Bestemmingsplan
Buitengebied, partiele herziening
Oldenzaalsestraat 135 Losser

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Oktober 2022

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Buitengebied partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser”

Plannaam:	“Buitengebied partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser”
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph04-0401
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	Oktober 2022

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 7
1.4 HUIDIG BESTEMMINGSPLAN 7
1.5 LEESWIJZER 10

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE 11

2.1 ALGEMEEN 11
2.2 FUNCTIES 12

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 13

3.1 DE ONTWIKKELING 13
3.2 VERKEER EN PARKEREN 19

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 22

4.1 RIJKSBELEID 22
4.2 PROVINCIAAL BELEID 24
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 40

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 45

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 45
5.2 BODEMKWALITEIT 46
5.3 LUCHTKWALITEIT 47
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 48
5.5 MILIEUZONERING 49
5.6 GEUR 52
5.7 ECOLOGIE 53
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 55
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 56

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF 58

6.1 VIGEREND BELEID 58
6.2 WATERPARAGRAAF 58

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 62

7.1 INLEIDING 62
7.2 OPZET VAN DE REGELS 62
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 64

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 66

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN 67

9.1 VOOROVERLEG 67
9.2 INSPRAAK 68
9.3 ZIENSWIJZEN 68

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 69

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 70
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK GROEPSACCOMMODATIES 71
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK SCHAAPSKOOI 72
BIJLAGE 4 AKOESTISCH ONDERZOEK 73
BIJLAGE 5 STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING 74
BIJLAGE 6 ZIENSWIJZENNOTA 75

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten noordoosten van de kern Losser bevindt zich Landgoed 't Borghuis. Dit landgoed bestaat momenteel uit een recreatief erf en een agrarisch erf. Initiatiefnemer is voornemens om op het landgoed verscheidene ontwikkelingen door te voeren. Concreet gaat het om de volgende ontwikkelingen:

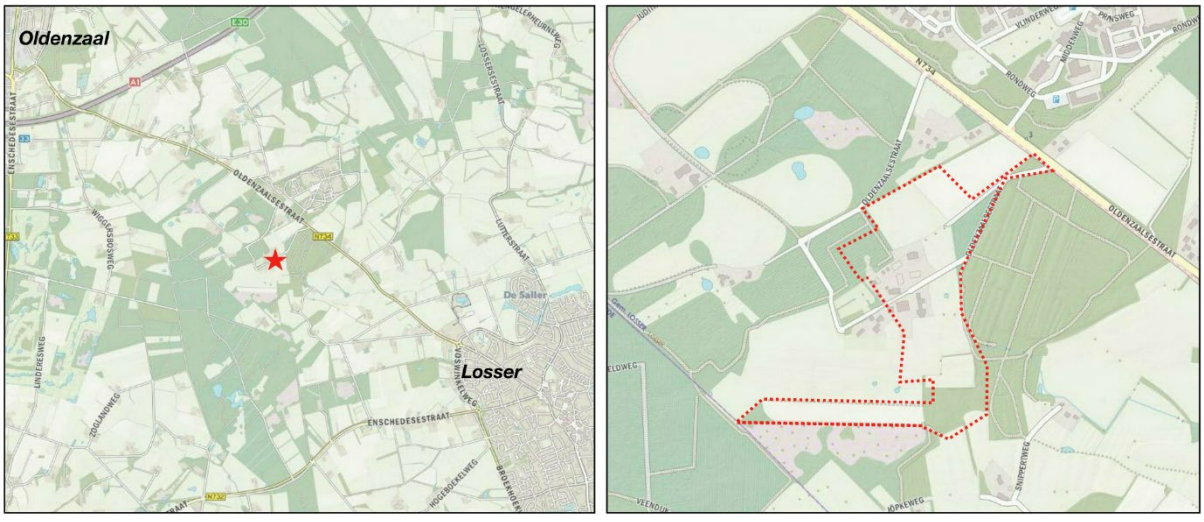
- Het uitbreiden van het recreatief erf om de bouw van drie (reeds vergunde, maar te verplaatsen) groepsaccommodaties mogelijk te maken;
- Het omzetten van het agrarische erf tot een recreatief erf en het toestaan van twee extra groepsaccommodaties binnen bestaande bebouwing;
- Het planologisch toestaan van in totaal drie bedrijfswoningen op het recreatieve erf;
- De bouw van een schaapskooi in het zuidelijke deel van het plangebied;
- Het verlenen van zorg, ondergeschikt aan de recreatieve hoofdfunctie;
- Het realiseren van centrale voorzieningen (Denk aan sport- en speelvoorzieningen, werkplaats, berging, kantine. Ook kan worden gedacht aan een aanbouw bij een woning, overkapping, uitbouw vakantiewoning of het verbinden van vakantiewoningen), waarvoor maximaal 500 m^2 aan extra bebouwing wordt toegestaan;
- De landschappelijk inpassing van het geheel en de realisatie van nieuwe natuur in het kader van KGO.

Voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de beoogde functies ontbreken.

De wens is om een nieuw, passend planologisch regime op te stellen waarbinnen het beoogde plan mogelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en dat het geheel in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Oldenzaalsestraat 135, in het buitengebied van de gemeente Losser. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Losser en Oldenzaal, aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe en grotere omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser" bestaat uit de volgende stukken:

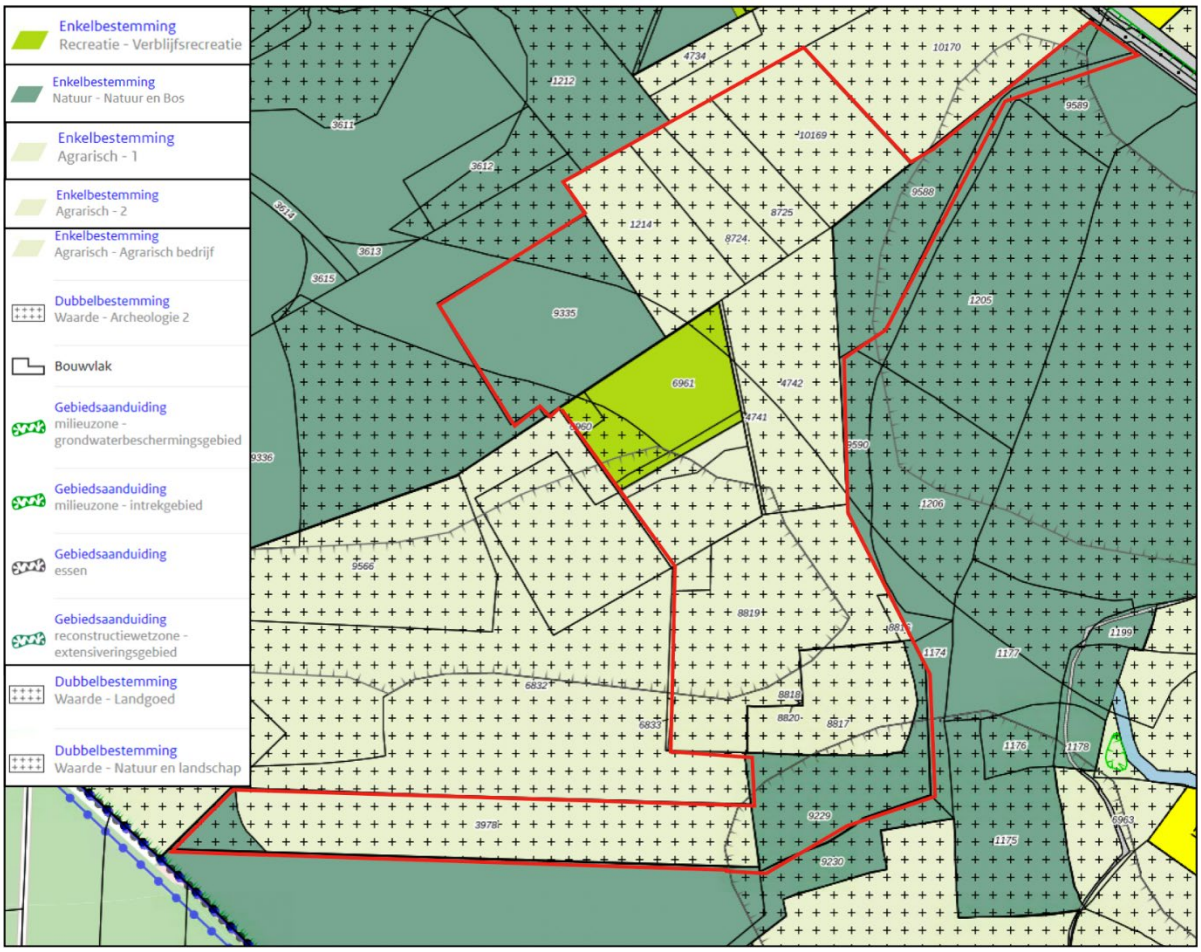
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0168.bp008vzp20ph04-0401) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locaties van het plangebied liggen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied" dat door de gemeenteraad op 19 maart 2013 is vastgesteld. Daarnaast geldt de "Partiële herziening Buitengebied, verzamelplan 2017" (vastgesteld op 18 december 2018). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen met daarin aangegeven de ligging van het plangebied (aangegeven met de rode omlijning).



Afbeelding 1.2 *Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Hieronder wordt per kort ingegaan op de geldende bestemmingen en aanduidingen.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het agrarische bedrijf en het daar gelegen bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. In de bouwregels is bepaald dat er uitsluitend gebouwd mag worden ter plaatse van het daar aanwezige agrarische bedrijf binnen het opgenomen bouwvlak. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen, in dit geval twee. Voor de hoofdgebouwen is geen maximum bebouwingspercentage opgenomen.

Agrarisch – 1 en Agrarisch 2
Deze bestemmingen zijn opgenomen ter plaatse van de agrarische cultuurgronden rondom het agrarische en recreatieve erf. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke kenmerken. Er zijn uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De verschillen tussen beide bestemmingen komen voort uit de verschillende gebiedstypen (jong heide- en broekontginningslandschap ter plaatse van 'agrarisch – 1' en 'Oude hoevenlandschap t.p.v. 'agrarisch – 2').

Natuur – Natuur en Bos
Deze bestemming is opgenomen op de gronden rondom het agrarische en recreatieve erf die in gebruik zijn als natuurgebied. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor natuur, bestaande bossen en bosbouw en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden. Er zijn uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Recreatie – Verblijfsrecreatie
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het bestaande recreatieve erf. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het bedrijfsmatig exploiteren van verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties, vakantieappartementen, kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Tevens zijn ondergeschikte horeca, detailhandel en dienstverlening en het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, toegestaan.
In de bouwregels is bepaald dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt het bestaande aantal, in dit geval één binnen deze bestemming.

Waarde – Archeologie 2
Deze bestemming is opgenomen op de gronden daar waar een archeologische verwachting geldt. Gronden met deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge verwachtingswaarde.

Waarde – Landgoed
Deze bestemming is opgenomen in het zuiden van het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische en andere waarden en elementen, die tezamen de ruimtelijke beheerseenheid van een landgoed vormen.

Waarde – Natuur en landschap
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden met een hoge natuurlijke en landschappelijke waarde. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland, wat in ieder geval de verplichting inhoudt van behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.

Gebiedsaanduiding – essen

Ter plaatse van de aanduiding 'essen' dienen de karakteristieke openheid, bodemkwaliteit en reliëf van de essen en steilranden met bijbehorende beplanting te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

De beperkingen die aan het bouwen en het gebruik van de essen zijn verbonden, zijn opgenomen in de bestemmingsregels.

Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied en 'Milieuzone intrekgebied'
Ter plaatse van de aanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone – intrekgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
Ter plaats van deze aanduiding geldt dat uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet mogelijk is.

1.4.3 Strijdigheid

Het beoogde plan is op meerdere onderdelen niet toegestaan binnen de geldende bestemmingen.

Ten eerste is het gewenst om drie groepsaccommodaties, die vergund zijn binnen het recreatieve erf, te verplaatsen naar een locatie waar nu een agrarische bestemming geldt. Ter plaatse ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor dergelijke accommodaties. Ook wil men ter plaatse van deze uitbreiding tevens de verblijfsaccommodaties kunnen opsplitsen in kleinere eenheden, zodat er flexibiliteit mogelijk is tussen de gewenste oppervlakten, mochten de beoogde groepsaccommodaties niet haalbaar/wenselijk zijn. Hiervoor is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Ten tweede is het de bedoeling het agrarisch bedrijfsperceel om te vormen tot recreatief erf. Hiertoe dient de agrarische bestemming te worden omgezet naar een recreatieve bestemming. Ook is het voornemen om de groepsaccommodatie (voormalige bedrijfswoning) binnen het agrarische bouwvlak met dit plan planologisch in te passen, waarbij tevens ter plaatse van de afgebrande schuur, welke is herbouwd, samen met de naastgelegen bedrijfswoning, voor een deel verblijfsrecreatie wordt toegestaan.

Ten derde is het noodzakelijk om binnen het 'nieuwe' recreatieve erf bij recht in totaal drie bedrijfswoningen toe te staan. Het is voor het nieuwe 'totale' recreatieve erf in de toekomst noodzakelijk om deze drie woningen te realiseren. Deze drie bedrijfswoningen zijn op pagina 16 in afbeelding 3.2 weergegeven met een rode ster.

Ten vierde is het noodzakelijk om in het zuidelijk deel van het perceel (kadastraal bekend als sectie H, nummer 8817) op gronden met een agrarische gebiedsbestemming, een schaapskooi te realiseren. Hiervoor ontbreken de bouwmogelijkheden.

Ten vijfde is het noodzakelijk om een ondergeschikte zorgfunctie toe te staan op het terrein. De recreatieve functie blijft de hoofdfunctie.

Ten zesde is het wenselijk om ten behoeve van centrale voorzieningen 500 m^2 aan extra bebouwing toe te staan. Het kan hierbij gaan om het realiseren van een aanbouw, overkappping uitbouw, of het verbinden van vakantiewoningen/groepsaccommodaties. Ook kan het gaan om voorzieningen ten behoeve van sport- en spel, werkplaats, etc.

Tot slot is het noodzakelijk om het vernieuwde erf landschappelijk in te passen en een groot oppervlakte aan natuur aan te leggen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (vanaf nu KGO). De realisatie hiervan dient in dit plan te worden geborgd. De natuur die in het kader van de KGO wordt aangelegd, dient een natuurbestemming te krijgen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet het planologische kader die de huidige en gewenste activiteiten planologisch mogelijk maakt.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Landgoed 't Borghuis Losser ligt in het buitengebied, op circa 2 kilometer afstand ten noordwesten van de kern Losser. Zoals aangegeven zijn op het perceel recreatie-inrichting 't Borghuis en een agrarisch bedrijf aanwezig. De locatie is gelegen ten zuiden van het landgoed De Snippert (Natuurmonumenten) en ten zuiden van de provinciale weg N734 Oldenzaal – Losser. Het erf is gelegen op de zandgronden ten noordwesten van Losser, in het heideontginningslandschap en oude hoevenlandschap. Het oude erf hoorde bij een cluster van enkele andere boerderijen, onder andere Erve Snippert. Rond 1900 is het omliggende landschap in gebruik genomen in de vorm van heidevelden en is er bos aangeplant. Naast de erven liggen kleine akkers (kampen) die omzoomd zijn door houtsingels. De wegenstructuur behoort in die tijd tot de typische knoopervenstructuur, ze verbinden de erven onderling met elkaar. De oude verkaveling is nog goed bewaard gebleven.

Karakteristiek voor een groot deel van het Twentse landschap zijn de kleinschaligheid, de cultuurhistorische waarden, de grote variatie en verwevenheid van het landschap. Er is een grote landschappelijke diversiteit (gradiënten/overgangen) op korte afstand, die telkens opnieuw tot andere landschapstypen, ruimtelijke structuren en beelden leidt. Deze kwaliteiten zorgen voor een visueel, ecologisch en recreatief aantrekkelijk landschap, een gevarieerd landschap dat bovendien zeer aantrekkelijk is om in te wonen en te werken.

Het beeld wordt bepaald door het karakter van het Jonge bos- en heide-ontginningenlandschap. Dit is van oudsher een kleinschalig landschap met verspreid liggende erven. Er is een samenhangend systeem van essen, erven op de flanken, natte laagtes en voormalige heidevelden. De ruimtelijke structuren volgen de natuurlijke organische vormen van het landschap. Houtwallen en bosjes komen veelvuldig voor in dit landschap en smalle wegen worden begeleid door laanbeplanting.

In onderstaande afbeeldingen zijn een luchtfoto en impressiebeelden van de huidige situatie weergegeven.



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



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied (Bron: Google streetview)

2.2 Functies

Op dit moment bestaat het plangebied uit een agrarisch deel en een recreatief deel. Binnen het agrarische deel zijn momenteel twee bedrijfswoningen gelegen. Een deel van het bijgebouw van één deze bedrijfswoning is in gebruik als mantelzorgwoning. Aan deze bedrijfswoning is een schuur aangebouwd. Tussen de gebouwen is overwegend verharding aanwezig. Tevens is er in het voormalige agrarische deel een schuur afgebrand.

Binnen het recreatieve gedeelte bevinden zich één bedrijfswoning, twee groepsaccommodaties en vijf vakantiewoningen. Zoals reeds aangegeven ligt er een vergunning om binnen dit deel drie extra groepsaccommodaties op te richten.

Tussen het agrarische en recreatieve erf is de doodlopende zijweg van de Oldenzaalsestraat gelegen. De beide erven zijn zelf deels verhard en deels in gebruik als tuin behorende bij de woningen en recreatieve functies. Rondom de beide erven zijn de gronden in gebruik als grasland en bos.

Het erf wordt via de doodlopende zijweg van de Oldenzaalsestraat ontsloten op de doorgaande Oldenzaalsestraat.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

Zoals in de inleiding reeds aangegeven is initiatiefnemer voornemens verscheidene ontwikkelingen door te voeren. Het betreffen de volgende ontwikkelingen:

- Het uitbreiden van het recreatief erf ten behoeve van de bouw van drie (reeds vergunde maar te verplaatsen) groepsaccommodaties;
- Het omzetten van het agrarische erf tot een recreatief erf en het toestaan van twee extra groepsaccommodaties binnen bestaande bebouwing;
- Het planologisch toestaan van drie bedrijfswoningen op het recreatieve erf;
- De bouw van een schaapskooi op het zuidelijke deel van het perceel (sectie H, nummer 8817);
- Het verlenen van zorg, ondergeschikt aan de recreatieve hoofdfunctie;
- Het realiseren van centrale voorzieningen (denk aan een aanbouw bij een woning, overkapping, uitbouw vakantiewoning, sport- en speelvoorzieningen, werkplaats, berging, kantine etc), waarvoor maximaal 500 m^2 aan extra bebouwing wordt toegestaan;
- De landschappelijk inpassing van het geheel en de realisatie van nieuwe natuur in het kader van KGO.

Hierna wordt separaat op de verschillende onderdelen ingegaan:

Het uitbreiden van het recreatief erf ten behoeve van de bouw van drie (reeds vergunde) groepsaccommodaties

Zoals reeds aangegeven zijn de drie groepsaccommodaties reeds vergund binnen de huidige recreatieve bestemming. Deze gewijzigde situering komt voort uit een veranderde marktvraag. Vanuit markttechnische overweging is de verplaatsing van de accommodaties noodzakelijk. Intensivering van de huidige recreatieve bestemming past niet bij het streven om een ruim opgezette, groen recreatielandgoed te exploiteren. Tevens sluit dit niet aan bij de wens van de consument, die steeds meer gericht is op ruimte, groen en kwaliteit. Het gaat om drie groepsaccommodaties die ruimte bieden aan maximaal 45 personen per accommodatie.

De drie nieuw te bouwen groepsaccommodaties zijn in de nieuwe situatie gelegen ten noorden van de bestaande groepsaccommodatie. Het voornemen is om deze accommodaties in een 'losse structuur' in het landschap te plaatsen. Ze zullen dan ook niet in een rechte lijn liggen. Dit is in overeenstemming met het advies van de ervenconsulent van het Oversticht. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het betreffende advies opgenomen. Hier zal aansluiting bij worden gezocht. Tevens wil men ter plaatse van deze uitbreiding tevens de mogelijkheid bieden om kleinere groepsaccommodaties toe te staan, zodat er flexibiliteit mogelijk is, mochten de beoogde groepsaccommodaties niet haalbaar/noodzakelijk zijn. Hiervoor is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.



Conclusie

Door het plaatsen van drie groepsvakantiewoningen ten noorden van de bestaande wordt een nieuw erf gecreëerd. Een zorgvuldige inpassing is hierbij van groot belang, door ligging ten opzichte van elkaar, door architectuur, kleur- en materiaalgebruik.

Afbeelding 3.1 Advies ervenconsulent inzake de drie groepsaccommodaties (Bron: Het Oversticht)

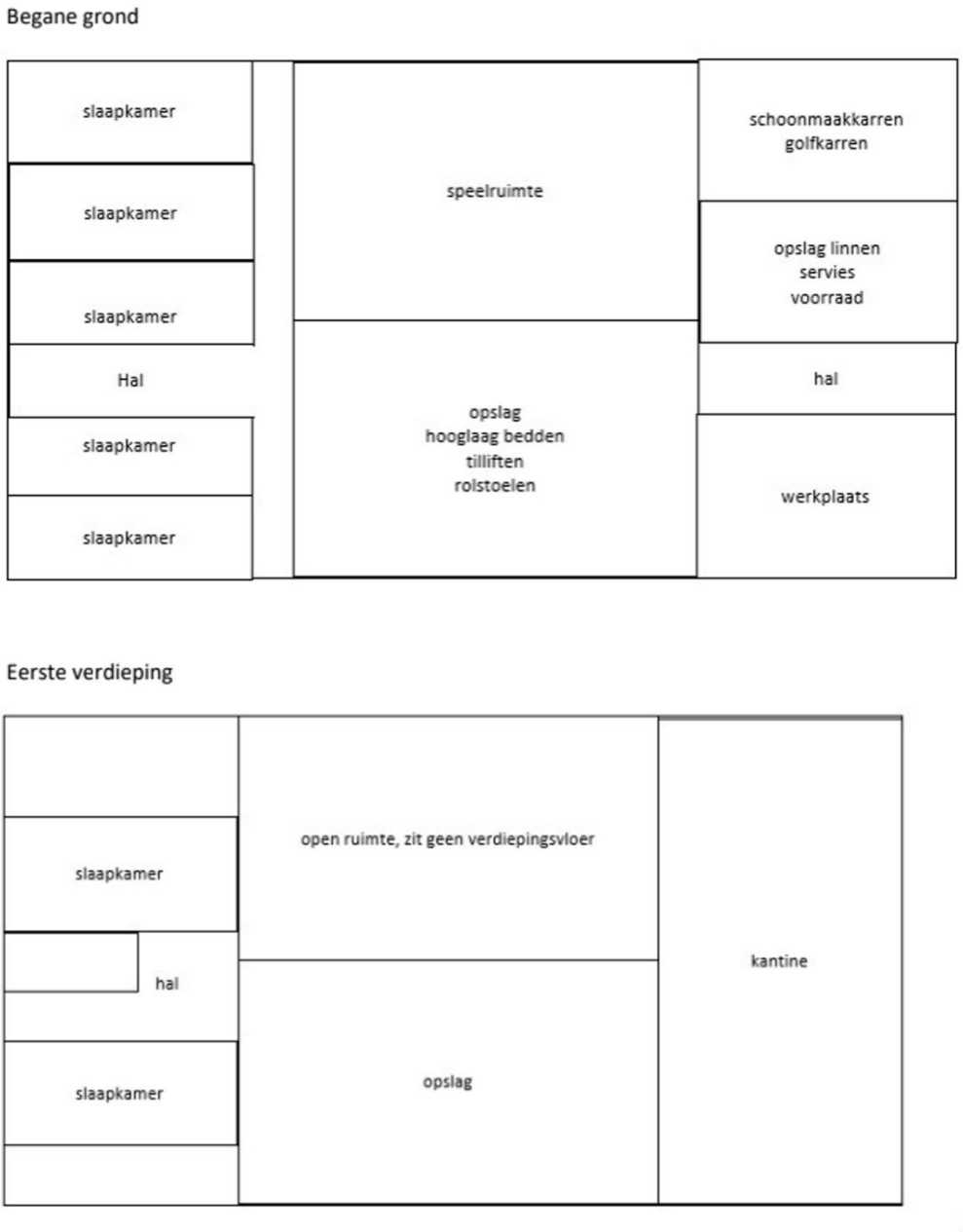
Het omzetten van het agrarisch erf tot recreatief erf en het toestaan van twee extra groepsaccommodaties

Het landelijk gebied is aan veranderingen onderhevig. Trends en ontwikkelingen in de landbouwsector zorgen ervoor dat veel agrarische bedrijven zijn gestopt of zullen stoppen. Deze terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden hergebruikt ten behoeve van andere, niet-agrarische, functies. Om verpaupering van het landelijk gebied te voorkomen, is herbenutting en herbestemming van groot belang. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij een belangrijk doel.

In dit geval is sprake van een dergelijke situatie. Een nieuwe functie is gezien de ligging en kleinschaligheid van het erf niet reëel. Initiatiefnemer is daarom voornemens om het agrarische erf om te vormen tot een recreatief erf, aansluitend bij het bestaande recreatieve erf. De daar aanwezige groepsaccommodaties worden daarbij planologisch ingepast binnen de nieuwe recreatieve bestemming. Hetzelfde geldt voor de aanwezige bedrijfswoning, ook voor deze woning ontstaat de mogelijkheid om deze te verhuren als groepsaccommodatie. Dit betreft een groepsaccommodatie voor maximaal 20 personen.

Tot slot is de recent afgebrande schuur herbouwd en worden gebruikt voor centrale voorzieningen. Tevens kan deze schuur worden aangewend voor recreatieve verblijfsfuncties. Het is echter niet het plan om deze schuur volledig te gebruiken ten behoeve van verblijfsrecreatie. De hoofdfunctie van de schuur blijft ten behoeve centrale voorzieningen, zoals een werkplaats, opslag voor (zorggerelateerde) materialen, speelvoorziening, berging, kantine etc.). Het gaat ten aanzien van dit deel van de schuur ook niet om het vergroten van het aantal bezoekers/recreanten op het terrein, maar om het bieden van extra kleinschalige recreatieve mogelijkheden. Ten aanzien van het recreatieve deel gaat om het realiseren van kamers voor overnachting voor maximaal 14 personen. Het plan voorziet erin de herbouwde schuur, samen met de naastgelegen (westelijke) bedrijfswoning als groepsaccommodatie aan te merken. De overnachtingen vinden daarbij plaats in de schuur. De bedrijfswoning biedt ruimte om groepen overdag op te vangen. In de regels is geborgd dat maximaal 550 m^2 van deze schuur voor verblijfsrecreatie mag worden aangewend. Het overige deel van de schuur zal gebruikt worden voor opslag van zorg- en recreatiegerelateerde materialen, werkplaats,

speelruimte en een kantine. In de volgende afbeelding is een overzicht van de indeling van de schuur weergegeven.



Afbeelding 3.2 Indeling schuur (Bron: Borghuis)

Op het nieuwe erf zal er, naast de recreatie, ook een aan de recreatieve bestemming gerelateerde horecafunctie worden gerealiseerd. Op basis van het huidige bestemmingsplan is dit reeds al mogelijk binnen de huidige recreatieve bestemming. Het is noodzakelijk om dit binnen de gehele, nieuwe recreatieve bestemming mogelijk te houden. De ondergeschikte horeca is uitsluitend bedoeld voor gasten van het recreatiebedrijf, niet voor externen. Zo kan het bijvoorbeeld bestaan uit het bieden van kleinschalige horeca ter plaatse van de schaapskooi, waarbij men tijdens een rondwandeling pauze kan houden en tijdens de pauze in de schaapskooi een drankje kan drinken. Ook is het noodzakelijk om de ondergeschikte horeca aan te bieden binnen het gehele recreatieve perceel. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een barbecue voor alle aanwezige vakantiegasten. Tevens kan het gaan om het bereiden van maaltijden/het verstrekken van dranken aan aanwezige recreanten.

Het planologisch toestaan van drie bedrijfswoningen op het recreatieve erf

Door de vergroting van de recreatieve mogelijkheden in combinatie met zorg en uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit (herbenutting en herbestemming van bestaande gebouwen) is het noodzakelijk om de drie bedrijfswoningen op het erf te behouden. De bedrijfswoningen zijn gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Het behoud van deze drie bedrijfswoningen noodzakelijk omdat er in de nieuwe situatie sprake is van een recreatief erf in combinatie met zorg, waar in totaal 295 personen kunnen verblijven. De bedrijfsactiviteiten vinden structureel het gehele jaar door plaats. Recreatiebedrijf 't Borghuis heeft een goede bezetting, waarbij de recreatieobjecten voor midweken, weken en weekenden worden verhuurd. ..

De bedrijfswoningen zijn met name noodzakelijk voor het houden van toezicht op het bedrijf, gezien de aard van de activiteiten van dit bedrijf. 24-uurs toezicht is nodig. De volgende redenen liggen hieraan ten grondslag:

- Bij recreatiebedrijf 't Borghuis is de kans op calamiteiten verhoogd. Zij ontvangen een kwetsbare doelgroep (zorg). Voor de veiligheid van de (zorg)gasten is 24-uurs toezicht noodzakelijk. Wanneer zich een calamiteit voordoet, zal er onmiddellijk ingegrepen moeten worden om een probleem te voorkomen.
- Continue aanwezigheid is noodzakelijk om het gewenste bedrijfsresultaat te behalen. Gasten vragen veel aandacht en genieten van de natuur en omgeving. De gasten komen hier voor de Twentse gastvrijheid en persoonlijk contact is hierbij zeer belangrijk.
- Direct toezicht is noodzakelijk om de juiste (zorg)hulpmiddelen bij de cliënten te krijgen. De zwaardere zorg vraagt om veel aandacht en om gepaste hulpmiddelen. Slaapkamers worden omgebouwd tot een veilige slaapkamer voor cliënten, hierbij valt te denken aan tentbedden etc.

Praktijkvoorbeelden waaruit blijkt dat de directe aanwezigheid noodzakelijk is:

- Een cliënt kan een onrustige nacht hebben, daarom moet de slaapkamerindeling aangepast worden. Hiervoor wordt de noodlijn gebeld, en zal direct iemand aanwezig moeten zijn. – Stroomuitval: de aggregaat moet direct worden aangesloten, zodat de stroom er zo snel mogelijk op zit, zodat bijvoorbeeld het belalarmsysteem van de slaapkamers weer werkt. Begeleiding van de gasten moeten per direct geïnformeerd worden over stroomuitval, zodat de begeleiding de cliënten kan informeren/beschermen.
- Een cliënt kan uitglijden of vallen en daarbij letsel oplopen. De beheerder moet per direct de ambulance bellen en informeren over de route.
- Een cliënt kan weglopen. De gasten beschikken vaak niet over eigen vervoer om de cliënt op te sporen. Daarom dient gezamenlijk met de begeleiders, die de omgeving kennen, de cliënt te worden opgespoord.
- Hulpmiddelen (tilliften etc.) worden niet tijdig geleverd door zorgverhuurbedrijven. Daarom moeten beheerders, totdat de hulpmiddelen er zijn, helpen met het inrichten van de accommodaties.

Gezien de grootte van de recreatieve functie, waarbij maximaal 295 personen kunnen verblijven, is het onmogelijk om dit door slechts één beheerder uit te voeren. Gezien het bij de maximale invulling gaat om 295 recreanten, is het van urgent belang dat er voldoende mankracht aanwezig is die bij kan springen en begeleiden waar nodig, zowel voor de reguliere bedrijfsvoering alsmede wanneer sprake is van calamiteiten zoals hiervoor beschreven. Voor de bedrijfsvoering is het daarom van belang dat de drie bedrijfswoningen behouden blijven, zodat de zorgfunctie zo goed mogelijk kan worden uitgeoefend.

Te bouwen schaapskooi

De nieuw te bouwen schaapskooi maakt tevens deel uit van het project. De schaapskooi is gelegen op het zuidelijke deel van het erf. De primaire doelstelling en reden om de schaapskooi te bouwen heeft te maken met natuurbeheer. De schapen zorgen er namelijk voor dat het aan te leggen natuurgebied wordt onderhouden, wat als passend wordt gezien voor het begrazen van natuurlijke gronden. In totaal zal het gaan om het houden van 100 schapen. In het nieuwe plan zal ca. 10 hectare aan natuur worden begraasd door de schaapskudde. Gemiddeld rekent men met ongeveer 10-15 schapen per hectare. Dus ongeveer 700 tot 1.000 m^2 per schaap. Uitgaande van 10 hectare is 100 schapen benodigd.

Schapen grazen veel selectiever dan een maaimachine, wat veel beter is voor de biodiversiteit van het natuurgebied. Ook zorgen de schapen ervoor dat beestjes, zaden en sporen via de vacht van het ene gebied

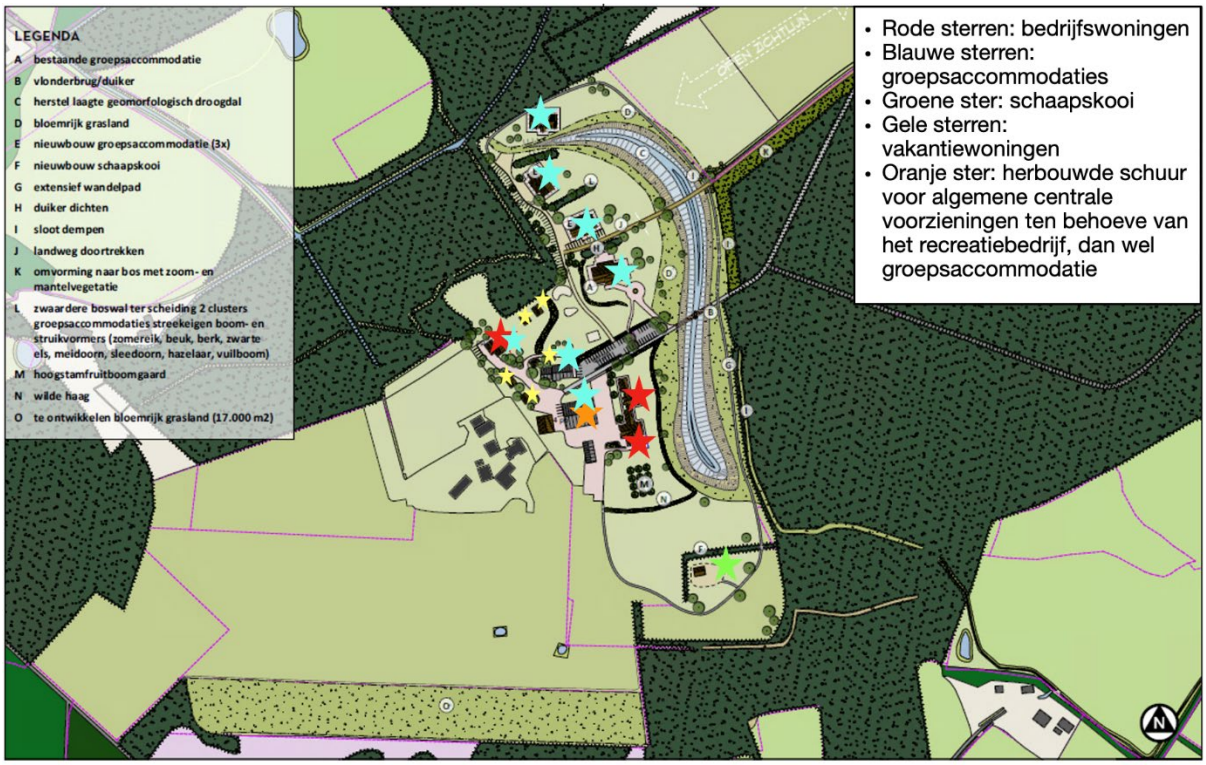
naar het andere worden gebracht. Tevens is de schaapskooi een culturele bezienswaardigheid voor de recreatieve gasten. De schaapskooi wordt hiermee gezien als groene schakel tussen ecologie en recreatie. De schaapskooi zal via een (rolstoelvriendelijk) belevenispad te bereiken zijn en sluit aan op de nieuw aan te leggen natuur. De locatie is op basis van logistieke en landschappelijke afwegingen bepaald. Zoals al eerder vermeld is het noodzakelijk om hier ook ondergeschikte horeca aan te bieden, zodat gasten ter plaatse tijdens een wandeling een drankje kunnen nuttigen. Het houden van de schapen heeft namelijk een dubbele functie, zowel voor het natuurlijk onderhoud van het buitenterrein en een sociale functie. De gasten kunnen tijdens hun verblijf de schapen bewonderen. De wandeling van de accommodatie naar de schaapskooi is voor zorggroepen al een daguitje. De schaapskooi is een recreatieve trekpleister waar veel mensen genieten van de dieren, het landschap en de natuur. De schaapskooi is een centraal punt voor vrijwilligers, educatie en zorg(gasten) die kunnen genieten van een dagje uit in de natuur.

Het verlenen van zorg, ondergeschikt aan de recreatieve hoofdfunctie
Als gevolg van een gewijzigde marktvraag, onder andere ingegeven wegens het coronavirus of andere onvoorziene negatieve ontwikkeling, is initiatiefnemer voornemens om, ondergeschikt aan de recreatieve hoofdfunctie, zorg te verlenen aan hulpbehoevenden. Door het realiseren van deze zorgfunctie ontstaat er voor initiatiefnemer een breder scala aan activiteiten en inkomstenbronnen, waarbij men beter bestand is tegen negatieve of onvoorziene ontwikkelingen.
Het gaat om het verlenen van aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte zorg. Het voornemen is om deze zorg in de bestaande bebouwing en de vergunde bebouwing te verlenen. Ruimtelijk gezien zal de zorgfunctie overigens niet voor veranderingen zorgen, aangezien de zorg inpandig wordt uitgevoerd. De gebouwen die daarvoor worden aangewend zijn eenvoudig weer te gebruiken als recreatieve verblijfseenheden. Het is nog niet concreet in welke gebouwen de zorgfunctie concreet zal worden uitgeoefend. Het is noodzakelijk om deze flexibiliteit in het plan te behouden.

Het realiseren van centrale voorzieningen (denk aan sport- en speelvoorzieningen, werkplaats, berging, kantine etc.), waarvoor maximaal 500 m2 aan extra bebouwing wordt toegestaan
Het is wenselijk om op het erf 500 m^2 aan extra bebouwing ten behoeve van centrale voorzieningen toe te staan. Het kan hierbij gaan om het realiseren van een aanbouw, overkappping uitbouw, of het verbinden van vakantiewoningen/groepsaccommodaties. Ook kan het gaan om voorzieningen ten behoeve van sport- en spel, werkplaats, de opslag van (zorggerelateerde) materialen etc. Het gaat om extra bebouwing bovenop de bebouwing die nu reeds aanwezig is danwel planologisch is toegestaan.

Landschappelijke inpassing en realisatie nieuwe natuur in het kader van de KGO
Voor het geheel is een landschapsplan opgesteld. Het landschappelijk in te passen gebied omvat het perceel waar de drie groepsaccommodaties gebouwd worden en een gehele strook aan de voorzijde (ten oosten) van het bestaande recreatiebedrijf, doorlopend tot de te realiseren schaapskooi in het zuiden van het plangebied, vanwaar het doorloopt in een strook richting het westen. In afbeelding 3.2 en 3.4 zijn uitsneden van het landschapsplan opgenomen. In totaal gaat het om de aanleg van circa 4,5 hectare aan nieuwe natuur. Wel zal er in zijn totaliteit circa 10 ha aan natuurgrond in het plangebied liggen. De overige natuurgronden in het plangebied, circa 5,5 hectare, betreft bestande natuur en bestaand grasland. Deze worden in de nieuwe situatie versterkt door natuurlijk beheer.
Het gaat om de volgende landschappelijke maatregelen:

- Realisatie van 1,01 ha kruiden- en faunarijk grasland (graan);
- Realisatie van 1,14 ha vochtig, bloemrijk hooiland (droogloop);
- Realisatie van 1,7 ha. kruiden-en faunarijk grasland (graan);
- Omvorming van 0,42 ha bos met overstaanders naar mantel-zoomvegetatie;
- Realisatie van 735 m^2 houtwal /-singel;
- Realisatie van hoogstamfruitboomgaard (appel-peer-pruim) en solitaire karakteristieke hoogstamfruitbomen (noot-kers) totaal 29 stuks;
- Realisatie van 300 m^2 wilde haag (meidoorn/sleedoorn/vuilboom);
- Versterking van 530 m^2 bestaande houtsingel;
- Aanplant van 46 solitaire, streekeigen bomen;
- Aanleg van 800 m wandelpad (1,50 m. breed);
- Aanleg van 317 m halfverhard toegangspad met bloemrijke bermen (3.00 m breed);



Afbeelding 3.3 Overzicht functies in het plangebied



Afbeelding 3.4 Uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: Buro stad + land)



Afbeelding 3.5 Inrichtingsschets van de gewenste droogloop (Bron: Buro stad + land)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Situatie plangebied

3.2.2.1 Algemeen

In voorliggend geval is voor wat betreft de gemeente Losser uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (Bron: CBS Statline). Het plangebied ligt in een stedelijke zone wat aan te merken is als 'buitengebied'.

Wat betreft de functies binnen het plangebied wordt voor de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte uitgegaan van de in de CROW-uitgave genoemde gemiddelde verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

In dit geval is er in de nieuwe situatie sprake van de volgende functies:

- Vijf groepsaccommodaties voor 45 personen: 225 personen;
- Eén groepsaccommodatie voor 20 personen: 20 personen;

- Eén groepsaccommodatie voor 14 personen: 14 personen;
- Vier vakantiewoningen voor 8 personen: 32 personen;
- Eén vakantiewoning voor 4 personen: 4 personen;
- Drie bedrijfswoningen.

In dit geval wordt uitgegaan van twee extra groepsaccommodaties, aangezien de drie andere groepsaccommodaties voor 45 personen reeds vergund zijn (deze worden enkel verplaatst). De twee nieuwe groepsaccommodaties betreffen daarmee de groepsaccommodaties voor 20 personen en 14 personen, beide binnen bestaande bebouwing.

Ten aanzien van de algemene gebouwen ten behoeve van de recreatie (betreffende de schaapskooi, te realiseren sport/spelvoorziening) geldt dat dit ondergeschikte functies zijn, behorend bij de recreatieve hoofdfunctie. Deze functies worden uitsluitend gebruikt door vakantiegasten en leveren dan ook geen zelfstandige verkeersgeneratie op en brengen geen zelfstandige parkeerbehoefte met zich mee. Deze functies zijn dan ook buiten beschouwing gelaten in de berekening. De ondergeschikte zorg wordt enkel verleend aan personen die tevens ter plaatse recreëren. Dit zorgt dan ook niet voor een zelfstandige verkeersgeneratie.

3.2.2.2 Uitgangspunten

Normaliter wordt op basis van de CROW-uitgave voor recreatieve functies uitgegaan van de functie 'bungalowpark (huisjescomplex)'. Groepsaccommodaties leveren naar verwachting echter een grotere verkeersgeneratie op, aangezien deze voor meer personen (groepen) geschikt zijn. Zoals in paragraaf 3.1 is aangegeven, is er in de nieuwe situatie sprake van in totaal ruimte voor 295 recreanten op het erf en daarnaast drie bedrijfswoningen.

Omdat voor de vakantiewoningen en groepsaccommodaties geen hanteerbare kengetallen voor parkeren zijn opgenomen in de CROW, is in dit geval er vanuit gegaan dat er gemiddeld 3 personen per auto naar de locatie zullen komen. Uitgaande van 295 personen, maakt dit dat er (295/3) = afgerond 99 auto's op het erf zullen zijn voor de recreatieve functie, bij een volledige bezetting. De verkeersgeneratie bedraagt dan het dubbele van het aantal auto's, aangezien er sprake is van aankomst en vertrek. Dit bedraagt in totaal 198 verkeersbewegingen.

Daarnaast zijn er drie bedrijfswoningen aanwezig. Voor de bedrijfswoning kan worden uitgegaan van de functie: wonen, koop vrijstaand. Hiermee ontstaat, wanneer de huidige situatie tegen de nieuwe situatie wordt afgezet, het onderstaande beeld:

Functie	**Verkeersgeneratie**	**Parkeercijfers**
Huidige situatie		
Twee bedrijfswoningen (woning koop vrijstaand)	8,2*2 = 16,4	2,4*2= 4,8
Vijf vakantiewoningen (totaal 36 personen)	36/3 = 12, 12*2 = 24	36?3 = 12
Vijf groepsaccommodaties (totaal 225 personen)	225/3 = 75, 75*2 = 150	225/3 = 75
Totaal huidige situatie	190,4 verkeersbewegingen	91,8 parkeerplaatsen
Toekomstige situatie		
Twee extra groepsaccommodaties voor in totaal 34 personen	34/3 = 11,3, 11,3*2 = 22,6	34/3 = 11,3
Eén extra bedrijfswoning	8,2	2,4
Totaal nieuwe situatie	221,2 verkeersbewegingen	Afgerond 106 parkeerplaatsen

3.2.2.3 Situatie parkeren

Zoals in vorenstaande tabel weergegeven zorgt het plan voor een totale parkeerbehoefte van in totaal 106 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor de bedrijfswoningen wordt bij de woningen zelf opgelost. Hier is voldoende ruimte voor. Hiermee resteert een parkeerbehoefte van in totaal 106-7,2 = 99 parkeerplaatsen.

Op het bestaande perceel is hier voldoende ruimte voor. Zo ligt er een parkeerterrein langs de toegangsweg (zie ook afbeelding 3.2 en 3.3) waar voldoende ruimte is voor het parkeren van de gasten. Aanvullend wordt in de noordwestelijke strook, ten westen van de drie nieuwe groepsaccommodaties, een strook met parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeerbehoefte voldaan.

3.2.2.4 Situatie verkeer

Zoals in de vorige tabel is weergegeven is de toename van verkeersgeneratie ten opzichte van wat nu aanwezig danwel vergund is, beperkt. Het gaat om een toename van circa 30 verkeersbewegingen. Het recreatiepark is bereikbaar via een zijtak van de Oldenzaalsestraat. Dit betreft een brede, bestrate weg van voldoende breedte en omvang om zowel het huidige als de toekomstige verkeersgeneratie te kunnen afwikkelen. Overigens komen planologisch gezien de aan het agrarisch bedrijf gerelateerde verkeersbewegingen te vervallen. Er zal dan ook nauwelijks sprake zijn van een toename van verkeersgeneratie.

3.2.3 Conclusie verkeer en parkeren

Concluderend wordt gesteld dat van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen die de capaciteit van de Oldenzaalsestraat en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten geen sprake is. Het erf heeft voldoende omvang om het parkeren op eigen erf op te vangen. Op voorhand worden geen verkeerskundige belemmeringen verwacht.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

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

4.1.2.2 Vier prioriteiten

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

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

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

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

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

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorgangen NOVI) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Toepasselijkheid Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is noodzakelijk bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). In voorliggend geval gaat het om de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een recreatief erf, de verplaatsing van drie reeds vergunde accommodaties, de bouw van een schaapskooi en de aanleg van natuur.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de realisatie van enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie in ieder geval niet worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit blijkt uit de uitspraak ABRvS 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3398, waarbij het ging om de bouw van een strandpaviljoen, twee groepsaccommodaties en 10 geschakelde eco-lodges. In dit geval gaat het om de realisatie van drie reeds vergunde groepsaccommodaties, het toestaan ondergeschikte zorg in reeds bestaande danwel vergunde gebouwen en de realisatie van twee groepsaccommodaties binnen bestaande bebouwing. Voor wat betreft de zorgfunctie wordt gesteld dat er de zorg ondergeschikt is aan de recreatieve hoofdfunctie. De nieuwe locatie van de groepsaccommodaties is vanuit bedrijfstechnisch perspectief noodzakelijk. Gezien de locatie direct aansluit op het bestaande recreatieve erf en de groepsaccommodaties in lijn van een reeds bestaande groepsaccommodaties gebouwd worden, kan deze locatie als logisch worden beschouwd.

Daarnaast wordt er een schaapskooi en natuur gerealiseerd en aangelegd. Wanneer naar de definitie van 'stedelijke ontwikkeling' wordt gekeken, kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de schaapskooi en de aanleg van natuur geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Gezien er voor de ontwikkelingen een concrete behoefte bestaat en voor de ontwikkeling (m.u.v. de schaapskooi) geldt dat het gaat om planologische wijzigen, waarbij er geen sprake is van een toename van bebouwingsmogelijkheden, wordt gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking daarom niet van toepassing.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. In 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven

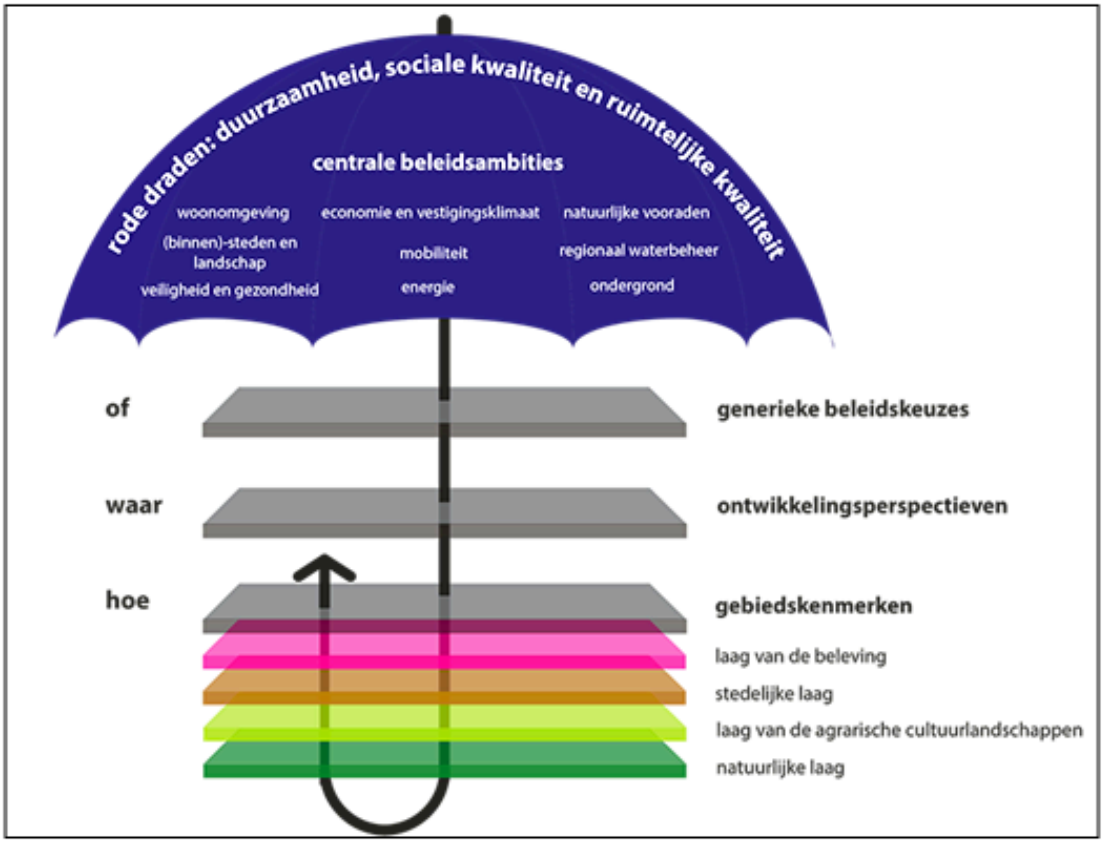
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera 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.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het 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 beleidkeuzes 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.

4.2.3.2 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 onderscheid 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 ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 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 de 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.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn met name 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3), 'Ruimtelijke kwaliteit' (Artikel 2.1.5) en 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (Artikel 2.1.6 lid 1) van toepassing. Tevens zijn 'Grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebieden' (artikel 2.13.3) en 'Niet risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden (Artikel 2.13.4) relevant. Hierna wordt aan de artikelen getoetst.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpenwanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel
Voorliggende ontwikkeling voorziet grotendeels in functiewijzigingen, waarbij er geen sprake is van extra beslag op de ruimte. De omzetting van het agrarisch erf naar een recreatief erf is logisch, gezien de agrarische

functie is komen te vervallen. Door de omzetting wordt een toekomstbestendige functie gegeven aan het erf, wat wordt gezien als een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. De uitbreiding van de recreatieve bestemming ten behoeve van de groepsaccommodaties is logisch gekozen, direct aansluitend op het bestaande terrein en een bestaande groepsaccommodatie. Bovendien liggen aan de andere zijden van het recreatieve erf grotendeels natuurgronden, waar uitbreiding niet wenselijk is. Ook wordt vermeld dat de accommodaties reeds vergund zijn, per saldo is dus geen sprake van extra ruimtebeslag. Vanuit markttechnische overweging is de verplaatsing van de accommodaties noodzakelijk. intensivering van de huidige recreatieve bestemming past niet bij het streven om een ruim opgezette, groen recreatielandgoed te exploiteren. Tevens sluit dit niet aan bij de wens van de consument, die steeds meer gericht is op ruimte, groen en kwaliteit. De uitbreiding van het recreatieterrein wordt groen ingericht met slechts op beperkte gedeelten verharding, enkel waar dit noodzakelijk is. Tot slot wordt vermeld dat als gevolg van de uitbreiding een meervoud aan natuur wordt gerealiseerd.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5 lid 1)

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

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel
Op basis van (met name provinciaal) beleid wordt ontwikkelingsruimte geboden aan differentiatie en kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod. Deze initiatieven worden per afzonderlijke situatie bekeken. Het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarbij als leidraad gebruikt, bedoeld om kwalitatief te sturen vanuit de provincie. In het principebesluit heeft de gemeente aangegeven dat er nieuwe natuur aangelegd dient te worden, gebaseerd op het landschapsplan dat reeds bij het principeverzoek geleverd is. Aan deze eis wordt voldaan. Bij de aanleg van de natuur wordt ingezet op het herstel van een oorspronkelijke droogloop van het bekenstelsel. Rondom de droogloop wordt natuur ingericht door bestaande graslanden om te vormen tot extensief beheerde bloemrijke graslanden. Tevens wordt er een groot bloemrijk grasland aangelegd en worden er houtsingels en wilde hagen aangeplant, samen met solitaire bomen en hoogstamfruitboomgaarden. In paragraaf 3.1 en in bijlage 1 is hier reeds uitgebreid op ingegaan. Ook is in paragraaf 4.2.5 expliciet ingegaan op de KGO. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan het gestelde in artikel 2.1.5 en 2.1.6.

Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

Artikel 2.13.4 Niet risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

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

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.13.3 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- *niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.*
- *harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.*
- *grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.*
- *stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening Overijssel
Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied. Harmoniërende functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar. Onder harmoniërende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen[1].

De voorgenomen functies betreffen gezien vorenstaande omschrijving, harmoniërende functies voor de drinkwatervoorziening. Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniërende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. Het realiseren van de groepsaccommodaties en de schaapskooi binnen het plangebied leidt namelijk niet tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit. Bovendien is er door het opheffen van de agrarische mogelijkheden per saldo sprake van een verbetering voor de grondwaterkwaliteit. Agrarische functies worden namelijk aangemerkt als risicovolle functies. Dit komt ten goede komt aan de functie van het gebied als intrekgebied en grondwaterbeschermingsgebied. In hoofdstuk 6 (waterparagraaf) is dit nader uitgewerkt.

In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - intrekgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', conform geldend bestemmingsplan, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 uit de Omgevingsverordening**.**

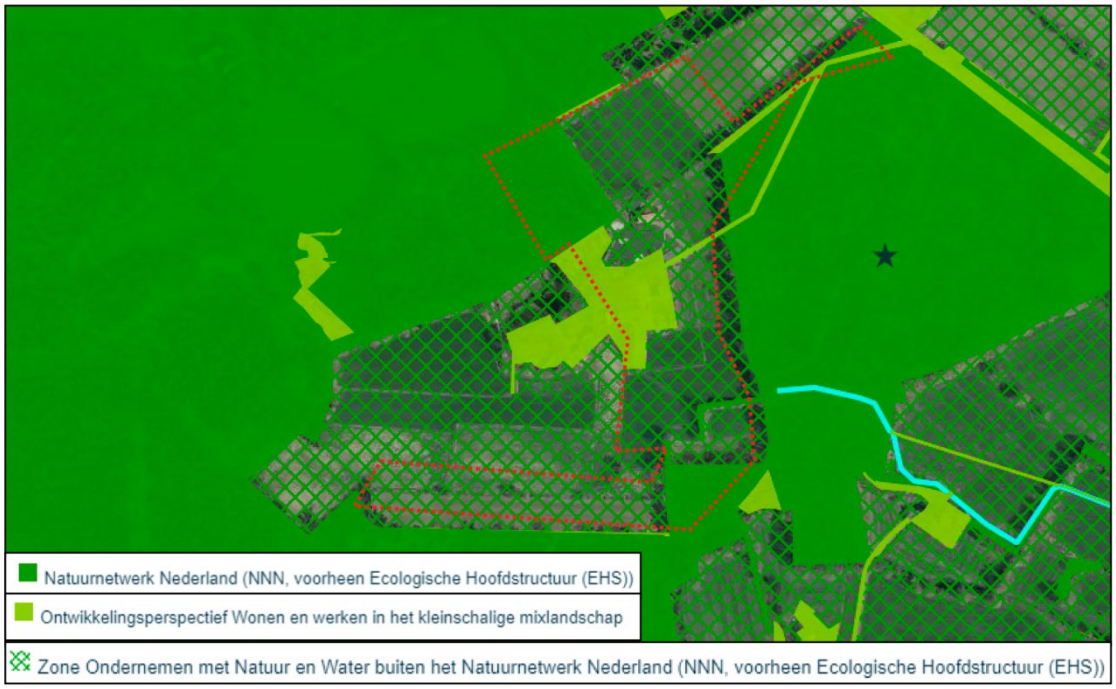
4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

- de zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland;
- de zone Ondernemen met Natuur en Water binnen het Natuurnetwerk Nederland;
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied ligt binnen zowel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' als 'Zone Ondernemen met Natuur en Water', waarbij het deels binnen en deels buiten de NNN ligt. In afbeelding 4.2 is dit weergegeven. Vervolgens wordt op de verschillende perspectieven ingegaan.

[1] Aan de slag met de methodiek 'gebiedsgerichte grondwaterbescherming' (Tauw, 11 augustus 2009)



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

Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

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

Zone ondernemen met natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland

Het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW)' richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, biedt de provincie ruimte aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

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

Zone ondernemen met natuur en water binnen Natuurnetwerk Nederland

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe). Daarbij hanteert de provincie zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk.

Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit enkele recreatieve ontwikkelingen, waarvoor ter compensatie een grote omvang aan nieuwe natuur wordt gerealiseerd. De recreatieve ontwikkelingen bevinden zich binnen de zone 'Ondernemen met Natuur en Water' buiten de NNN en binnen het perspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Binnen deze beide perspectieven is ruimte voor onder andere recreatie en groen ondernemerschap. Door het aanleggen van een groot areaal aan natuur, ter compensatie van de recreatieve mogelijkheden, worden de kwaliteiten van het natuur aanzienlijk versterkt. Het recreatiebedrijf vormt daarmee in dit geval belangrijke economische dragers van de natuur en het landschap. Tot slot wordt opgemerkt dat de gronden die aangewezen zijn als 'Zone ondernemen met natuur en water binnen het NNN' in dit plan worden gebruikt voor de aanleg en het behoud van de natuur. Ook in dit opzicht draagt het plan bij aan de doelstellingen van het ontwikkelingsperspectief.

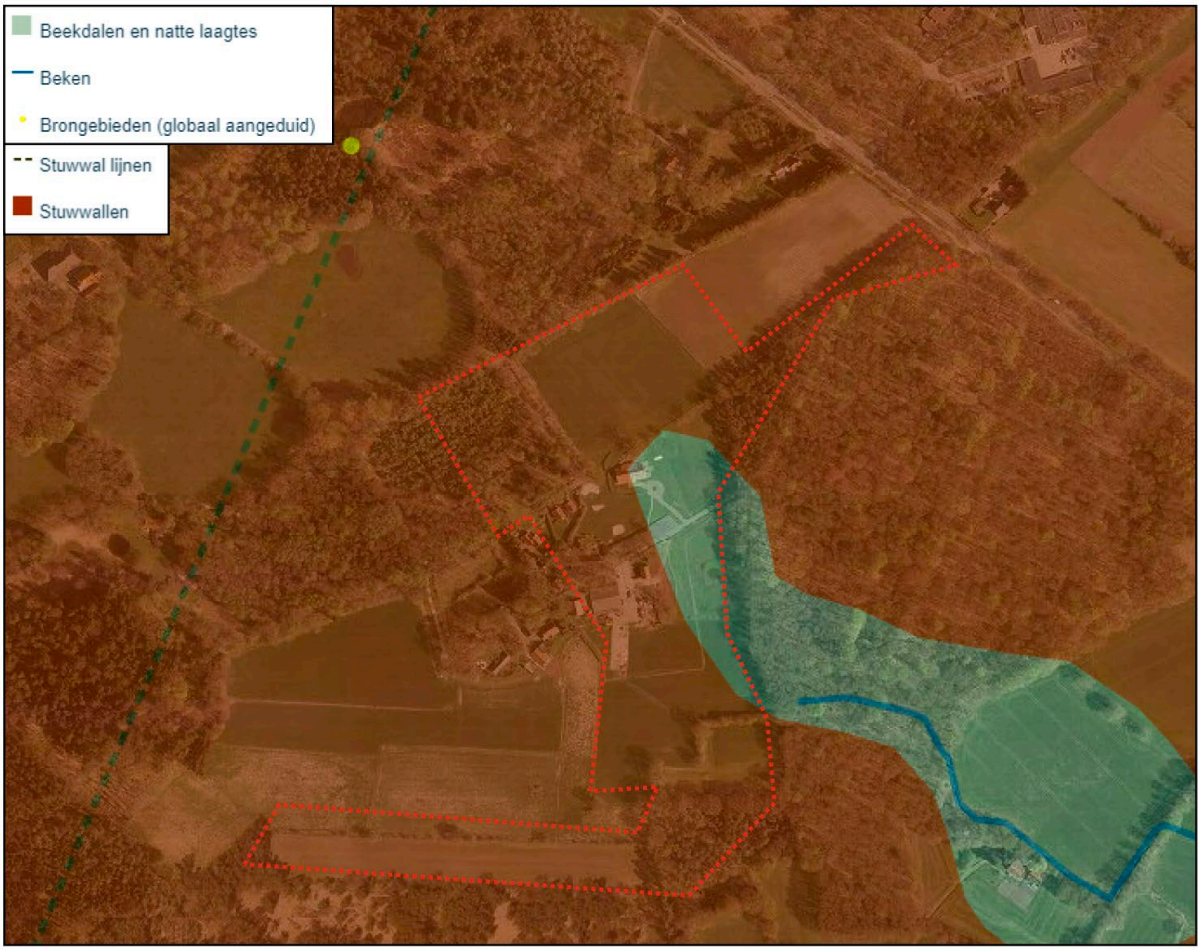
4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Stedelijke laag" wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie en de directe omgeving geen specifieke eigenschappen gelden voor deze laag.

1. De "Natuurlijke laag"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het de gebiedstypen "Beekdalen en natte laagtes" en "Stuwwallen". Ook ligt er nabij het plangebied een brongebied. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 De Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Beekdalen en natte laagtes"
Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

"Stuwwallen"
De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwalen hebben als regionale inzijggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inzijging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naaldhout.
De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accenturen en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

"Brongebieden"
Brongebieden zijn kleine, soms moeilijk herkenbare gebieden, waar van hogere delen afkomstig grondwater als schoon kwelwater aan de oppervlakte komt. De ambitie is de bronnen als de kleine beginpunten van het watersysteem weer te laten stromen en de gebiedjes eromheen weer te koesteren. De - potentieel - bijzondere natuurwaarden, en de eeuwen oude betekenis van deze plekken, kunnen op terughoudende wijze weer beleefbaar worden gemaakt.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In dit geval wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de kenmerken van de natuurlijke laag. Zo wordt bij de aan te leggen natuur een beek, liggend in het beekdal, hersteld tot aan de bron. Ook past de realisatie van natuur bij de kwaliteiten van de stuwwal. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de planbeschrijving in Hoofdstuk 3 en het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de natuurlijke laag.

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit

Het plangebied ligt op de rand van het "Oude Hoevenlandschap" en "Jonge heide- en broekontginningenlandschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"
Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden

ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

'Jonge heide- en ontginningslandschap'
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.

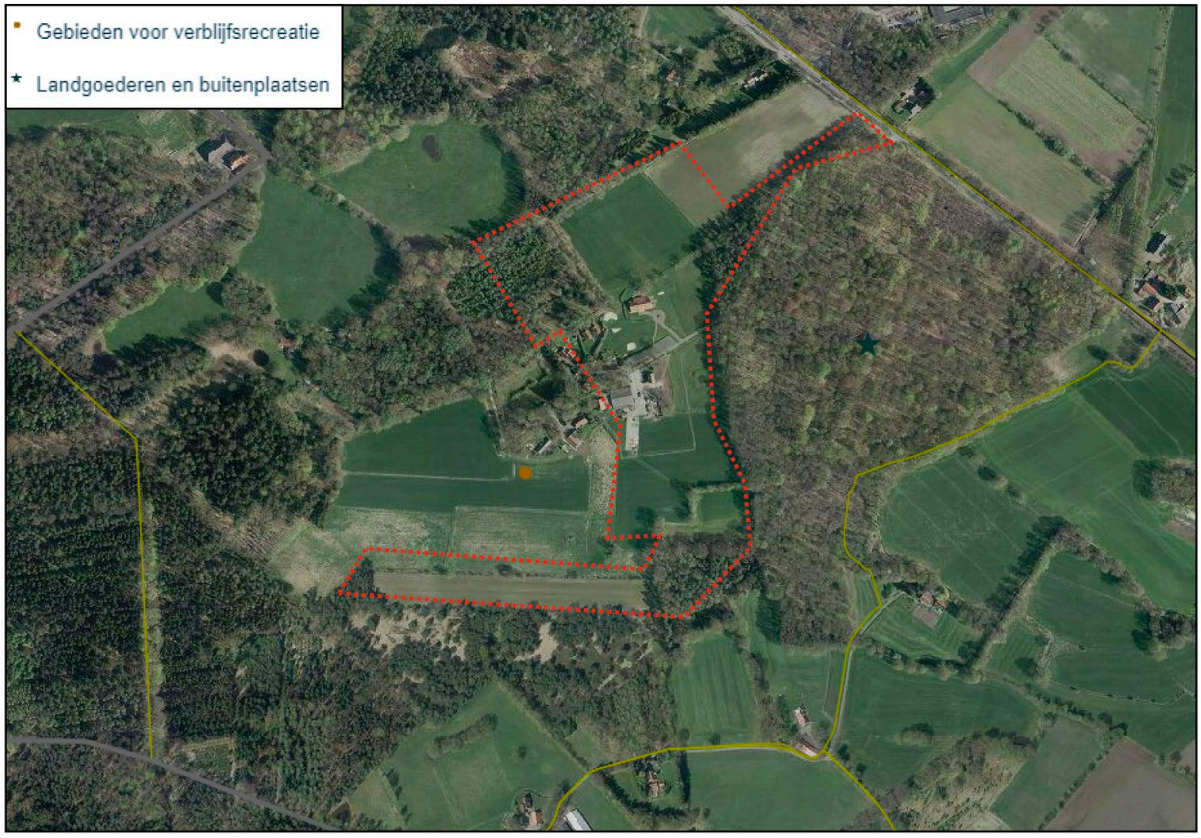
Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Bij het opstellen van het landschapsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerken van het agrarisch cultuurlandschap. De contrasten in het gevarieerde landschap worden hersteld. Voor een nadere toelichting wordt verwezen paar Hoofdstuk 3 en bijlage 1 van deze toelichting.

De ontwikkeling betreft uitsluitend het planologisch inpassen van reeds bestaande activiteiten ter plaatse van bestaande bebouwing binnen het bestaande erf en het verplaatsen van drie vergunde groepsaccommodaties. De ontwikkeling doet hiermee geen afbreuk aan de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. Laag van de beleving

De laag van de beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op basis van de laag van de beleving aangeduid met 'landgoederen en buitenplaatsen' en 'verblijfsrecreatie'.



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

Landgoederen en buitenplaatsen
Op landschappelijk of strategisch interessante plekken (bijvoorbeeld op een oeverwal langs de rivier) liggen buitenplaatsen en landgoederen. De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de kwaliteit versterken. Bij dit alles mag een natuurgericht beheer niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed.

Gebieden voor verblijfsrecreatie
Campings, complexen van zomerhuizen/vakantiewoningen liggen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden. met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Zo kan het aanbod van recreatieve verblijfsmogelijkheden verbreden en verblijf je in NO-Twente bijvoorbeeld op een boerenerf.

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

Met dit initiatief wordt naadloos aangesloten bij de doelstellingen ten aanzien van verblijfsrecreatie. Door de geboden ontwikkelingsruimte wordt de verblijfsrecreatie versterkt, waarbij door investeringen in de natuur tevens de kwaliteit van de omgeving versterkt wordt. Ten aanzien van de aanduiding 'landgoederen en buitenplaatsen' geldt dat het in dit plan om een landgoed gaat. Door de in dit plan besloten ontwikkeling wordt het landgoed versterkt, doordat de landschapsmaatregelen bijdragen aan de verbetering van het landschappelijk raamwerk.

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

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

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

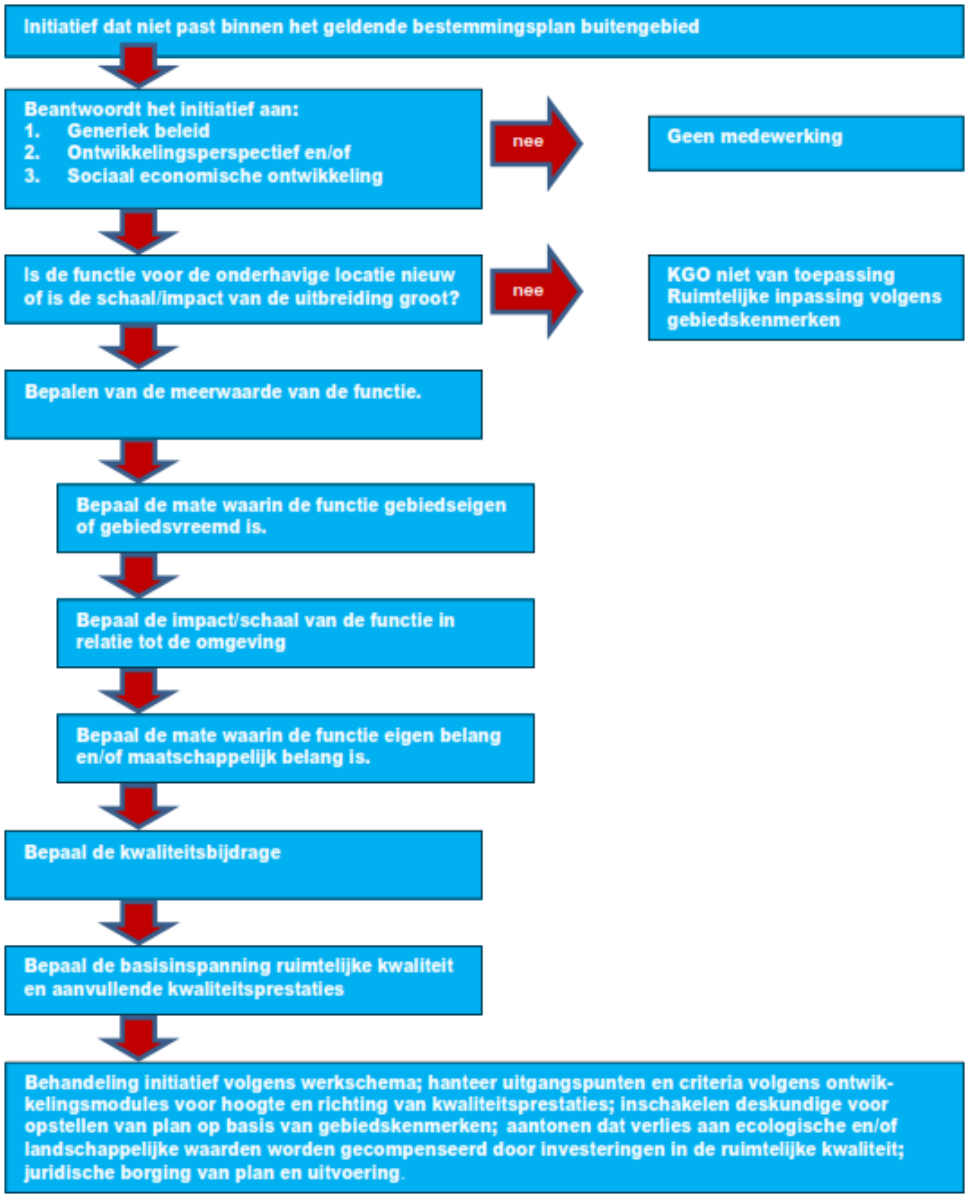
4.2.5.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het in de volgende subparagraaf opgenomen model gevolgd te worden.

4.2.5.3 Reikwijdte

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast:



Afbeelding 4.6 Beleidslijn KGO (Bron: Provincie Overijssel)

De beleidslijn heeft dus betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch perceel van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet- agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 25% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft.

4.2.5.4 Doorlopen stappenplan

Onderstaand stappenplan, overgenomen uit de gemeentelijke beleidslijn, dient bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van KGO te worden doorlopen:

1. Past het initiatief binnen het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;
2. Is de functie nieuw of is de schaal/impact groot;

3. Bepalen van de meerwaarde van de ontwikkeling;
4. Betreft het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;
5. Betreft het een ontwikkeling vooral voor eigen belang of is er (ook) sprake van maatschappelijk belang.
6. Bepalen van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties;
7. Invulling te geven aan het bepaalde in punt 6 door het opstellen van een inrichtingsplan.

De gewenste ontwikkeling betreft het herzien van het geldende bestemmingsplan zodat de uitbreiding van het vakantiecentrum kan worden gerealiseerd ter plaatse van onbebouwde agrarische cultuurgrond.

Hierna wordt de ontwikkeling puntsgewijs getoetst aan het stroomschema.

Stap 1: Beantwoordt het initiatief aan het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;

Generiek beleid
Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" is beoordeeld of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is. In de paragraven 4.2.4.1 en 4.2.4.2 is reeds uitgebreid getoetst aan het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het generieke beleid. Voor wat betreft de sociaaleconomische ontwikkeling geldt het volgende:

Sociaaleconomische vitaliteit
Door het bestaande recreatielandgoed door middel van de beoogde uitbreiding te voorzien van een kwaliteitsimpuls wordt bijgedragen aan het versterken van de sociaaleconomische vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied van de gemeente Losser. Daarnaast wordt door een adequate inrichting, landschappelijke inpassing en extra investeringen in het kader van KGO de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor aantasting van landschappelijke waarden en brengen geen aantasting met zich mee ten aanzien van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Verwezen wordt naar stap 2 waar nader wordt ingegaan op de impact van de functie op de omgeving.

Stap 2: Is de functie voor de onderhavige locatie nieuw of is de schaal/impact van de uitbreiding groot
De KGO-ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaande recreatieve verblijfsfunctie met ondergeschikte zorgfunctie op naastgelegen onbebouwde agrarische cultuurgrond. Er is sprake van nieuwvestiging wat betreft functie, aangezien de betreffende grond niet is voorzien van een recreatieve verblijfsbestemming. Er is geen sprake van extra bebouwing, aangezien de groepsaccommodaties reeds vergund zijn, daarbij zal de ondergeschikte zorg in bestaande en vergunde bebouwing plaatsvinden. De bouwrechten worden verplaatst en de huidige vergunning zal dan ook worden ingetrokken. Gelet op het vorenstaande is in voorliggend geval de schaal en impact klein.

Stap 3-5: Bepalen van de meerwaarde van de ontwikkeling
Bij het bepalen van de meerwaarde van de ontwikkeling wordt getoetst of het gaat om een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie en wordt getoetst of er sprake is van eigenbelang of maatschappelijk belang.

- Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.). Zoals hiervoor beschreven gaat het de uitbreiding van een recreatiebedrijf en de realisatie van natuur. Het recreatiebedrijf is een gebiedseigen functie. Zoals blijkt uit het ontwikkelingsperspectief is er in de gebiedstypen 'wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap' en 'zone ondernemen met natuur en water buiten het NNN' ruimte voor onder andere recreatie en natuur. Het gaat in dit geval daarom om een gebiedseigen functie.

- Eigenbelang of maatschappelijk belang

De uitbreiding van het recreatiebedrijf dient zowel het eigen- als maatschappelijk belang. Met de aanleg van circa 4,5 ha natuur en de schaapskooi wordt het maatschappelijk belang grotendeels gediend. Daarnaast wordt door de aanleg/verlenging van de beek tevens bijgedragen aan doelstellingen van het watercollectief Twente 't Borghuis (Watercollectief Twente, waarbij tevens het waterschap betrokken is) bijgedragen aan de doelstelling om de waterhuishouding van het gebied van de Bethlehembeek te verbeteren. De realisatie van de groepsaccommodaties dient het eigenbelang, maar zijn tevens nodig om de financiële middelen te genereren om de natuur te kunnen aanleggen. Dit is een vorm van maatschappelijk belang. Er is in zijn totaliteit dan ook sprake van een groot maatschappelijk belang.

Stap 6-7: Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

Bij het bepalen van de hoogte van de opbrengsten wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Er wordt uitgegaan van basisbedragen. Dit zijn in overleg met erkende taxateurs bepaalde waarden zoals deze in onderstaande tabel zijn weer gegeven.

In voorkomende gevallen wordt er voor de recreatieve gronden ten behoeve van groepsaccommodaties uitgegaan van 20 euro per m^2. In dit geval gaat het echter om in het verleden vergunde groepsaccommodaties, die worden verplaatst. Er is dan ook geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden als gevolg van de wijziging van de bestemming van de gronden. Bovendien wordt de vergunning voor de groepsaccommodaties waar ze momenteel planologisch mogelijk zijn, ingetrokken. In verband hiermee is in dit geval uitgegaan van een waarde van 15 euro per m^2. In volgend schema zijn de waarde van de huidige bestemmingen en de nieuwe bestemmingen overzichtelijk weergegeven.

- *Waarde oude bestemmingen*

Hierna zijn de waarden van de oude bestemming ten opzichte van de huidige bestemming opgenomen.

Opbrengsten:	**Bestemming**	**Oppervlakte in m^2**	**Waarde in m^2**	**Totaal in euro's**
Waarde oude bestemming	Agrarisch	13.113	6	78.678
Waarde oude bestemming	Agrarisch bouwvlak	5.865	22	129.030
Totaal waarde huidige bestemmingen				207.708

- *Waarde nieuwe bestemmingen*

Bij het bepalen van de hoogte van de opbrengsten wordt uitgegaan van de waardevermindering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Er wordt uitgegaan van basisbedragen. Dit zijn in overleg met erkende taxateurs bepaalde waarden zoals deze in onderstaande tabel zijn weer gegeven

Opbrengsten:	**Bestemming**	**Oppervlakte in m^2**	**Waarde in m^2**	**Totaal in euro's**
Waarde nieuwe bestemming	Recreatie	18.978	15	284.670
Totaal waarde nieuwe bestemmingen				284.670

Zoals uit bovenstaande tabellen blijkt, is er als gevolg van de ontwikkeling sprake van een waardevermeerdering van 76.962 euro.

Waarde nieuwe bestemming ten opzichte van oude bestemming

De waarde van de nieuwe bestemming (284.670) is 76.962 euro hoger dan de waarde van de huidige bestemming (207.708). Er is dus sprake van een waardevermeerdering van 76.962 euro als gevolg van de bestemmingswijzigingen.

Advies-, onderzoeks-, bestemmingsplan- en legeskosten

Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten met bijbehorende legeskosten mogen worden ingebracht als gemaakte kosten. De totale plan- en legeskosten, bedragen ten aanzien van voorliggend plan **€ 25.000, -.** Dit zijn de kosten voor het ruimtelijk kwaliteitsplan, uitwerking KGO, advisering en taxaties, onderzoeken in het

kader van het bestemmingsplan, het bestemmingsplan zelf en de legeskosten die de gemeente in rekening brengt.

Kosten bouwrijp maken, opruimen verharding/beplanting en bodemsanering

De kosten voor het bouwrijp maken van de groepsaccommodaties mogen worden ingebracht. Uitgaande van een richtbedrag van € 5000**,-** per accommodatie, bedraagt het totaal **€ 15.000,-**.

In de navolgende tabel zijn de onderdelen van de opbrengsten en kosten opgesomd**.**

Omschrijving	Opbrengsten	Kosten
Waarde oude bestemming	207.708	
Waarde nieuwe bestemming	284.670	
Verschil/waardevermeerdering	76.962	
Advies-, onderzoeks-, bestemmingsplan- en legeskosten		25.000
Bouwrijp maken, opruimen beplanting/verharding en bodemsanering		15.000
Te investeren in natuur		**36.962**

Te investeren in natuur

Zoals uit voorgaande tabellen blijkt, dient er een bedrag van 36.962 euro te worden geïnvesteerd in natuur. De waarde van agrarische grond is, zoals in de eerste tabel aangegeven, 6 euro per m^2. De waarde van natuur is 2 euro per m^2. Ook deze waarde betreft een basisbedrag, welke in overleg met erkende taxateurs is bepaald. Totaal komt dit neer op een oppervlakte aan tot natuur te realiseren grond van in totaal 9.240 m^2. Dit kan worden bepaald door de afwaardering van de grond naar natuur in beeld te brengen. In onderstaande tabel is dit weergegeven. Uit de tabel blijkt dat er minimaal 0,92 ha aan natuur aangelegd dient te worden. Hier wordt aan voldaan.

Opbrengsten:	Bestemming	Oppervlakte in m^2	Waarde in m^2	Totaal in euro's
Waarde oude bestemming	Agrarisch	9.240,5	6	55.443
Waarde nieuwe bestemming	Natuur	9.240,5	2	18.481
Totale investering				36.962

Initiatiefnemer is echter voornemens om meer dan de benodigde hoeveelheid natuur aan te leggen, teneinde het concept van het recreatiebedrijf maximaal te kunnen uitoefenen. In totaal zal er zo'n 4,5 hectare nieuwe natuur worden aangelegd, waarvan 1,01 ha onder de KGO valt (zie bijlage 1). Het betreft in dit geval de aanleg van een beek. De overige natuur legt initiatiefnemer in eigen initiatief aan. Deze gronden krijgen een agrarische bestemming met een dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'.

Concluderend wordt gesteld dat de afwaardering van de gronden naar natuur zorgt voor een extra investering van 3.438 euro (40.400 -36.962) in natuur, bovenop de compensatie als gevolg van het realiseren/verplaatsen van de groepsaccommodaties. Daar komt nog bij dat de aanleg van landschapsmaatregelen tevens mee mogen worden genomen in de investering. De daadwerkelijke investering bovenop de benodigde investering is dan ook nog hoger.

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. Er is sprake van de aanleg van circa 4,5 ha aan nieuwe natuur. Tevens wordt circa 5,5 ha aan bestaand grasland en bestaande natuur onderhouden. Dit is conform het gestelde van de gemeente in het positief principebesluit. Bij de aanleg van de natuur wordt ingezet op het herstel van een oorspronkelijke droogloop van het bekenstelsel. Rondom de droogloop wordt natuur ingericht door bestaande graslanden om te vormen tot extensief beheerde bloemrijke graslanden. Tevens wordt er een groot bloemrijk grasland aangelegd en worden er houtsingels en wilde hagen aangeplant, samen met solitaire bomen en

hoogstamfruitboomgaarden. In hoofdstuk 3 en bijlage 1 is hier uitgebreid op ingegaan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan stap 6 en 7.

4.2.5.5 Toetsing van het initiatief aan het KGO-model

Gezien vorenstaande wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale KGO-beleid.

4.2.5.6 Aanvulling KGO

Zoals uit vorenstaande berekening blijkt, wordt er veel meer natuur aangelegd dan in het kader van de KGO strikt noodzakelijk is. Het gaat immers om de aanleg van 4,5 ha aan nieuwe natuur, terwijl er in het kader van KGO 0,92 ha aan nieuwe natuur noodzakelijk is. Dit bekent dat er 3,6 ha aan extra natuur aangelegd wordt.

Met de gemeente is daarom afgestemd dat de huidige investeringen in de natuur bij eventuele toekomstige ontwikkelingen mogen worden opgevoerd als investeringen in het kader van KGO, zodat bij de uitwerking van de plannen niet bovenop de huidige natuurinvesteringen extra maatregelen nodig zijn. Wel zal deze natuur t.z.t. met een passende natuurbestemming worden bestemd.

4.2.6 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

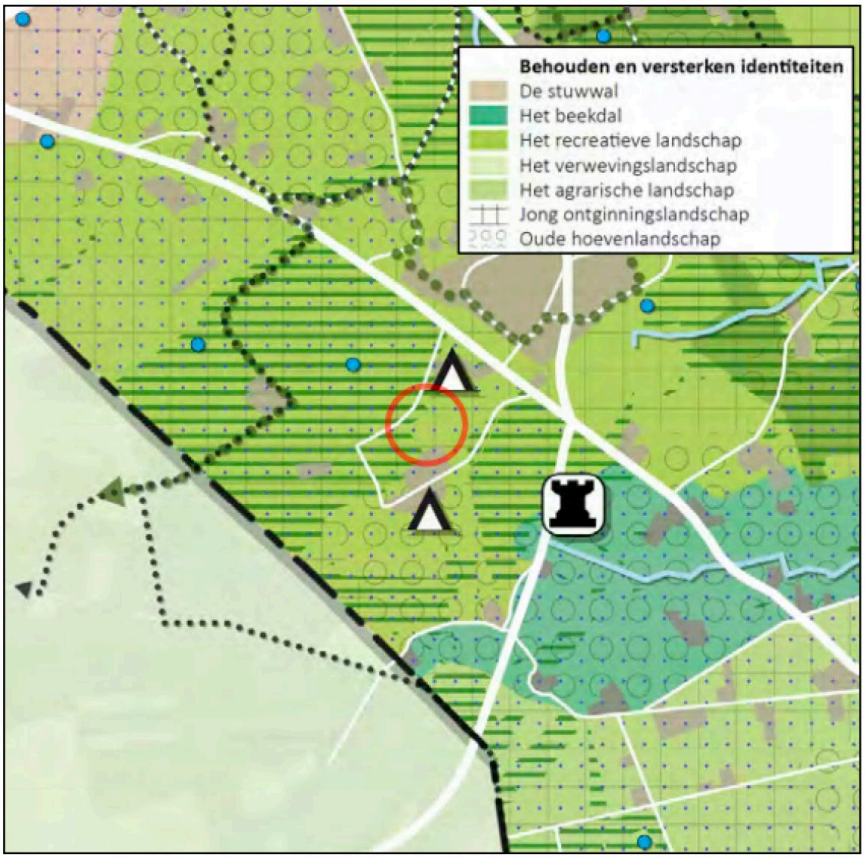
4.3.1 Structuurvisie Losser

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Losser heeft op 16 oktober 2018 haar nieuwe structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente een actueel beeld van het ruimtelijk ordeningsbeleid en beschikt de gemeente over een samenhangend beleidsdocument dat leidend is voor de ruimtelijke ordening en ontwikkelingen voor de komende jaren. De structuurvisie geeft richting aan de wijze waarop ruimtelijke kwaliteiten binnen de gemeente kunnen worden behouden en versterkt. In de visie wordt bepaald wat de essentiële en gebiedsspecifieke kwaliteiten zijn, waar kansen liggen en hoe ontwikkelingen op deze kwaliteiten en kansen kunnen inspelen.

De gemeente Losser en andere overheden hebben al diverse beleidstukken opgesteld die sturing geven aan de ontwikkelingen binnen de gemeente. In deze structuurvisie worden geen nieuwe wegen ingeslagen; de visie is in hoofdlijnen een voortzetting van het bestaande gemeentelijke en provinciale beleid. Op onderdelen is het bestaande beleid geactualiseerd, het betreft onder meer de op regionaal niveau gemaakte afspraken ten aanzien van woon- en werklocaties en het geactualiseerde provinciale beleid (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening). Ten aanzien van opgaven en knelpunten waarvoor nog geen keuzes zijn gemaakt, zijn nieuwe oplossingen gezocht.

De visie heeft betrekking op de gehele gemeente: de kernen en het buitengebied. Omdat de opgaven en het beleid in de kernen en het buitengebied sterk van elkaar verschillen, worden ze in afzonderlijke delen behandeld zonder de samenhang uit het oog te verliezen. In dit geval is de visie ten aanzien van het buitengebied van belang. In de visie op het buitengebied is het plangebied gelegen in het recreatieve landschap. In afbeelding 4.6 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede van de structuurvisie Losser (Bron: Gemeente Losser)

4.3.1.2 Visie het recreatieve landschap

Het plangebied is benoemd als 'Het recreatieve landschap', als onderdeel van het jonge ontginningslandschap. Het is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied en behoud en versterking van de beekbron (ten noordwesten plangebied) wordt als waardevol gezien. Aan drie zijden wordt het plangebied omsloten door het Natuurnetwerk Nederland.

De recreatieve landschappen zijn de gebieden waar nu grotere aaneengesloten bosgebieden liggen. In deze gebieden (en in de omgeving) zijn bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten aanwezig. Hierdoor vormt het gebied een aantrekkelijk landschap waar toeristen en recreanten graag willen verblijven. Het is niet verwonderlijk dat dit de gebieden zijn waar al verschillende vormen van verblijfsrecreatie aanwezig zijn.

Het doel voor dit gebied is om de recreatieve sector hier verder te ontwikkelen en de natuur- en landschapswaarden beleefbaar te maken. Dit betekend dat hier in de toekomst kleinere en grotere verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen kunnen komen. De ontwikkeling in het recreatieve landschap is gericht op het volgende:

- Beleefbare natuur ontwikkelen;
- Aanleg van paden en routes;
- Realisatie van de NNN;
- Verbindingen tussen attracties en recreatiegebieden In het westelijk gebied;
- Beleefbaarheid en zichtbaarheid van de overgang van de stuwwal naar het omliggende gebied versterken;
- Beleefbaarheid van de beek- en rivierdalen versterken;
- Versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone), brongebied) en deze beter zichtbaar maken;

In het toetsingskader is aangegeven dat ontwikkelingen met een grotere schaal mogelijk zijn, mits goed ingepast in het besloten landschap. De volgende activiteiten worden als gebiedseigen aangeduid:

- Natuur;
- Dagrecreatie;
- Verblijfsrecreatie;
- Agrarisch gebruik;
- Zorg en maatschappelijke functies;
- Wonen

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Losser

Met voorliggend bestemmingsplan wordt ontwikkelingsmogelijkheid geboden aan een bestaand recreatiebedrijf. Het initiatief sluit aan bij de doelstelling om de recreatieve sector verder te ontwikkelen en de natuur- en landschapswaarden beleefbaar te maken. Met dit initiatief wordt bijgedragen aan verscheidene ontwikkelingspunten, te weten: beleefbare natuur ontwikkeling, aanleg van paden en routes, beleefbaarheid van de beek en rivierdalen versterken en het versterken van de 'natte voet' van de stuwwal. In het landschapsplan komen al deze punten terug. Tevens worden te realiseren/uit te breiden functies (verblijfsrecreatie, zorg, wonen en natuur) allen als gebiedseigen aangemerkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief naadloos aansluit bij het gestelde in de structuurvisie.

4.3.2 Kadernota Buitengebied Losser

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Losser heeft in het kader van bestemmingsplan Buitengebied op 15 december 2009 de Kadernota Buitengebied Losser vastgesteld. De kadernota geeft, vanuit een analyse van het verleden en een beschrijving van het heden, een doorkijk naar de toekomst. De kadernota geeft een antwoord op de vraag welke kant het opgaat met de landbouwsector, de recreatiesector, het wonen, de natuur en de bedrijvigheid. De Kadernota bevat, kort samengevat, het beleid voor het buitengebied. De hoofddoelstelling voor het buitengebied van de gemeente Losser is: 'Het streven naar (economische) vitaliteit en leefbaarheid, waarbij in geval van nieuwe functies en ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het landelijke gebied ten minste worden behouden en waar mogelijk worden versterkt'. In het voorliggende geval is met name het beleidsthema 'Visie op de recreatie' van toepassing.

4.3.2.2 Visie op de recreatie

Losser is een bijzonder aantrekkelijke toeristisch-recreatieve gemeente. Met name natuur en landschap zijn hiervoor 'verantwoordelijk'. Er bestaat dan ook een directe en onlosmakelijke relatie tussen natuur en landschap enerzijds en recreatie en toerisme anderzijds. Het belangrijkste 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 ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector is het afstemmen van nieuwe recreatieve ontwikkelingen op de kenmerken van het gebied (natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden) van groot belang. Immers, alleen op deze wijze kan het gebied aantrekkelijk blijven voor toeristen en recreanten. In algemene zin streeft de gemeente dan ook naar de duurzame aanleg, versterking en uitbreiding van het aanbod en investeringen die bijdragen aan het versterken van het totaalpakket, daarbij aansluitend aan de aard en de schaal van de gemeente Losser. Recreatie en toerisme wordt dan ook gezien als basisfunctie.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Kadernota Buitengebied Losser

Met de ontwikkeling wordt een recreatiebedrijf in verwevenheid met natuurontwikkeling uitgebreid. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling om ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector af te stemmen met natuur- en landschapswaarden. Er is immers sprake van de aanleg van circa 4,5 ha aan nieuwe natuur rondom het recreatiebedrijf, waarbij er sprake is van verwevenheid en beleefbaarheid van de recreatieve

voorzieningen. Op deze manier wordt de aantrekkelijkheid van het gebied voor toeristen fors versterkt. Het initiatief past binnen de Kadernota Buitengebied Losser.

4.3.3 Beleidsnota Recreatie en Toerisme

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Losser heeft grote ambities op het gebied van recreatie en toerisme (R&T). In het coalitieakkoord, de sociaaleconomische strategie en de toekomstvisie 2025 wordt de vrijetijdseconomie als belangrijke sector beschouwd. Een sector die niet alleen een rol speelt in de lokale werkgelegenheid, maar ook in de kwaliteit van leven van inwoners en bezoekers. Een sterke toeristische sector maakt de gemeente Losser een aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Om de vrijetijdseconomie verder te versterken is de beleidsnota R&T en marketingplan uit 2007 herijkt en is samen met belangenpartijen op het gebied van R&T een actieprogramma voor de komende vijf jaar opgesteld.

4.3.3.2 Doelstellingen

Door te investeren wil de gemeente Losser de lokale vrijetijdseconomie een structurele positieve impuls geven. Hiervoor heeft de gemeente een aantal doelen opgesteld:

- Toeristisch aanbod verbreden: om de groei in toerisme en recreatie op te vangen is het belangrijk om het aanbod uit te breiden. Enerzijds betekent dit het verlengen van het toeristische seizoen door nieuwe activiteiten, arrangementen, voorzieningen en accommodaties. Anderzijds wordt het toeristische aanbod uitgebreid door het beter te verdelen over de verschillende kernen binnen de gemeente.
- Belangenpartijen verenigen in een platform R&T: de gemeente Losser zal de oprichting en start faciliteren, waarna het platform zelfstandig aan de slag gaat. Het platform zal bestaan uit verschillende belangenpartijen op het gebied van recreatie en toerisme. De gemeente Losser is agenda-lid. Het platform heeft tot doel het actieprogramma te monitoren en bij te houden, de gemeente en andere partijen te adviseren op het gebied van recreatie en toerisme, kennis te delen met betrokken partijen en fondsen en subsidies te werven.
- Profiel 'De Schatkamer van Twente' verder uitbouwen: de Schatkamer van Twente wordt de komende jaren verder uitgebouwd door het beeldmerk te laden en meer partijen aan te laten sluiten. Hiervoor is het van belang om ondernemers en inwoners duidelijk te maken waar de Schatkamer voor staat en hen ambassadeurs te maken. Hoe breder de Schatkamer uitgedragen wordt, des te beter de gemeente zichzelf op de kaart weet te zetten bij de inwoners en bezoekers van Twente.
- Arbeidsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt: in samenwerking met ondernemers uit de vrijetijdseconomie wil de gemeente Losser de komende jaren 3 tot 5 opleidings- en arbeidsplaatsen (voor minimaal 6 maanden) beschikbaar maken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hiervoor vraagt de gemeente Losser een inspanningsverplichting van het platform R&T.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnota Recreatie en Toerisme

Met de ontwikkeling wordt fors geïnvesteerd in de vrijetijdseconomie, waarmee er een structurele positieve impuls wordt gegeven. Ook wordt door het realiseren van de groepsaccommodaties bijgedragen aan het verlengen van het toeristische seizoen (slechtweerbestendigheid). Dit betekent een duurzame versterking van de lokale vrijetijdseconomie en het toeristisch-recreatief product van de gemeente Losser. Tevens wordt door he aanbieden van zorggerelateerde functies aangesloten bij de gewenste verruiming en verbreding van het aanbod. Voor deze zorgfunctie bestaat immers een concrete vraag. De ontwikkeling sluit goed aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van recreatie en toerisme.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Losser

4.3.4.1 Algemeen

In mei 2007 is de landschapsontwikkelingsvisie opgesteld voor het gebied Noordoost-Twente/Twenterand. Deze visie geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Losser voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Aan ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente Losser, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het LOP is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Oldenzaalse stuwwal'.

4.3.4.2 Deelgebied Oldenzaalse stuwwal

De landschappelijke eenheid Oldenzaalse stuwwal ligt aan de westkant van de gemeente Losser. De eenheid loopt verder in gemeente Oldenzaal en gemeente Dinkelland.

Door de hoge reliëfgraad, de grote hoogteverschillen en de ondoorlatendheid van de bodem wordt de Oldenzaalse stuwwal gekenmerkt door vele waardevolle bronnen en snelstromende beken. Herstel van het watersysteem, de bronnen en het vermogen om water te kunnen vasthouden heeft hier dan ook hoge prioriteit, ten behoeve van herstel van het Dinkelsysteem.

Daarnaast gaat de aandacht uit naar het duurzaam behoud en het versterken van de vele landgoederen. Er wordt hier ruimte geboden aan ontwikkeling van nieuwe landgoederen, aansluitend bij de schaal en het karakter van het landschap.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan Landschapsontwikkelingsplan Noordoost-Twente/ Twente

De ontwikkeling voorziet in de aanleg van een aanzienlijk oppervlak aan natuur. In dit plan wordt een beek aangelegd, waarbij specifiek wordt bijgedragen aan de doelstelling om het watersysteem te herstellen. Ook met de aanleg van de overige natuur wordt aangesloten bij het daar voorkomende landschap. In bijlage 1 wordt uitgebreid op de landschapsmaatregelen ingegaan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Noordoost-Twente.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt er met de planologische toevoeging van één bedrijfswoning een geluidgevoelig object toegevoegd. Recreatiewoningen betreffen geen geluidgevoelige objecten.

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op geluidshinder vanuit de inrichting op de omgeving.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaai

In dit geval liggen de geluidgevoelige objecten binnen de geluidszone van de Oldenzaalsestraat. Het betreft in echter een doodlopende zijweg van de Oldenzaalsestraat, die uitsluitend dient ter ontsluiting van het plangebied en een achtergelegen agrarisch perceel. De weg wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat er in het kader van wegverkeer geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek wordt niet nodig geacht.

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn er geen spoorlijnen aanwezig. Er hoeft niet nader op het aspect railverkeerslawaai te worden ingegaan.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Kruse Milieu en Advies heeft voor zowel de locatie van de drie groepsaccommodaties als de schaapskooi een verkennend bodemonderzoek. De onderzoeksresultaten worden hierna kort beschreven. Voor de complete onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 2 en 3 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennend bodemonderzoek schaapskooi

In totaal zijn er 15 boringen verricht, waarvan 1 tot circa 4.50 meter diepte welke is gestaakt op een harde leemlaag. Gebleken is dat de grond globaal bestaat uit zeer fijn zand in de bovengrond en sterk zandig leem tot einde boordiepte (4.50 m-mv). In de boven- en ondergrond zijn roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. De veldwerker heeft visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Mede omdat bij een gelijktijdig bodemonderzoek op circa 300 meter ten zuiden van de onderhavige onderzoekslocatie (Kruse Milieu BV met projectcode 20039310) binnen 5.0 m-mv geen grondwater is aangetroffen, is geen peilbuis geplaatst.
Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG I en BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien er geen verontreinigingen zijn vastgesteld. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Verkennend bodemonderzoek schaapskooi

In totaal zijn er 4 boringen verricht, waarvan 1 tot circa 5.00 meter diepte. Gebleken is dat de grond globaal bestaat uit zeer fijn zand in de bovengrond en matig grof tot matig fijn zand in de ondergrond met zandig leem tot einde boordiepte (5.00 m-mv). In de ondergrond zijn roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. De veldwerker heeft visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Omdat binnen 5.0 meter geen grondwater is aangetroffen, is er geen grondwateronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien er geen verontreinigingen zijn vastgesteld. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (schaapskooi).

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

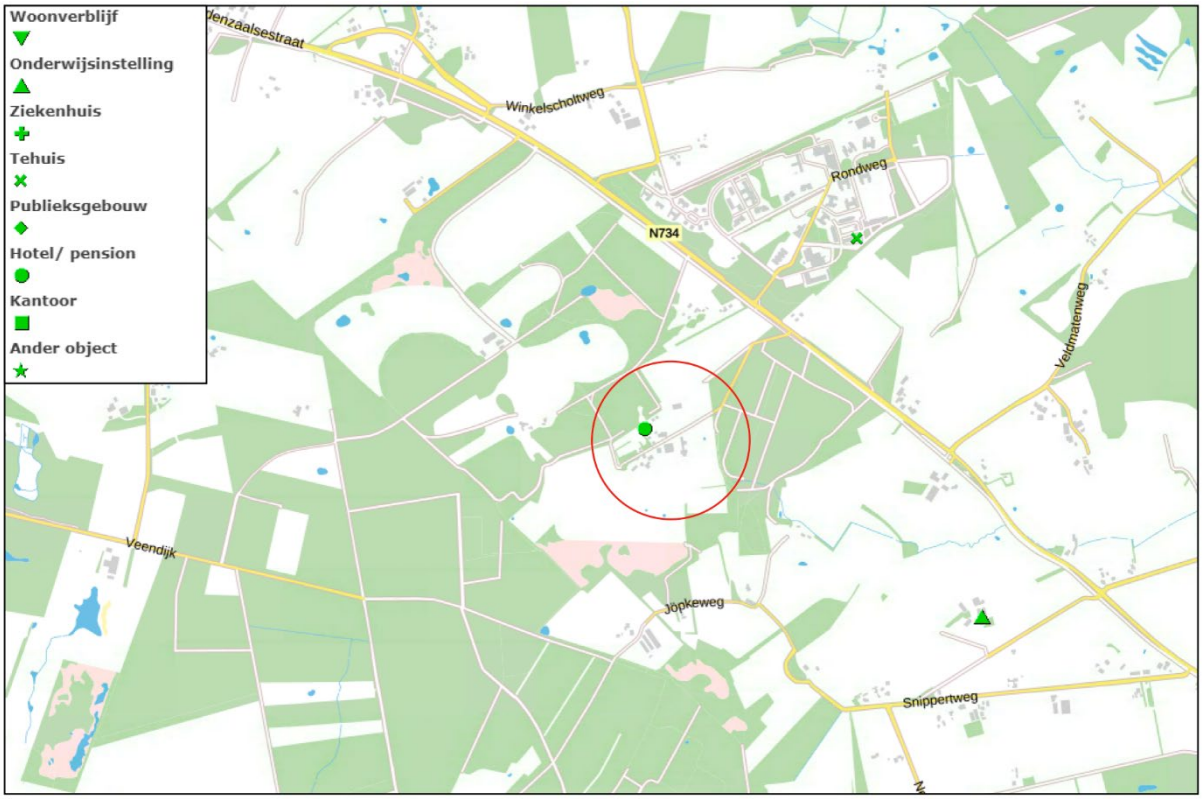
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode cirkel) weergegeven.



Afbeelding 5.1 *Uitsnede Risicokaart (Bron: Risisokaart.nl)*

Uit de inventarisatie blijken geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied, zodat sprake is van een rustig omgevingstype.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval gaat het om de omzetting van een agrarisch erf naar een recreatiebestemming en de uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf. Het dichtstbijzijnd milieugevoelig object betreft de bedrijfswoning in het naastgelegen agrarische bouwvlak (Oldenzaalsestraat 135a). In dit geval is er in de nieuwe situatie in zijn volledigheid sprake van een recreatiebedrijf. Deze functie kan op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' het best worden aangeduid met de functie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken). Voor een dergelijke functie geldt een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 30 m voor

de aspect geur en gevaar. Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf ligt direct aangrenzend aan het plangebied, waarmee de richtafstand niet wordt gehaald.

In dit geval is er door Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd teneinde de effecten van het plan voor naastgelegen perceel in beeld te brengen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 5 van de toelichting.

Goede ruimtelijke ordening – langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Het hoogste berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van alle activiteiten binnen de uitbreiding van het landgoed bedraagt 33 dB(A) in de dag- en 33 dB(A) in de avondperiode (38 dB(A) etmaalwaarde) ter plaatse van de woning aan de Oldenzaalsestraat 135A. Hiermee wordt de richtwaarde van 45 dB(A) (etmaalwaarde) uit stap 2 van de VNG-publicatie gerespecteerd. Daarmee is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leeflklimaat voor het aspect geluid. Daarnaast blijkt uit het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de bestaande en de gehele inrichting dat de uitbreiding ter plaatse van de woning aan de Oldenzaalsestraat 135A niet relevant bijdraagt aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van de gehele inrichting. Er is derhalve geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

Goede ruimtelijke ordening – maximaal geluidniveau
Het hoogst berekende maximale geluidniveau ten gevolge van alle activiteiten binnen de uitbreiding van het landgoed bedraagt 51 dB(A) in de dag- en in de avondperiode ter plaatse van de woning aan de Oldenzaalsestraat 135A. De hoogste niveaus worden in de dag- en avondperiode veroorzaakt door een schreeuwende persoon op het buitenterrein. Hiermee wordt de richtwaarde van 65 dB(A) in de dag- en 60 dB(A) in de avondperiode uit stap 2 van de VNG-publicatie gerespecteerd.

De maximale geluidniveaus ten gevolge van de uitbreiding van het landgoed veroorzaken geen hogere niveaus dan ten gevolge van de bestaande inrichting. Er is derhalve geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

Verkeersaantrekkende werking
De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting (indirecte hinder) bedraagt ten hoogste 24 dB(A) in de dag- en 25 dB(A) in de avondperiode. Dit komt neer op een etmaalwaarde van 30 dB(A). De richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie wordt hiermee gerespecteerd.

Activiteitenbesluit milieubeheer
Het hoogste berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de te toetsen activiteiten in de toekomstige situatie (uitbreiding en huidige situatie) bedraagt 38 dB(A) in de dag- en 25 dB(A) in de avondperiode (38 dB(A) etmaalwaarde). Hiermee wordt de standaard normstelling van 50 dB(A) (etmaalwaarde) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer ruimschoots gerespecteerd. Conform het Activiteitenbesluit milieubeheer is hierbij het stemgeluid niet beschouwd. Binnen de inrichting treden geen piekgeluiden op die conform het Activiteitenbesluit milieubeheer beschouwd dienen te worden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie hinder ondervindt van bestaande functies (in de omgeving). De groepsaccommodaties zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. De bedrijfswoningen betreffen zowel geur- als geluidgevoelige objecten. In de nabijheid van het plangebied (direct aangrenzend, Oldenzaalsestraat 135a) ligt een agrarisch bedrijf. Het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. Agrarische bedrijven kunnen vanwege de milieuhinder die ze veroorzaken wel van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van woningen en kunnen andersom ook door nieuwe milieugevoelige functies (bijvoorbeeld wonen) belemmerd worden.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering", de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Op deze plaats wordt het aspect geur dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Wanneer dit buiten beschouwing wordt gelaten, geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid.

In dit geval ligt het plangebied direct aangrenzend het agrarisch bedrijf, waarmee de richtafstand niet gehaald wordt. Het deel dat direct aan dit agrarisch erf grenst, betreft de huidige recreatieve bestemming en het huidige agrarische erf. Hiervoor geldt dat binnen een zone van 30 meter geen nieuwe gevoelige functies opgericht worden.

Binnen deze zone bevinden zich twee groepsaccommodaties, enkele vakantiewoningen en een bestaande bedrijfswoning (binnen de recreatieve bestemming). Deze functies zijn reeds beschermd tegen de eventuele geluidhinder van naastgelegen agrarisch erf. Deze ontwikkeling veranderd daar niets aan, waarmee het agrarisch erf niet (verder) wordt beperkt. Dit geldt ook wanneer er aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte zorgfuncties worden gerealiseerd, aangezien zowel recreatieve functies als zorgfuncties geluidgevoelig zijn en niet worden beschermd tegen hinder van naastgelegen agrarisch bedrijf. Overigens is deze ondergeschikt zorg planologisch reeds toegestaan. Tot slot geldt dit ook wanneer er in een bedrijfswoning een groepsaccommodatie gerealiseerd wordt, want ook deze beide functies zijn gevoelig. Bovendien is het reeds mogelijk om binnen de bestaande bebouwing onder andere groepsaccommodaties toe te staan. Het huidige bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid al. Er is dan planologisch gezien ook geen sprake van het realiseren van extra gevoelige functies nabij dit agrarisch bedrijf.

Wanneer er binnen de zone van 30 meter nieuwe gebouwen worden gebouwd ten aanzien van recreatie, dan kunnen deze ook gebruikt worden ten behoeve van de recreatie. Echter geldt in alle gevallen dat bestaande gevoelige functies (groepsaccommodaties, vakantiewoningen en bedrijfswoningen, zie ook afbeelding 3.2) reeds op kortere afstand liggen dan eventuele nieuwe gevoelige functies (in de her te bouwen schuur). Er is dan ook geen sprake van extra beperking van het naastgelegen agrarisch bedrijf.

Bovendien zijn in het gehele huidige agrarische bouwvlak (direct grenzend aan het betreffende andere agrarische bouwvlak) reeds gevoelige functies zoals bedrijfswoningen planologisch mogelijk. Ook hierdoor wordt het nabijgelegen agrarisch bedrijf niet verder beperkt dan nu het geval is.

De drie groepsaccommodaties zijn wel nieuw, echter betreffen dit geen geluidgevoelige objecten. Dit is in jurisprudentie bevestigd (ABRS 1 mei 2019, no. 201801643/1/R1). Hierin staat het volgende vermeld:

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

Zoals reeds aangegeven liggen de nieuwe groepsaccommodaties op ruim 50 meter uit de grens van het agrarisch bouwvlak. Hiermee wordt de richtafstand gehaald en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien is de afstand tussen de groepsaccommodaties en het agrarisch erf in dit plan groter ten opzichte van de locatie waar de groepsaccommodaties in eerste instantie vergund waren (binnen het bestaande recreatieperceel).

Gezien vorenstaande wordt gesteld dat het agrarisch bedrijf niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt en dat er in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld,

wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Zoals onder milieuzonering al aangegeven, ligt er direct aangrenzend aan het plangebied een agrarisch bedrijf. In dit geval zijn er binnen het huidige plangebied reeds geurgevoelige objecten aanwezig, betreffende de voormalige agrarische bedrijfswoning (omgezet naar een groepsaccommodatie) en verscheidene vakantiewoningen. Deze worden reeds beschermd tegen de hinder van andere bedrijven en zijn bepalend voor de ontwikkelingsruimte van het naastgelegen agrarisch bedrijf. Met de omzetting van dit agrarische perceel naar een recreatieperceel danwel het realiseren van een inpandige zorgfunctie of een extra groepsaccommodatie in de herbouwde schuur of in de bedrijfswoningen, verandert dit niet.

Gesteld wordt dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het agrarisch bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden beperkt wordt.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Het wettelijk kader is de Wet natuurbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebied wordt geregeld via de Wet natuurbescherming. Provincies vormen het bevoegd gezag voor de duurzame veiligstelling van deze gebieden in hun provincie. Voor activiteiten die leiden tot aantasting van de duurzame instandhouding van deze gebieden dient een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Om te onderzoeken wat de effecten zijn van de

planologische ontwikkeling op beide locaties ten aanzien van natuurwetgeving is door BJZ.nu een stikstofdepositieberekening met behulp van Aerius uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor de gebruiksfase van het voornemen per saldo 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. Daarentegen is er sprake van een permanente afname van de

stikstofdepositie, hetgeen een positief effect heeft ten aanzien van de Natura 2000-gebieden. Er wordt tevens verwezen naar bijlage 3 van de stikstofberekening, waarin een verschilberekening is opgenomen met de referentiesituatie en de beoogde gebruiksfase. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van zowel Natura 2000-gebied als het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN en de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt deels binnen het NNN. De te realiseren gebouwen (betreffende de groepsaccommodaties en de schaapskooi) liggen buiten het NNN. Voor het NNN geldt geen schaduwwerking, waarmee er geen sprake is van aantasting van de kernwaarden van het NNN. Voor de gronden die binnen het NNN liggen geldt dat er in dit plan sprake is van het behouden van de bestaande natuur ter plaatse en het ontwikkelen van nieuwe natuur. De kernwaarden van het NNN worden hiermee juist versterkt. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de karakteristieken en kenmerken van het NNN. Gezien vorenstaande wordt gesteld dat het plan in overeenstemming is ten aanzien van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van de bouw van een schaapskooi en drie groepsaccommodaties. Deze gebouwen worden allen gebouwd op graspercelen, die intensief worden beheerd en onderhouden. Er is geen sprake van hoogopgaand groen. Ten aanzien van de beoogde bouw is er dan ook geen sprake van aantasting van de ecologische waarden. Ten aanzien van de aanleg van natuur wordt gesteld dat dit een positief effect heeft op de aanwezige soorten. Een ecologisch onderzoek naar soortenbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op grond van deze bestemming is een archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen groter dan 2.000 m^2 en dieper dan 30 cm. Deze oppervlakte wordt in dit geval niet overschreden. Bij de aanleg van de natuur wordt niet dieper dan 30 cm afgegraven. Bij de bouw van de groepsaccommodaties wordt de te verstoren oppervlakte van 2.000 m^2 niet overschreden. Daarom is in dit geval geen archeologisch onderzoek nodig. De archeologische dubbelbestemmingen zijn, conform het nu geldende plan, overgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

In het plangebied staat een karakteristieke boerderij. Dit betreft de woonboerderij binnen de agrarische bestemming, die wordt omgezet naar een bedrijfswoning binnen de recreatieve bestemming. Er is geen sprake van een aantasting van de waarden van deze boerderij.

Voor het overige bevinden zich er plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de

activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 700 meter afstand van het plangebied. In dit geval is uit de stikstofberekening gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000. Een passende beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Het plan betreft de vergroting van een recreatieve bestemming en het omzetten van een agrarisch erf naar een recreatief erf. De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 3.1. In onderdeel D 11.2 wordt onder een stedelijke ontwikkeling het volgende verstaan: 'de aanleg wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. Een oppervlakte van 25 hectare of meer, of
3. Een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' geduid. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

Daarnaast is in een uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geoordeeld dat een project die voorzag in een gedeeltelijke functiewijziging, waarbij de bebouwde oppervlakte gelijk bleef, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Uit voorgaande volgt dat onderhavige ontwikkeling in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Er is namelijk geen sprake van aanzienlijke gevolgen voor het milieu (zie ook Hoofdstuk 5) en er is planologisch geen sprake van een toename aan bebouwd oppervlakte.

De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

5.9.2.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Provinciaal beleid

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

6.1.2 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

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

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

6.1.3 Verbreed gemeentelijke rioleringsplan 2013-2016

Gemeenten zijn wettelijk verplicht een gemeentelijk rioleringsplan vast te stellen, vaak afgekort als GRP. Sinds kort moet dit plan niet alleen over de riolering gaan, maar ook over hemelwater en grondwater. Daarom wordt gesproken van een verbreed gemeentelijk rioleringsplan, ofwel vGRP.

Het voorgaande GRP is vastgesteld voor de periode 2007 tot en met 2010 en vervolgens verlengd tot en met 2012. Om te blijven voldoen aan de planverplichting uit de Wet milieubeheer is het nieuwe vGRP opgesteld voor de periode 2013 tot en met 2016. Maar de wettelijke plicht is niet de enige aanleiding. De gemeente wil haar taken voor afvalwater, hemelwater en grondwater goed en efficiënt uitvoeren. Een goed plan is daarvoor essentieel.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is.

In dit geval is er met het plan sprake van een positieve invloed op de waterhuishouding. Ten eerste wordt voldaan aan het stand-still principe (zie ook de toetsing aan de generieke beleidskeuzes in hoofdstuk 4). Ten aanzien van de aanleg van het oppervlaktewater is er sprake van het herstel van een beek, als onderdeel van het herstel van een watersysteem.

Het waterschap heeft middels een mail (d.d. 23 juni) een reactie op het plan gegeven. Hierna wordt de reactie weergegeven:

Het verhard oppervlak neemt toe met ongeveer 1.400 m^2. Dit valt onder de kritische grens van 1500 m^2. Vanaf 1500m^2 dienen compenserende maatregelen genomen te worden. Compenserende maatregelen zijn bijvoorbeeld de aanleg van een zaksloot, vijver, wadi's, bodempassage etc. . Hiervoor zijn compenserende maatregelen nodig. Het waterschap hanteert hierbij de 55 mm vuistregel. Concreet betekent dit dat 55mm keer de toename verhard oppervlak, dit uitgedrukt in kubieke meters, ingericht dient te worden voor waterberging. Dit water kan worden geborgen in bijvoorbeeld een zaksloot, wadi's, bodempassage, (vis)vijver, infiltratiekratten etc.

Om wateroverlast in gebouwen te voorkomen adviseert het waterschap om de bovenzijde begane-grondvloer tenminste 30 centimeter boven de weg aan te leggen.

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding en schimmelvorming in kruipruimten te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimten een drooglegging van 1,00 meter en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter.

Met de uitgangspunten van het waterschap wordt rekening gehouden. Extra compenserende maatregelen zijn niet nodig. In dit geval wordt er echter met de natuurontwikkeling voorzien in voldoende waterberging. Tevens wordt er een beek hersteld, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding. Het waterschap heeft per mail (d.d. 12 oktober 2020) een akkoord gegeven.

6.2.3 Grondwaterbeschermingsgebied

Algemeen
Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied. Harmoniërende functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar. Onder harmoniërende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen.

De voorgenomen functies betreffen gezien vorenstaande omschrijving, harmoniërende functies voor de drinkwatervoorziening. Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniërende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Nadere uitwerking
In dit geval dient dus aangetoond te worden dat voldaan wordt aan het stand-still principe. Om dit in beeld te brengen, moeten de huidige risicovolle activiteiten worden afgezet tegen de toekomstige risicovolle activiteiten. Ook moeten de bodembeschermende maatregelen zo concreet mogelijk worden beschreven. Hierna wordt nader ingegaan op de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

- Bestaand

Momenteel is de grond in het plangebied ter plaatse van de uitbreiding grotendeels agrarische bestemd. Dit kan risico's met zich meebrengen ten aanzien van grondwaterbescherming. In de volgende tabel zijn de landgebruikrisico's van de verschillende functies weergegeven.

Landgebruik	Diffuse belasting	Calamiteit	Handhaving	Gemiddelde
Wonen	5.3	5.2	5.5	**5.3**
Agrarisch	5.5	4.6	5.9	**5.3**
Bedrijventerrein	5.5	6.0	6.0	**5.8**
Bos	1.5	1.9	3.9	**2.4**
Droge natuur	1.3	1.6	3.4	**2.1**
Glastuinbouw	7.0	6.2	5.8	**6.3**
Wegen	6.2	6.0	5.4	**5.9**
Natte natuur	1.4	1.6	3.2	**2.1**
Recreatie	3.5	2.6	3.0	**3.0**
Semi bebouwd	4.0	2.6	2.7	**3.1**
Spoorwegen	6.0	6.4	4.9	**5.8**
Vliegveld	7.8	7.8	5.1	**6.9**
Water	3.1	2.0	4.7	**3.3**

Tabel 6.1: Landgebruikrisico's (Bron: Tauw, aan de slag met gebiedsgerichte grondwaterbescherming)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het agrarische gebruik een risicoscore van gemiddeld 5,3 heeft. Huidige risicovolle activiteiten vormen met name het agrarisch gebruik, waarbij er sprake kan zijn van bemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Door bemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen kunnen vervuilende stoffen in het grondwater komen.

- Toekomstig gebruik

In de toekomst wordt het perceel gebruikt voor recreatie en natuur. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, geldt voor deze twee functies een risicoscore van respectievelijk 3,0 (recreatie) en 2,1 (voor zowel droge als natte natuur). Hiermee is sprake van een stap vooruit. Echter dient nader uitgewerkt te worden in welke mate deze stap vooruit vormgegeven wordt.

Om daadwerkelijk deze stap vooruit te realiseren wordt geadviseerd om bij het bouwen van de accommodaties geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken. Door het toepassen van niet-uitlogende bouwmaterialen kunnen daken worden afgekoppeld van riolering en kan hemelwater dat geen risico vormt voor de grondwaterkwaliteit infiltreren. Hier zal aan voldaan worden.

Daarnaast wordt er in de toekomst bij het beheer van de natuur minimaal gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Van een verontreinigd hemelwater zal nauwelijks sprake zijn. Uit het beheerplan (onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsplan) blijkt dat het beheer bestaat uit het grazen van schapen en indien nodig worden delen van het gras éénmaal per jaar gemaaid en afgevoerd. Van intensief agrarisch gebruik is in zijn geheel geen sprake.

Bij de herinrichting van het land naar natuur zal grond op de locatie worden hergebruikt, zodat er geen sprake is van aanvoer van grond elders. Het gaat om schone grond die voldoet aan de kwaliteitseisen. Redelijkerwijs kan niet verwacht worden dat de grond vervuild is, aangezien de gronden jarenlang in agrarisch gebruik zijn geweest waarbij geen sprake is geweest van verontreinigende activiteiten. Tevens blijkt uit de bodemonderzoeken die ter plaatse van de beoogde bebouwing uitgevoerd zijn, dat er geen sprake is van vervuilingen. Het hergebruik op locatie zorgt dan ook niet voor aantasting van het grondwater. Samenvattend wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied.

Wegen en parkeerplaatsen
Ten aanzien van grondwaterbescherming zijn de bepalingen in artikel 3.1 en 3.2 van de Omgevingsverordening rechtstreeks van toepassing. Er moet worden voldaan aan de voorschriften in bijlage 3 bij deze verordening. Het gaat hierbij onder meer om de voorschriften onder 1 (zorgplicht), 15 (aanleg parkeerplaatsen), 16 (verbod lozing afvalwater), 17 (toepassing grond), 18 (boringen en ontgravingen), 19 (verbod bodemenergiesystemen). De voorkeur gaat uit naar één of twee centrale parkeerplaatsen met de juiste voorzieningen en verder alleen kortdurend parkeren (in- en uitpakken/ halen en brengen) toestaan.

In dit geval is er één bestaande centrale parkeerplaats aanwezig. Er is met het plan geen sprake van het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zullen uitsluitend worden gebruikt door gasten van het recreatieterrein. Hierbij is geen sprake van transportmaterieel waar handelingen plaatsvinden met schadelijke stoffen. De afwatering van de parkeerplaatsen is naar een rioolput die uitmondt op de riolering. De kwaliteit van het te lozen hemelwater zal voldoen aan de streefwaarden voor ondiep water zoals opgenomen in bijlage 1 bij de Circulaire bodemsanering 2009, zoals gewijzigd op 3 april 2012. Ook zal er regelmatig controle worden uitgevoerd ten aanzien van het functioneren van de voorzieningen en maatregelen.

In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - intrekgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', conform geldend bestemmingsplan, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 uit de Omgevingsverordening.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Specifieke gebruiksregels: hierin zijn vormen van strijdig gebruik en een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van landschappelijke inpassing opgenomen.
- Afwijken van de bouwregels/ gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en/of gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: in de recreatieve bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van bestaande groensingels. In de archeologische dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden.
- Wijzigingsbevoegdheid: regels die het mogelijk maken om het plan onder voorwaarden te wijzigen.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*
  In dit artikel zijn algemene bouwregels ten aanzien van bestaande maatvoeringen en afstanden opgenomen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel11)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regel bevatten bepalingen omtrent functies die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 12)*
  In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de in dit gebied voorkomende aanduidingen opgenomen, te weten het essenlandschap, grondwaterbeschermingsgebied en het intrekgebied. Een omgevingsvergunningenstelsel beschermt de waarden van deze aanduidingen. In deze regels is een specifieke maatwerkbepalingen opgenomen die regelt dat voor werken en werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een ruimtelijk kwaliteitsplan, geen omgevingsvergunning nodig is.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*
  In dit artikel zijn regels opgenomen die het mogelijk maken om op ondergeschikte punten van het plan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 14)*
  In deze bepaling zijn regels ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria en een natuurtoets bij binnenplanse afwijkingen en wijzigingen opgenomen. Tevens is in dit artikel een parkeerregeling opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Agrarisch – 2 (Artikel 3)
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande agrarische gronden, waar voor een groot deel natuur aangelegd zal worden. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer, extensieve dagrecreatie, extensief recreatief medegebruik en een schaapskooi ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding.

In de bouwregels is bepaald dat uitsluitend een schaapskooi (ter plaatse van de aanduiding) en gebouwen voor nutsvoorzieningen en waterhuishouding zijn toegestaan, met inachtneming van de daarvoor opgenomen maatvoeringeisen. Voor het overige zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijne, toegestaan. Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten worden afgeweken. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan hier van afgeweken worden. Tevens zijn verbodsbepalingen opgenomen voor werken die uitsluitend met een omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden. Hierop is een uitzonderingsregel opgenomen, om zo het gewenste plan (uitvoering ruimtelijk kwaliteitsplan) mogelijk te maken. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar 'Natuur – Natuur en bos'.

Natuur – Natuur en bos (Artikel 4)
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande natuur. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor natuur, bestaande bossen/bosbouw, boom- en sierteelt, het behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en cultuurgrond.

In de bouwregels is bepaald dat er uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijne, toegestaan zijn. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Hierop is een uitzonderingsregel opgenomen, om zo het gewenste plan (uitvoering ruimtelijk kwaliteitsplan) mogelijk te maken. Tot slot is er een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen om de natuurlijke waarden te beschermen.

Recreatie – Verblijfsrecreatie (Artikel 5)
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het bestaande recreatieterrein, het voormalige agrarische bedrijf en ter plaatse van de beoogde groepsaccommodaties en het overig recreatieterrein. Ter plaatse van de beoogde en bestaande gebouwen zijn bouwvlakken opgenomen.

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor de bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties, vakantieappartementen, kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Ook is wonen in bedrijfswoningen toegestaan. Tevens is ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte zorgfuncties en horeca en dienstverlening toegestaan.

Tot slot zijn centrale voorzieningen ten behoeve van de recreatieve bestemming toegestaan. Hiermee wordt verstaan:

Voorzieningen behorende bij het recreatiebedrijf, waarbij deze voorzieningen dienen ter ondersteuning en versterking van de recreatieve hoofdfunctie, zoals sport- en speelvoorzieningen, receptie, opslag en

horecaruimte. Onder centrale voorzieningen worden tevens aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij recreatieve verblijven verstaan.

De groepsaccommodaties zijn middels een aanduiding vastgelegd, om zo het gewenste plan juridisch te borgen. Voor de bestaande groepsaccommodaties is vastgelegd dat er één groepsaccommodatie per aanduiding mag worden gerealiseerd. Wel is het mogelijk om bij recht meerdere groepsaccommodaties binnen hetzelfde volume te realiseren. Ook is ter plaatse van één van de bestaande bedrijfswoningen (binnen de recreatiebestemming) en de herbouwde schuur een aanduiding opgenomen om een groepsaccommodatie mogelijk te maken. Voor wat betreft de schuur wordt maximaal 550 m^2 van de oppervlakte aangewend voor verblijfsrecreatie. In de regels is dit specifiek geborgd.

Voor de centrale voorzieningen en vakantiewoningen is ook een aanduiding opgenomen. Deze functies zijn toegestaan op het bestaande recreatieperceel. Het is immers niet wenselijk om deze functies mogelijk te maken op de gronden die bij het recreatieperceel worden aangetrokken.

In totaal zijn drie bedrijfswoningen toegestaan. Door de vergroting van de recreatieve mogelijkheden is het noodzakelijk om drie bedrijfswoningen op het erf toe te staan. Door de uitbreiding van de recreatieve bestemming is continue toezicht blijvend noodzakelijk. Daarnaast is het voor de zorgfunctie van groot belang om over voldoende bedrijfswoningen te beschikken, zodat er passende zorg kan worden verleend. Specifiek is geregeld dat deze ondergeschikte zorg- en horecafuncties mogelijk zijn.

In de bouwregels is bepaald gebouwen en overkappingen in het bouwvlak dienen te worden gebouwd. De oppervlakte aan bebouwing bedraagt maximaal de bestaande en vergunde oppervlakte. Hieronder vallen ook de nog te realiseren groepsaccommodaties en de herbouwde schuur. Omdat de groepsaccommodaties worden verplaatst is voor de te verplaatsen groepsaccommodaties de maatvoering ter plaatse met een aanduiding aangegeven.

Voor de gebouwen zijn maatvoeringseisen opgenomen. In het geval de bestaande maatvoeringen afwijken, gelden deze als maximaal toegestaan. Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten afgeweken worden. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens is hier een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing opgenomen. Tot slot kan op ondergeschikte punten van de gebruiksregels afgeweken worden. Er is specifiek een afwijking opgenomen die het planologisch mogelijk maakt dat een groepsaccommodatie wordt gesplitst in twee of meerdere vakantiewoningen en dat groepsaccommodatie buiten de daarvoor bestemde aanduiding worden gebouwd.

'Waarde – Archeologie 2 ' (Artikel 6)
In dit geval is de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. Deze gronden met deze dubbelbestemmingen zijn uitsluitend bedoeld voor het behoud en bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt de archeologische waarde van de gronden.

'Waarde – Landgoed' (Artikel 7)
De dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De gronden ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische en andere waarden en elementen, die tezamen de ruimtelijke beheerseenheid van een landgoed vormen.

'Waarde – Natuur en landschap' (Artikel 8)
De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en landschap' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de agrarische bestemming. De gronden ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland, wat in ieder geval de verplichting inhoudt van behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden. In deze bestemming is een voorrangsbepaling opgenomen voor het agrarische gebruik.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt alsmede de kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de landschapsmaatregelen. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de Provincie voorgelegd. Hierna wordt samengevat ingegaan op de reactie van de provincie en de wijzigingen die daaruit voort zijn gekomen.

1. Verblijfsrecreatie

De provincie staat positief tegenover de uitbreiding van de verblijfsrecreatie. Wel is de provincie van mening dat de afwijkingsbevoegdheid die in het plan is opgenomen om meer vakantiewoningen toe te staan niet wenselijk is, omdat op basis van de Omgevingsverordening hieraan randvoorwaarden zijn gekoppeld. Ook ontbreekt de begripsbepaling van bedrijfsmatige verblijfsrecreatie.

Reactie en aanpassing
Aan deze reactie is gehoor gegeven door de afwijkingsbepaling in artikel 5.4 aan te passen in die zin dat een groepsaccommodatie kan worden gesplitst in twee of meerdere units/vakantiewoningen, zodat ze flexibel gebruikt kunnen worden. Deze aanpassing is in overleg met de provincie afgestemd. Ook is het begrip 'bedrijfsmatige exploitatie' in de regels opgenomen.

2. Ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft aangegeven van de KGO van toepassing is. De provincie is positief over de voorgestelde maatregelen. Het is echter niet duidelijk of bijvoorbeeld een derde bedrijfswoning wordt toegevoegd of al aanwezig is. Hier dient eenduidig inzicht in te worden gegeven. Ook dient de nieuwe natuur in het kader van de KGO een natuurbestemming te krijgen en dient de KGO-balans te worden uitgewerkt. Tot slot heeft de provincie opmerkingen gegeven over de situering en uitstraling van de nieuwe groepsaccommodaties.

Reactie en aanpassing
De informatie omtrent de bedrijfswoningen is aangepast en meer helder verwoord. In de nieuwe situatie zijn planologisch drie bedrijfswoningen toegestaan op het recreatieve perceel. Momenteel zijn dit er twee. Wat betreft de KGO is het plan in die zin aangepast dat de natuur die in het kader van KGO wordt aangelegd ook als zodanig is bestemd met de bestemming 'Natuur'. De KGO-balans is in de aangepaste toelichting uitgewerkt. Hieruit blijkt dat de investeringen in verhouding staan tot de ontwikkelruimte. Er wordt zelfs meer natuur aangelegd dan in het kader van de KGO puur noodzakelijk is. Daarom is in de toelichting ook aangegeven dat bij eventuele latere ontwikkelingen niet nogmaals extra KGO-investeringen nodig zijn. Tot slot is in het overleg met de provincie in augustus 2021 afgestemd dat de situering en beeldkwaliteit van de groepsaccommodaties alsnog akkoord is bevonden. Dit punt is dan verder ook niet aangepast.

3. Natuur – Wet natuurbescherming

De provincie heeft enkele vragen over de stikstofberekening. Zo is de referentiesituatie niet duidelijk en is niet duidelijk of de stallen op dit moment nog geschikt zijn om in gebruik te worden genomen. De originele Aerius-bijlagen zijn niet bijgevoegd.

Reactie en aanpassing
De stikstofberekening is aangepast in die zin dat de referentiesituatie helder is omschreven en de originele Aerius-bijlagen zijn bijgevoegd. De huidige stallen zijn niet geschikt om nog in gebruik te worden genomen. Ook dit is nader uitgewerkt en onderbouwd in de stikstofberekening.

4. Grondwaterbescherming

De provincie geeft aan dat nader moet worden onderbouwd dat er sprake is van het 'stand-still' principe in het kader van grondewater. De huidige en toekomstige risico-activiteiten en de te nemen bodembeschermende maatregelen moeten zo concreet mogelijk worden beschreven. Op basis van een vergelijking van risico's en maatregelen kan een conclusie worden getrokken.

Reactie en aanpassing
In hoofdstuk 6 (paragraaf 6.2.3) is uitgebreider ingegaan op de grondwaterbescherming. Hierin is duidelijker uitgewerkt dat wordt voldaan aan het stand-still principe.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Met de adviezen van het waterschap wordt in de planvorming rekening gehouden.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt er meteen een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. In bijlage 6 is de zienswijzennota opgenomen. Hierin zijn de doorgevoerde wijzigingen uitgebreid onderbouwd en toegelicht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek groepsaccommodaties

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek schaapskooi

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Stikstofdepositieberekening

Bijlage 6 Zienswijzennota