien. Echter, doordat er minder verharding is, zal er meer ruimte komen om hemelwater op te vangen in dat soort situaties.



Afbeelding 7.1 Uitsnede kaart 'water op straat na extreme bui' (Bron: Atlasleefomgeving)

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte.

Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lageregelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, moet aandacht besteed worden aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

In dit geval wordt er enkel in de vorm van de nieuw cabins aan de noordzijde van het plangebied bebouwing toegevoegd. Overige activiteiten zullen in de bestaande bebouwing plaatsvinden. Deze zullen hiervoor worden verbouwd. Met de voorwaarden zoals hierboven gesteld zal rekening gehouden worden.

Oppervlakte water

Aan de noordzijde zal een poel gerealiseerd worden van circa 198 m² groot. Deze zal in het struweel gerealiseerd worden. De poel is ook in het inrichtingsplan (bijlage 1 van de motivering) weergegeven.

Hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap en de gemeente hebben de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's hebben daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid.

Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem.

In dit geval is het voornemen om het hemelwater ter plaatse in de bodem op te vangen en te laten infiltreren in de bodem. De veenbodem heeft naar verwachting een mindere bodemgesteldheid om het water goed te kunnen infiltreren. Er is sprake van minder verharding in de nieuwe situatie. En er is op het eigen terrein voldoende groen waar hier ruimte voor is. Er worden in eerste instantie geen wadi's aangelegd, maar mocht in de praktijk blijken dat dit nodig is, dan is daar genoeg ruimte voor. Er wordt geen overlast van hemelwater op naburige percelen verwacht.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden.

Compensatie bij verharding

Om wateroverlast te voorkomen wordt geëist om voor het verhard oppervlak een berging van 50 mm per m² verhard oppervlak voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater te realiseren. In dit geval zal er in de nieuwe situatie minder verharding aanwezig zijn. Het hemelwater zal volgens 'Gebruik, Vasthouden, Bergen, Afvoeren' worden behandeld. Waar mogelijk zal gebruikt gemaakt worden van halfverharding, wat een meer doorlatend effect heeft.

Afvalwater

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Dit zal zo blijven ten behoeve van het afvalwater. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse opgevangen worden en waar mogelijk geïnfiltreerd. Hiervoor is voldoende ruimte.

Grondwaterbeheer

De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand.

7.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. Recreatiewoningen (logiesfuncties) zijn geen gebouwen met een woonfunctie en daarmee geen geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl).

8.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend plan voorziet in het vernieuwen en uitbreiden van de recreatiemogelijkheden van de Veendijk 3 en 4. Recreatiewoningen (logiesfuncties) zijn in het Bkl niet als geluidgevoelig gebouw aangewezen. Er is geen sprake van de realisatie van een geluidgevoelig gebouw. Desondanks moet er wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aangezien er sprake is van langdurig menselijk verblijf.

Afstanden wegen en spoorwegen

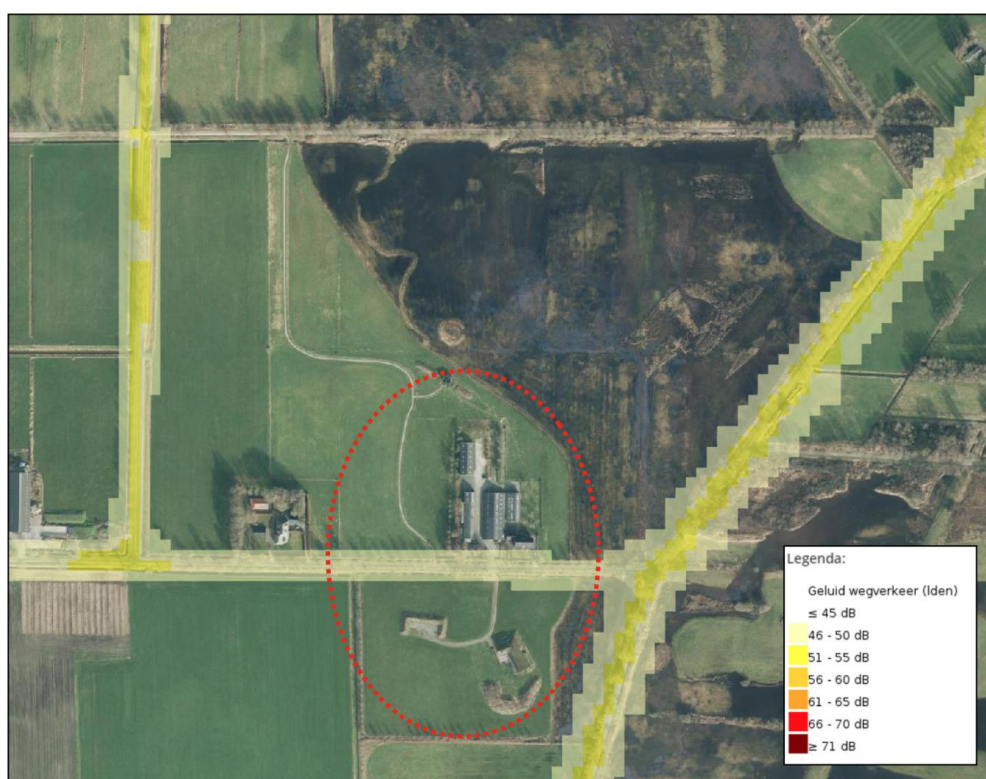
In het omgevingsplan zijn nog geen geluids aandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Geluid door wegen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is gekeken naar de geluidskaart van de Atlas Leefomgeving. Uit deze kaart blijkt (onderstaande afbeelding) dat er geen hoge waarden worden verwacht vanaf de Veendijk of andere omliggende wegen.

Het geluidregister (CVGG) geeft aan dat het plangebied grotendeels ligt binnen een geluidsaandachtsgebied voor de Rijksweg (A1). Het noordelijkste deel ligt hierbuiten. Het plangebied heeft grotendeels al een recreatiefunctie waarbij overnacht mag worden. Recreatiewoningen (logiesfuncties) zijn daarnaast geen gebouwen met een woonfunctie en daarmee geen geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl).



Afbeelding 8.1 Uitsnede geluidskaart (Atlas Leefomgeving)

Er kan worden uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake het leefomgevingsaspect 'geluid door wegen'.

Geluid door hoofdspoorwegen

Het plangebied ligt op een afstand van circa 930 meter vanaf de dichtstbijzijnde spoorweg. Er wordt voldaan aan de minimale afstand van 200 meter. Belemmeringen ten aanzien van het geluid door hoofdspoorwegen zijn niet te verwachten.

Geluid door industrieterreinen

Het plangebied ligt niet in de buurt van een gezoneerd industrieterrein.

Solitaire bedrijvigheid

Ten westen, op meer dan 400 meter van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Dit is ruim voldoende afstand, waardoor het individuele bedrijf geen belemmering vormt voor het voornemen. De overige in de omgeving aanwezige individuele bedrijven vormen geen belemmering. Daarnaast worden als gevolg van voorgenomen ontwikkeling de omliggende individuele bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Er worden geen nieuwe geluidproducerende functies gerealiseerd in de nabijheid van de bestaande woningen. Bij de inrichting van het perceel wordt rekening gehouden dat de cabins op voldoende afstand staan van de geluidproducerende functies binnen het perceel.

8.1.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

8.2.2 Situatie plangebied

Voor de bestemmingsplanherziening in 2012/2013 heeft in 2010 reeds een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden binnen een groot deel van het plangebied. Hierbij is zowel gekeken naar het noordelijk als zuidelijk deel. Uit dit onderzoek blijken geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Sommige delen zijn niet onderzocht. De locatie voor de recreatiehuisjes (zuidzijde) en voor de cabins (noordzijde) zijn niet onderzocht. Deze gebieden zijn daarom nog nader onderzocht. Door Dumea is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze motivering. Onderstaand zijn de belangrijkste onderzoeksresultaten opgenomen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740.

Deellocatie A - zuidzijde plangebied

In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen. In de grondwatermonsters zijn lichte verhogingen zware metalen en minerale olie aangetroffen.

Tevens is in het grondwatermonster Pb1wm1 de concentratie nikkel, koper en zink verhoogd aangetroffen ten opzichte van de tussenwaarde. Naar aanleiding van deze verhogingen is de bestaande peilbuis opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van het hermonster (Pb1wm2) blijkt dat er een matige verhoging nikkel is aangetroffen in het grondwater. De verhoging nikkel in beide grondwatermonsters (Pb1wm1 en Pb1wm2) geven formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er naar een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhogingen aan te wijzen;
- In de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen zware metalen aangetroffen.
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen. Tevens kunnen zware metalen in concentratie sterk fluctueren.

Deellocatie B - noordzijde plangebied

In de bovengrondmengmonsters en in het ondergrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster zijn geen verhogingen aangetroffen.

Algemeen

Op basis van het onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

8.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

8.3.2 Situatie plangebied

In dit geval gaat om het vernieuwen van een bestaand recreatiegebied. Dit betreft een ontwikkeling die, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), naar aard en omvang niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

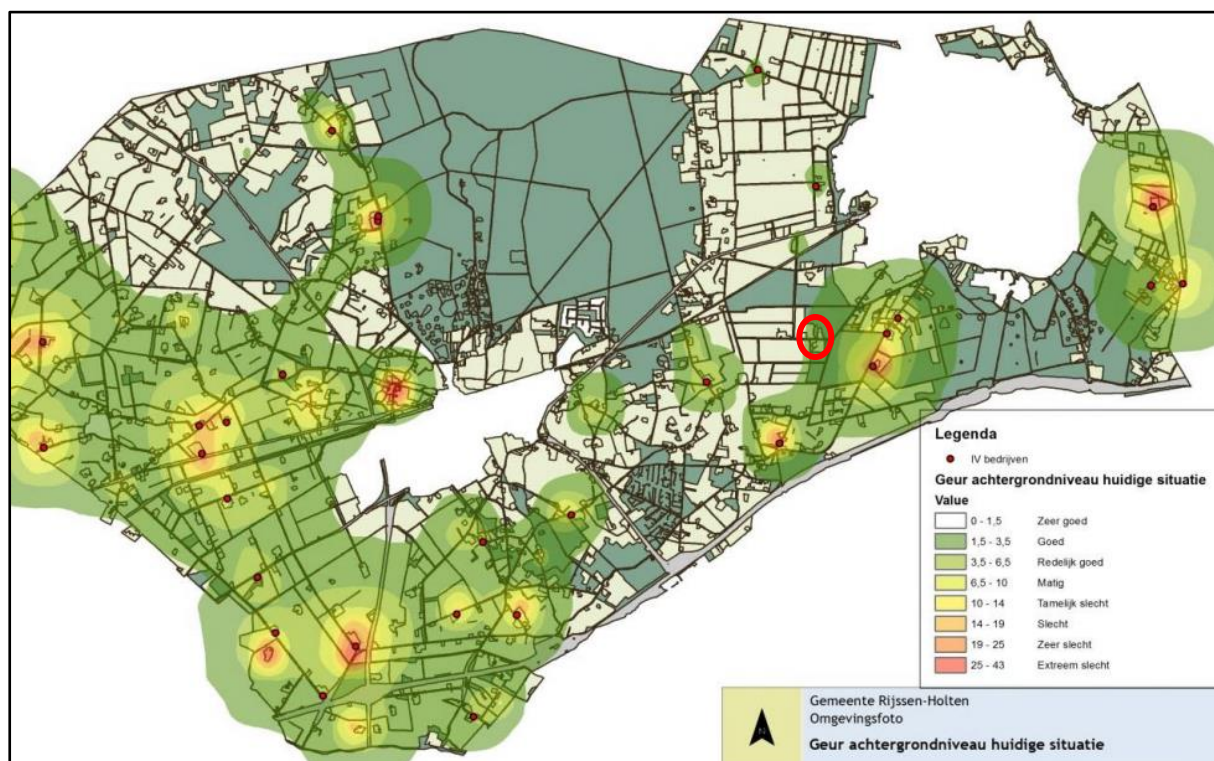
- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

8.4.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval gaat het om het vernieuwen van een bestaand recreatieterrein. Dit bestaat niet uit geurgevoelig gebouwen op basis van het Bkl. Echter wijkt de gemeente in haar Omgevingsplan af van de definitie van geurgevoelige gebouwen, waardoor ook recreatiewoningen onder geurgevoelige gebouwen vallen. Alle gebouwen die geschikt zijn voor menselijk verblijf zijn daarmee geurgevoelig. De recreatieverblijven in voorliggend plangebied zijn daarmee geurgevoelig.

Voor diercategorieën zonder geuremissiefactor is de waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden. Buiten de bebouwde kom is dat 50 meter. In de omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde grondgebonden agrarische bedrijf (Veendijk 10-12) ligt op circa 260 meter afstand en daarmee op voldoende afstand van het plangebied.

Agrarische bedrijven waarvoor geen vaste afstand gelden, liggen op verdere afstand van het plangebied. In onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven met een rode cirkel. Volgens de kaart van de gemeente met betrekking tot het achtergrondniveau is er in het plangebied sprake van een waarde van 1,5 tot 3,5 Odeur. Dit wordt gerekend tot een 'goed' woon- en leefklimaat voor woningen binnen het gebied waar ook het plangebied in ligt.



Afbeelding 8.2 Uitsnede Achtergrondniveau geur in de gemeente Rijssen-Holten (bron: PlanMER Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten)

Het is daarmee te verwachten dat er geen sprake is van mogelijke geurhinder bij de recreatieverblijven. Tot slot wordt er opgemerkt dat er in het plangebied reeds sprake is van recreatieverblijven. Deze dienen al beschermd te worden tegen mogelijke geurhinder. En andersom worden agrarische bedrijven niet meer belemmerd door de nieuwe verblijven, dan in de huidige situatie.

8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de Grondwet, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

In dit geval bevindt de meest dichtstbijzijnde spoorlijn zich op circa 930 meter afstand van het plangebied. Mogelijk trillingshinder is daarmee niet aan de orde.

8.5.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect trillingshinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden recreatieve functies gecreëerd die bijdragen aan de gezondheid van de bezoekers. Zij kunnen in een natuurlijke omgeving recreëren. Voor dit initiatief is in deze motivering zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed kan hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid van de nieuwe bewoners of de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In deze motivering is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

8.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

8.7.1 Algemeen

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten 'duurzaamheid' en 'klimaatadaptatie' getoetst.

8.7.2 Situatie plangebied

Bij de nieuwe inrichting wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en hergebruik van bestaande. Zo worden de bestaande opvang-woningen voor de opvang van vluchtelingen hergebruikt voor de toekomstige recreatiedoeleinden.

De elementen worden hergebruikt, door ze te laten staan of te verplaatsen binnen het plangebied. Zo worden de materialen hergebruikt op hetzelfde perceel. Waar mogelijk worden grondstoffen lokaal gewonnen om transport te minimaliseren. De R-ladder (Reduce, Reuse, Repurpose, Recycle) wordt als leidraad gehanteerd, met voorkeur voor de meest duurzame opties. Zo blijven de voormalige agrarische gebouwen behouden en worden deze hergebruikt voor voorgenomen ontwikkeling. In het beeldkwaliteitsplan is eveneens aandacht besteed aan het hergebruik van bestaande materialen.

Bij klimaatadaptatie zijn de volgende thema's van belang:

- **Hitte:** Het voornemen bestaat uit een bestaand perceel dat wordt heringericht. Hierbij zal er sprake zijn van minder verharding en meer ruimte voor groen. Groene oppervlakken absorberen minder warmte dan harde oppervlakken zoals beton en asfalt. Het plangebied ligt in een landelijke omgeving, waar al geen sprake is van veel verharding. Het perceel wordt groen ingericht, conform het inrichtingsplan. Het plan is hiermee weinig gevoelig voor hittestress.
- **Wateroverlast en overstromingsrisico:** Er zal voldoende ruimte zijn voor het bergen en afvoeren van hemelwater. In hoofdstuk 7 is hier nader op ingegaan.

- Droogte: Het plangebied ligt nabij een natuurgebied dat relatief nat is. Er is rondom het erf in het plangebied ruimte voor het bergen en infiltreren van hemelwater. Het is waarschijnlijk dat het plangebied weinig gevoelig is voor droogte.

Wat betreft het aspect 'klimaatadaptatie' zijn geen belemmeringen te verwachten. Wat betreft het aspect 'duurzaamheid' zal veelvuldig gebruikt gemaakt worden van bestaande materialen en zullen nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk duurzaam worden gerealiseerd.

8.7.3 Conclusie

Het aspect klimaatadaptatie en duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt 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). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen 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.

9.1.3 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'de Borkeld' ligt op 1,5 kilometer afstand van het plangebied.

Ten behoeve van het voornemen is, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project door BJJ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze bestaat uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). De rapportage is bijgevoegd in bijlage 5 bij deze motivering. Onderstaand wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase 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.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

NNN-gebieden

Het plangebied ligt naast het Natuurnetwerk Nederland. De bescherming van het NNN in de provincie Overijssel kent geen externe werking. De gronden rondom het bestaande erf zijn aangeduid als een NNN-gebied. In het ruimtelijk concept en landschapsplan wordt hier aandacht aan besteed en rekening mee gehouden. Zie bijlage 1, 2 en 3 van deze motivering.

Ondanks dat het gebied niet in het NNN-gebied ligt en dit geen externe werking heeft, wordt er wel rekening mee gehouden. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van het landschapsplan. Bij de inrichting is rekening gehouden met de buitenverlichting. Binnen de gele zones zal verlichting aanwezig zijn, die nodig is om de activiteiten uit te voeren, daarbuiten wordt het zo veel mogelijk beperkt. De oranje lijnen en zones geven de looplijnen en parkeerplaatsen weer met lage verlichting.



Afbeelding 9.1 Zonering verlichting (Bron: Odin landschapsonwerpers)

De nieuwe cabins blijven achter de singel, waarmee lichtuitstraling naar dit gebied beperkt blijft. Ook geldt dat de cabins alleen gebruikt zullen worden voor overnachting. Activiteiten zullen veelal overdag plaatsvinden en in de bestaande activiteitenruimten. De cabins zijn bedoeld voor wellness en rust. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake is van ongewenst licht. Ditzelfde geldt voor geluid. Daarbij komt dat er in de huidige situatie ook al sprake is van recreatiemogelijkheden. Dit verandert door het voornemen niet.

De overloopparkerplaats aan de westzijde van het plangebied ligt op agrarische gronden die fungeren als weiland. Deze parkeerplaats zal incidenteel worden gebruikt. Dit mag tot maximaal 6 keer per jaar als parkeerplaats worden gebruikt. Dit is ook in de regels van voorliggend tam-omgevingsplan opgenomen.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

Het voornemen bestaat uit verschillende activiteiten. Zo worden er cabins geplaatst nabij het struweel. Daarnaast zijn er verbouwingen aan de bestaande voormalige agrarische schuren. Er is daarom door Ecofect een natuurwaardenonderzoek gedaan. Het rapport daarvan is als bijlage 6 bijgevoegd. Hierna volgen de conclusies:

Er vinden geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet plaats op het gebied van flora, vogels, vleermuizen, zoogdieren en overige soorten.

Voor vogels geldt wel dat de ontwikkelingen buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden. Voor de bescherming van vlinders, libellen, reptielen en amfibieën dienen de werkzaamheden plaats te vinden in omtrent oktober.

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de omgevingswet die vallen onder het onderdeel houtopstanden. Er is geen herplant- of meldingsplicht.

9.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur. Er geldt wel dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen gedaan dienen te worden.

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Situatie plangebied

De archeologische verwachtingen van gronden heeft de gemeente Rijssen-Holten vertaald in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte "Buitengebied Rijssen-Holten" (nu onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege). Op basis hiervan kent een deel van de locatie van het voormalig agrarisch erf (noordzijde Veendijk) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog'. Uit de regels behorende bij deze bestemming blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien er sprake is van bodemingrepen met bouwwerken en - projecten met een grotere oppervlakte dan 5.000 m², en waarbij de bodem dieper dan 0,5 meter wordt verstoord. De beoogde ontwikkelingen voorzien niet in bodemingrepen van die omvang. De gronden ten zuiden van de Veendijk hebben geen archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

10.3 Cultuurhistorie

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. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Situatie plangebied

In dit geval gaat het niet om de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook liggen er in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten die door de ontwikkeling aangetast kunnen worden. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Zo zijn er instructieregels over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen. In het landschapsplan (bijlage 1) wordt hier aandacht aan besteed en rekening mee gehouden. Hier is in hoofdstuk 4 reeds nader op ingegaan.

10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische worden.

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Het planvoornemen ziet op het vernieuwen van een bestaand recreatieterrein. De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject (J11). Op basis van kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt voor deze ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsplicht indien er sprake is van een aanleg, wijziging of uitbreiding. Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 5.7) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Ten aanzien van de beoogde verkeersbewegingen kan het omliggende netwerk deze prima verwerken. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat dit TAM-omgevingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het voornemen geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

11.3 Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een m.e.r.-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 12

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

13.1.1 Algemeen

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

13.1.2 Participatiebeleid gemeente Rijssen-Holten

Visie op participatie en doelstellingen

De gemeente Rijssen-Holten hecht grote waarde aan inbreng van haar inwoners en partners. Zij krijgen de kans om mee te denken en te praten over onderwerpen die hen aangaan, mits dit passend en haalbaar is binnen het vraagstuk. Om samen tot betere ideeën en gezamenlijke beelden te komen en het vergroten van de kwaliteit en uitvoerbaarheid van het beleid.

Hierbij zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Goed noaberschap;
2. Betere plannen en betere uitvoering;
3. Zorgvuldige besluiten;
4. Betrokkenheid creëren.

Wijziging Omgevingsplan op verzoek

Bij het wijzigen van een omgevingsplan op verzoek worden in overleg met de gemeente de participatiekaders en participatieaanpak bepaald. De gemeente maakt, in het proces om te komen tot het wijzigen van een omgevingsplan op verzoek, afspraken met de initiatiefnemer over de uitvoering van participatie. Het uitvoering geven aan participatie ligt hierbij in beginsel bij de initiatiefnemer, waarbij het gemeentelijk beleid van toepassing is.

Rol gemeente

Bij het proces om te komen tot het wijzigen van het omgevingsplan op verzoek heeft de gemeente naast een adviserende rol een kaderstellende en toetsende rol. De participatiekaders en participatieaanpak worden hierbij getoetst aan de uitgangspunten zoals opgenomen in dit participatiebeleid. De gemeente benoemt de afgesproken wijze van participatie bij de verplichte kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen.

13.1.3 Situatie plangebied

Sinds 1 november 2022 is BuitenInn het Overveen in bezit van de huidige eigenaren.

In november 2022 is de intentie uitgesproken door gemeente en BuitenInn om te onderzoeken of samenwerking mogelijk is voor de tijdelijke opvang van max. 100 Oekraïense vluchtelingen.

Op 27 januari 2023 is een bewoners informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden die binnen 1 km van de locatie wonen (de 'belanghebbenden'). Tijdens deze bijeenkomst die door ongeveer 40 mensen werd bezocht zijn de plannen van BuitenInn gedeeld inclusief de intentie voor tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen bij BuitenInn het Overveen. Op 9 februari 2023 is aan de omwonenden een brief met verslag van deze bijeenkomst en vervolgstappen verstuurd.

De verhuur van de grond voor de tiny houses is geregeld van 1 februari 2023 tot 31 december 2025. De tinyhouses zijn in de herfst van 2023 in gebruik genomen op basis van een tijdelijke vergunning. Om na afloop van de huurovereenkomst deze tinyhouses recreatief te kunnen verhuren is een omgevingsplanwijziging nodig.

Er is sinds begin 2023 tot heden regelmatig contact geweest met de 'direct betrokkenen' (directe burenen). Daarnaast zijn er ook ad hoc afspraken met andere geïnteresseerden uit de omgeving. Tijdens deze gesprekken worden de meest recente ontwikkelingen besproken en opties verkend om rekening te houden met wensen van deze partijen.

Op 3 juni 2024 is nog geweest met de naaste burenen, waarbij het toenmalige concept landschapsontwerp is besproken en is afgestemd om de zoeklocatie voor overloopparkeren te verplaatsen en bij aanleg van het voedselbos rekening te houden met het vrije uitzicht vanaf hun erf.

De ontwerpen zijn daarna nog eens aangepast, zo is ondermeer de hoeveelheid parkeerplaatsen aangepast en is er sprake van minder bestrating. BuitenInn houdt de direct betrokkenen in alle fases van de wijziging van het omgevingsplan op de hoogte van de significante wijzigingen in de plannen. BuitenInn wil op deze plek iets toevoegen aan het landschap en de natuur, iets om ook in de toekomst van te kunnen genieten. Het perspectief van de burenen is daarom ook erg belangrijk en zal daarom telkens zoveel mogelijk meegenomen worden.

13.2 Afstemming overlegpartners

In mei 2024 is het plan voorgelegd aan de Omgevingstafel Twente. De ketenpartners aan deze tafel zijn positief over de plannen. Wel zijn er enkele opmerkingen geplaatst. De eerste is wat (naar de mening van de ketenpartners) uitgezocht/meegenomen moet worden en de tweede categorie gaat over aspecten die de kwaliteit kunnen verhogen wanneer ze meegenomen kunnen worden.

Aanpassing of actie nodig:

- Geuronderzoek: In het tam-omgevingsplan is hier nader op ingegaan, zie paragraaf 8.4.2;
- Akoestisch onderzoek: In het tam-omgevingsplan is hier nader op ingegaan, zie paragraaf 8.1.2;
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid gebouwen op het erf voor de brandweer. De hulpdiensten moeten rond kunnen rijden: Zie bijlage 1, waarin dit is aangeduid en paragraaf 6.2 van deze motivering;
- Voor de recreatiewoningen moet een geluidslimiet worden opgenomen: In het tam-omgevingsplan is aangegeven dat recreatiewoningen niet geluidsgevoelig zijn (artikel 3.21 Bkl), zie paragraaf 8.1.2 van deze motivering;
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: In het tam-omgevingsplan is hier nader op ingegaan onder paragraaf 5.3.3;

Kwaliteit verhogende adviezen of suggesties:

- Keuze maken in traditionele of moderne uitstraling en deze doorzetten: Zie bijlage 1 en 2, waarin dit nader is uitgewerkt. Er is gekozen voor een moderne uitstraling;
- Rekening houden met de lichtuitstraling vanuit de huisjes dichtbij het NNN gebied: Zie bijlage 1 en 2 bij het TAM-omgevingsplan waarin dit nader uitgewerkt is. Het gebied nabij het NNN-gebied is bedoeld voor rust. Ook is er een singel die een afschermende werking heeft, zie ook paragraaf 9.1.3 van deze motivering.
- Participeer met de buurt: zie voorgaande paragraaf en tijdens het gehele verdere proces zullen direct betrokkenen betrokken blijven. Zo heeft de overloopparkerplaats een andere locatie gekregen dan in de eerdere plannen. Hierdoor zullen buurtbewoners minder overlast ervaren.

De opmerkingen van de Omgevingstafel zijn verwerkt in voorliggende plannen.

13.3 Zienswijzen

Het wijzigingsbesluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 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 voorliggend TAM-omgevingsplan: 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.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies 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:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels voor activiteiten.

14.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Veendijk 3 en 4 te Rijssen. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22n) van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22n van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22n.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22n.' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

14.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. Lid 1:
 - a. Het Chw Veegplan buitengebied Rijssen-Holten (NL.IMRO.1742.BPB2023000-0401) is niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
 - b. Voor zover de begripsbepalingen en de wijze van meten van plannen op de locatie bedoeld in het derde lid afwijken van de bepalingen uit dit hoofdstuk, gaat dit hoofdstuk voor.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk. Als de regels uit afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3, in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Buitengebied Rijssen, Veendijk 3-4, BuitenInn het Overveen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1742.TAMB2024005-0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.
4. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

14.2.4 Algemene regels

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

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om strijdig gebruik tegen te gaan. Voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemmingen uit een bestemmingsplan was voorheen in de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, onder c) een algemene vergunningplicht opgenomen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit vervallen. Plannen bevatten vanaf

dat moment niet langer regels met het oog op een bepaalde bestemming (artikel 3.1, eerste lid, Wro).

In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan zijn. Alleen het opnemen van locaties met functies (voorheen bestemmingen) is daarom onvoldoende om het handelen in strijd met die functies te verbieden of vergunningplichtig te maken. Daarom is dit algemeen gebruiksverbod opgenomen.

In dit hoofdstuk is tevens een parkeerregeling opgenomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels opgeschreven. Het gaat in dit geval om zoneringen 'archeologische verwachtingswaarde', 'centrumfunctie verblijfsrecreatie', 'Natuurnetwerk Nederland', 'aanwijzing gebied buiten bebouwde kom natuurbescherming', 'geurgehinderden – buitengebied', 'grondgebonden zonnepanelen 'ja, mits'', 'grondgebonden zonnepanelen 'nee' en 'vogelkijkhut Veendijk 4' en 'Landschap Leiding en overtoom'. Deze zoneringen zijn conform het CHW-omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holt en overgenomen.

Overige regels (artikel 9)

In dit artikel zijn bepalingen omtrent werken en werkzaamheden, waar een omgevingsvergunning voor benodigd is, opgenomen.

14.3 Verantwoording van de regels

De gemeente Rijssen-Holt en werkt in het omgevingsplan met basisfunctielagen en specifieke functies. Hierna wordt allereerst op de basisfunctielagen ingegaan. Vervolgens wordt op de specifieke functie ingegaan.

Natuur – Natuurlandschap (artikel 4)

Deze functielaag geldt op gronden rondom het erf van de Veendijk 3 en 4. Deze functie blijft grotendeels gelijk. Gronden met deze functie zijn met name bedoeld voor bos of dichte beplantingsstroken. In de specifieke functieregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. In de beoordelingsregels zijn bepalingen omtrent gebouwen en bouwwerken opgenomen. Dit zijn aanvullende bepalingen op de regels met betrekking tot bouwen zoals in de bruidsschat opgenomen. Er is een overgangsrecht opgenomen voor bouwwerken en gebruik.

Agrarisch landschap – gemengde functie (artikel 5)

Deze functielaag wordt overgenomen van omgevingsplan buitengebied. Deze functie gaat geldt ter plaatse van het voormalige agrarische erf en de agrarische gronden ten westen van het erf. Deze functie blijft grotendeels gelijk. Gronden met deze functie zijn met name bedoeld voor agrarische gronden. In de specifieke functieregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. In de beoordelingsregels zijn bepalingen omtrent gebouwen en bouwwerken opgenomen. Dit zijn aanvullende bepalingen op de regels met betrekking tot bouwen zoals in de bruidsschat opgenomen. Er is een overgangsrecht opgenomen voor bouwwerken en gebruik. Tot slot is er een aanduiding opgenomen voor de incidentele overloopparkerplaats.

Recreatie – Verblijfsrecreatie (artikel 6)

Het erf heeft deze functielaag. Dit is reeds de bestaande functie. Deze functielaag wordt gezien als de hoofdfunctie voor het erf. In de functieomschrijving zijn regels omtrent toegestane functies opgenomen. In dit geval gaat het om regels over verblijfsrecreatie. Voor de specifieke verblijfsrecreatiemogelijkheden zijn aanduidingen opgenomen. Er zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Hierbij is specifiek bepaald dat de situering van de gebouwen plaatsvindt conform het landschapsplan. Voor dit landschapsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Landschapsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Watertoetsresultaat

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna