

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

'SPIEKERS'
BIJZONDERE OVERNACHTINGEN

COLOFON

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
'SPIEKERS', BIJZONDERE OVERNACHTINGEN

Opdrachtgever	Stichting Baron van Ittersum Fonds
Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Datum	juli 2023

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51
Btw-nr.: NL139099268
KvK nr. : 65329732
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle



Inhoud

1. Aanleiding en doel.....	4
1.1 Aanleiding en doel.....	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Huidige situatie	6
2.1 Ligging.....	6
2.2 Geldende planologische situatie	7
2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan	9
3. Beschrijving van het project.....	10
3.1 Algemeen.....	10
3.2 Landschappelijke inpassing	10
3.3 Verschijningsvorm	12
3.4 Conclusie	14
4. Beleidskader.....	15
4.1 Algemeen.....	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
4.3 Provinciaal beleid	17
4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.	17
4.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	19
4.3.3 Omgevingsverordening	20
4.4 Gemeentelijk beleid	20
Structuurvisie Olst-Wijhe, Ruimte voor initiatief en innovatie	20
Beleidsvisie recreatie en toerisme	21
5. Milieukundige aspecten.....	23
5.1 Algemeen.....	23
5.2 Ecologie	23
5.3 Geluid	25
5.4 Luchtkwaliteit	25
5.5 Externe veiligheid.....	26
5.6 Bedrijven en milieuzonering.....	27
5.7 Bodem	27



5.8 Water	28
5.9 Archeologie.....	30
5.10 Verkeer en parkeren.....	31
5.11 M.e.r-beoordeling	32
6. Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Bijlagen.....	34
Bijlage 1. Inrichtingsplan	34
Bijlage 2. Impressies recreatieobjecten	35
Bijlage 3. Ecologische quickscan.....	36
Bijlage 3a. Aeries-berekening.....	37
Bijlage 4. Vervolgonderzoek ecologie	38
Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek.....	39
Bijlage 6. Digitale watertoets	40



1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding en doel

Landgoed 't Rozendael is in eigendom van de Stichting Baron van Ittersum Fonds (hierna Stichting) en heeft als doelstelling de instandhouding van landgoed 't Rozendael. In 2009 is deze doelstelling uitgebreid naar het in stand houden van het landgoed 't Rozendael - 't Nijenhuis met al haar landschappelijke-, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden en het ondersteunen van goede doelen gelegen binnen de provincie Overijssel.

Het landgoed wordt, mede door de aanwezigheid van de Fundatie op 't Nijenhuis en het Summercamp Heino, veel bezocht. De bezoekers blijven echter kort op het landgoed waardoor de beleving van het landgoed minimaal is. Om deze beleving te vergroten heeft de Stichting plannen ontwikkeld om op drie locaties een bijzondere, kleinschalige vorm van overnachten op het landgoed mogelijk te maken. Voorliggend plan heeft betrekking op één van de locaties. De revenuen die deze vorm van recreatie met zich meebrengt kunnen worden ingezet ten behoeve van de exploitatie van het landgoed en daarmee het vormgeven van de hiervoor genoemde doelstellingen van de Stichting.

De gemeente Olst-Wijhe heeft de plannen omarmd en haar medewerking toegezegd. Ook is het plan besproken met de provincie en het waterschap. Op basis van deze positieve grondhouding zijn plannen uitgewerkt in een vergunningsaanvraag voor drie verblijfsrecreatieve objecten aan de Assendorperdijk op het perceel kadastraal bekend gemeente Wijhe, sectie B perceelnummer 1955. Het project is 'Spiekers' genaamd.

Het realiseren van de recreatieobjecten past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. De gemeente Olst-Wijhe heeft besloten om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het plan. Op basis van deze voorwaarden wordt op basis van een Omgevingsvergunning met een uitgebreide voorbereidingsprocedure medewerking verleend aan de realisatie van de recreatieobjecten op de verschillende locaties. Voor de drie verschillende locaties van de recreatieverblijven worden drie aparte omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan geldt dat wordt beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening: is de functie ruimtelijk en milieukundig inpasbaar op de locatie? Dit kan individueel per locatie worden beoordeeld, mede omdat hier sprake is van drie locaties die ver uit elkaar gelegen zijn. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing opgenomen te worden.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de bijlage van de aanvraag Omgevingsvergunning van één van de locaties, waarin op basis van ruimtelijke, landschappelijke, beleidsmatige en milieukundige overwegingen wordt onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten en moet in combinatie worden gezien met de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het strijdig gebruik van bouwwerken en gronden.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de huidige situatie van het plangebied nader toegelicht. Hierbij wordt zowel ingegaan op de feitelijke als de planologische situatie. In hoofdstuk drie wordt een toelichting gegeven op het plan. Het plan wordt zowel stedenbouwkundig als functioneel toegelicht. Hoofdstuk vier beschrijft relevant ruimtelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling. In hoofdstuk vijf worden



relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten van het plan behandeld, waarna in hoofdstuk zes de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan wordt belicht.

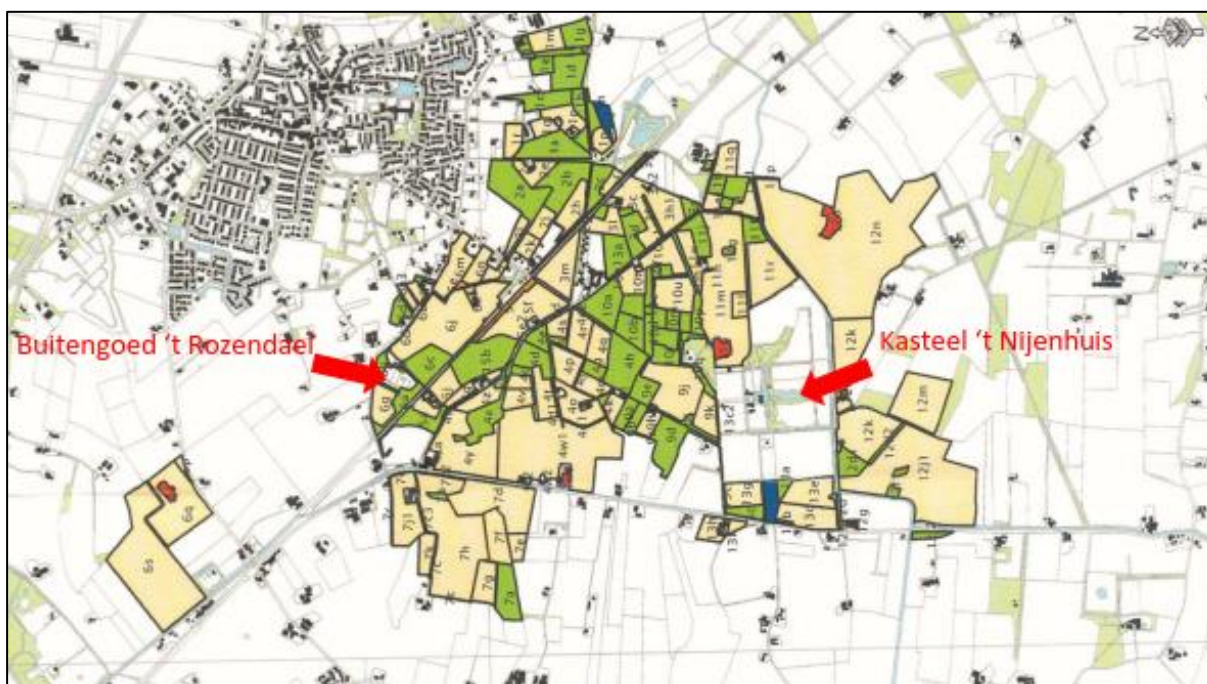


2. Huidige situatie

2.1 Ligging

Ten zuiden van het dorp Heino liggen in de gemeenten Raalte en Olst–Wijhe de landgoederen 't Rozendael en 't Nijenhuis als een landschappelijke eenheid. Landgoed Rozendael ligt op de grens met de gemeente Raalte, ten zuidoosten van Heino.

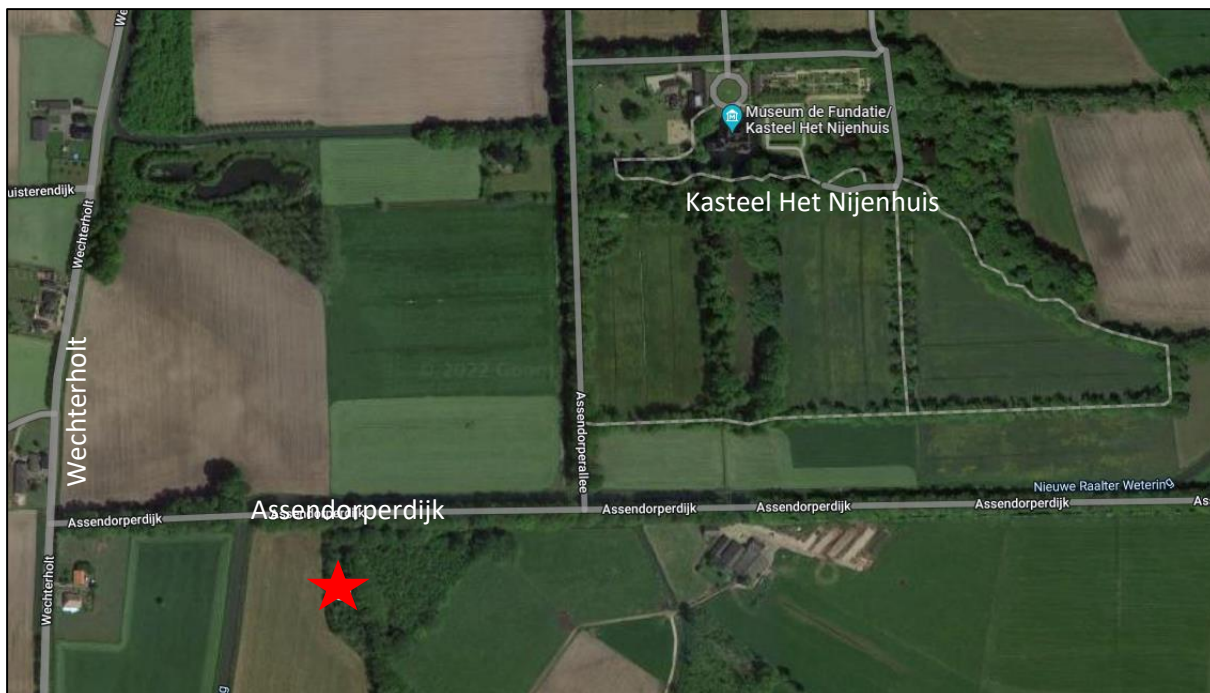
Het hart van het landgoed 't Nijenhuis, het historisch buitengoed 't Nijenhuis met ongeveer 42 ha park, lanen en cultuurgronden, is eigendom van de Provincie Overijssel. De rest van dit landgoed, ongeveer 175 hectare met boerderijen, is in eigendom van de Stichting. Op onderstaande kaart is het grootste deel van eigendom van het landgoed weergegeven.



Het landschap bestaat uit een afwisseling van bospercelen en agrarische percelen met houtsingels- en wallen. Hierdoor heeft het landschap een afwisselend open en meer besloten karakter. Vooral in het centrale deel van het landgoed rondom de Stationsweg (die overgaat in Het Nijenhuis) is het landschap besloten.

Naar de randen, met name in zuidelijke en westelijke richting, wordt het landschap opener. Buiten de grenzen van het landgoed is het weteringenlandschap uitgestrekt en open, met hier en daar een bosje.

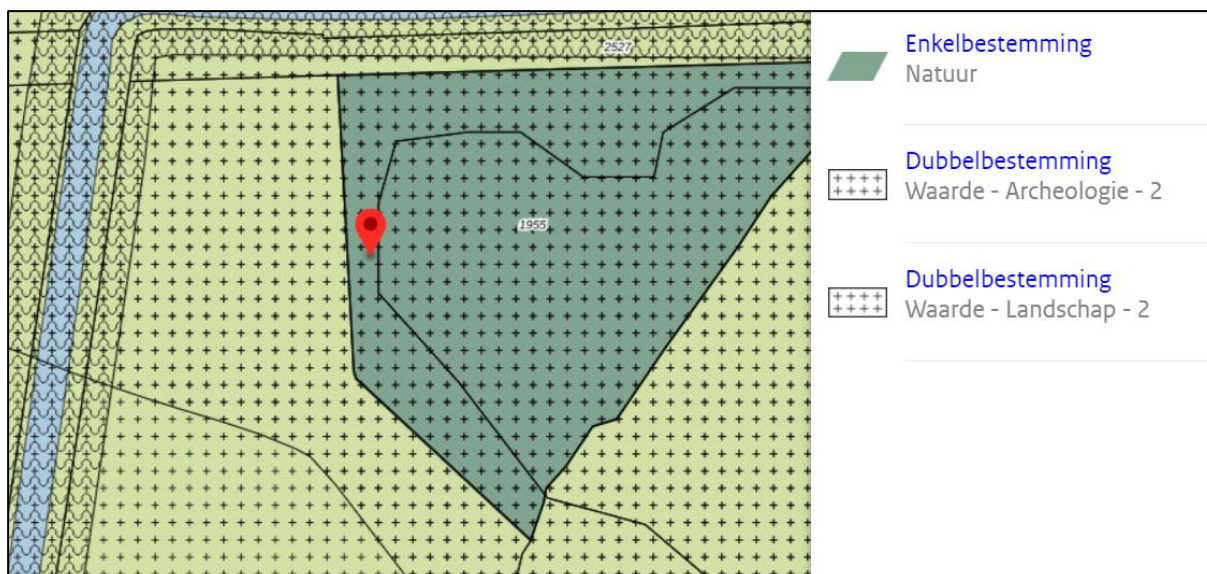
Het plangebied bevindt zich aan de Assendorperdijk, iets ten zuidwesten van Kasteel Het Nijenhuis. De Assendorperdijk wordt voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer om bij aangrenzende (agrarische) bedrijven en gronden te komen. Het plangebied bevindt zich in één van de bosjes die de overgang van het landgoederenlandschap naar het open weteringenlandschap kenmerkt. Op de volgende kaart is de ligging van het plangebied met een rode ster weergegeven.



Boven: ligging locatie van de recreatieobjecten in haar omgeving, onder zicht vanaf De Assendorperdijk richting het plangebied.

2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het bestemmingsplan zijn bestemmingsplan 'Buitengebied Olst – Wijhe' (2021) en 'Parapluplan Parkeren' (2018) van toepassing. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst – Wijhe' weergegeven.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst -Wijhe'.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Olst – Wijhe'

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst - Wijhe' heeft de locatie de enkelbestemming 'Natuur' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde – Landschap 2'.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos, extensieve dagrecreatie, houtoogst en water. Ten behoeve van de bestemming mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd.

Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 30.1 genoemde bestemming (archeologie 2) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen



dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Parapluplan parkeren

Op basis van het 'Parapluplan Parkeren' dient het plan te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

2.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van drie verblijfsrecreatieve objecten. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk verblijfsrecreatieve objecten te bouwen binnen de bestemming 'natuur'. De voorziene verblijfsrecreatie sluit niet aan op de binnen de bestemming 'natuur' toegestane extensieve dagrecreatie. Het plangebied kent daarnaast geen bebouwingsmogelijkheden. Met voorliggend plan wordt op basis van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afgeweken en wordt een concreet bouwplan mogelijk gemaakt.



3. Beschrijving van het project

3.1 Algemeen

De Stichting Baron van Ittersumfonds heeft het beleid gericht op de instandhouding, afronding en ontwikkeling van het gehele landgoed in zijn cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden enerzijds en -ten behoeve van een goede financieel-economische basis- op exploitatie anderzijds, zodanig dat het ook voor volgende generaties zijn verschillende functies kan blijven vervullen en wel zoveel mogelijk geïntegreerd in het belang van de samenleving in het algemeen en huurders en (erf-)pachters, medewerkers en de familie van Ittersum in het bijzonder. De economische situatie die er voor zorgt dat het landgoed in stand gehouden kan worden is in beweging. Het landgoed wordt geconfronteerd met grote uitdagingen:

- Energietransitie en de overgang naar elektrificatie van gereedschappen, vervoer en transport middelen en verwarming.
- Pachtprizen voor landbouw worden door de centraal vastgesteld en vertonen de laatste jaren grote schommelingen, en de verwachting is dat met de overgang naar duurzamere vormen van landbouw deze terug zullen lopen. Pachtinkomsten zijn een zeer belangrijke bron van inkomsten voor het landgoed, de andere inkomstenbronnen van het landgoed kunnen niet meer groeien.

Om de hiervoor genoemde ontwikkelingen het hoofd te bieden is gezocht naar nieuwe, passende inkomstenbronnen. Het 'beleven' van het landgoed is daarbij een belangrijk onderwerp. Binnenlandse recreatie groeit en kan een meer stabiele inkomstenbron voor het landgoed worden. Door hoogwaardige / bijzondere vormen van recreatie te bieden kan het zich onderscheiden in de markt voor recreatieve overnachtingen.

In 2019 heeft de Stichting het Soil4U manifest ondertekend. Het betreft een manifest van de gezamenlijke landgoed- en boseigenaren waarin, aan de hand van zeven thema's, als doel is gesteld om concrete klimaatregelen te nemen en particuliere erfgoederen om te vormen tot klimaatrobuust landschap. Een van de thema's is een levende verbinding mens-natuur realiseren door kwaliteitsrecreatie, -beleving om gezondheid- en welzijn te bevorderen. Bijzondere Overnachtingen zullen bijdragen aan een vitaal, duurzaam natuurlijk landgoed dat ingericht is op de toekomst. Het zal daarmee van toegevoegde waarde voor de omgeving en de gemeente Olst-Wijhe, door het bieden van een bijzondere ervaring aan bezoekers.

3.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied bevindt zich aan de Assendorperdijk, ten zuidwesten van kasteel Het Nijenhuis. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van bosjes en weilanden. In het bosje is een monumentale beuk aanwezig. De plaatsing van de objecten is voorzien in een bestaand bosje, waardoor het verscholen ligt en geen negatieve ruimtelijke invloed heeft op de omgeving. Op de volgende afbeelding is het inrichtingsplan (zie ook bijlage 1) weergegeven.

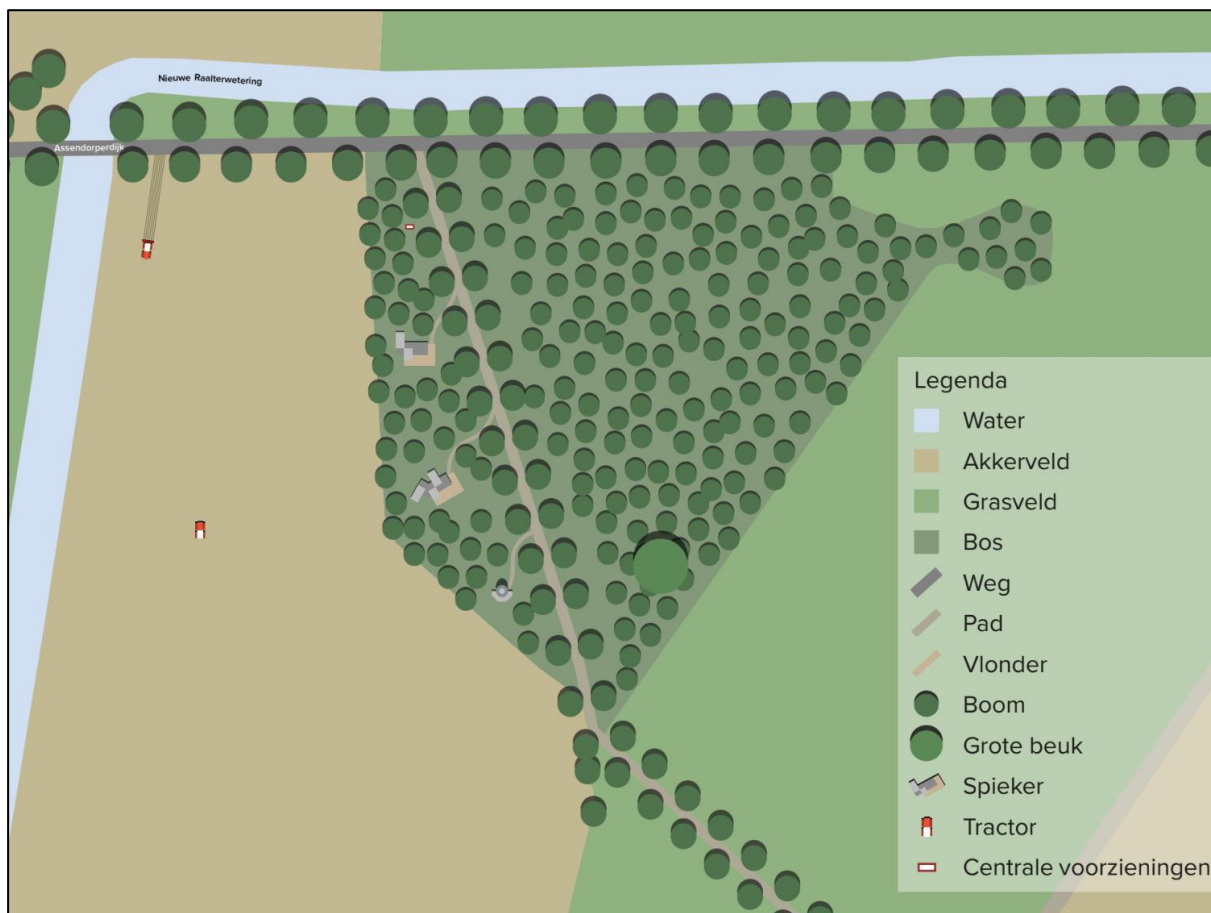


Inrichtingsplan recreatieobject.

Het ontwerp zet in op de beleving van het grootschalige beekdallandschap en zandige bos- en landgoederen-landschap via een wandelpad. Wandelaars passeren de recreatieobjecten, krijgen via een informatiepaneel de bijzonderheden van deze landschappen mee, beleven de openheid en de bosaanplant met de monumentale beuk en vervolgen daarna hun wandeling door het gebied. Tevens vindt kleinschalige natuurontwikkeling plaats rondom de recreatieobjecten. De plek leent zich ervoor; het huidige jonge bos heeft zich slecht ontwikkeld en al eerder is de locatie ontgonnen geweest. Op



de volgende afbeelding is aangegeven welke landschappelijke ingrepen plaatsvinden om de kwaliteiten van het plangebied te behouden en/of te versterken.



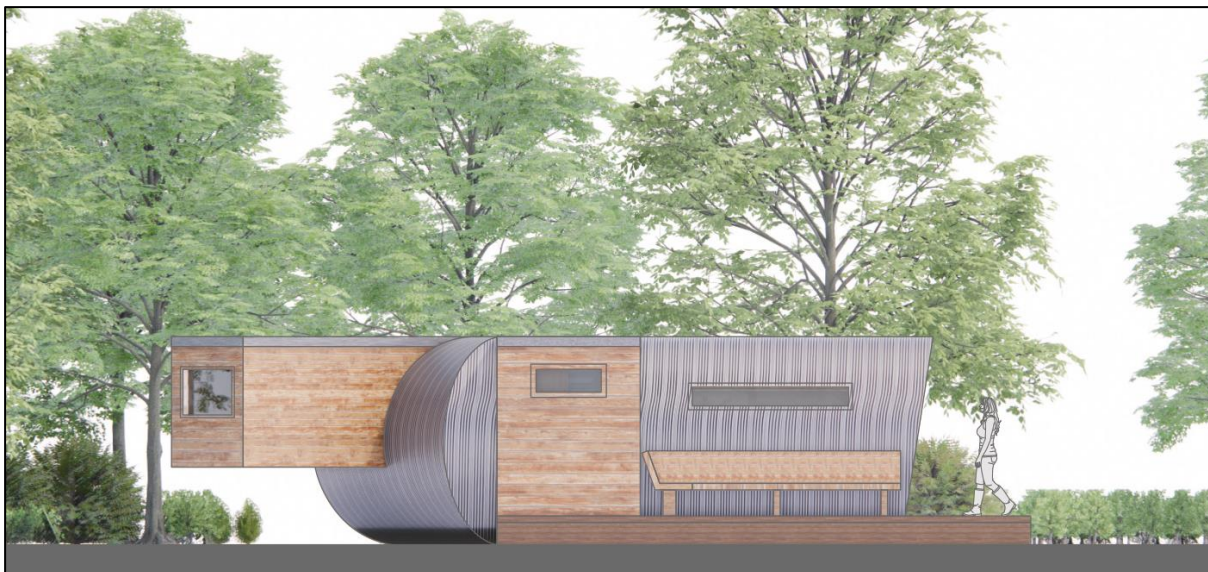
Inrichtingsplan met beschrijving versterking kwaliteiten landschap.

Naast de hiervoor benoemde landschappelijke en ruimtelijke ingrepen, zal in het kader van dit plan een aansluiting op het elektriciteitsnet worden aangevraagd en wordt een waterleiding aangelegd. Het afvalwater/riool wordt door middel van het graven van een IBA III tank opgelost.

3.3 Verschijningsvorm

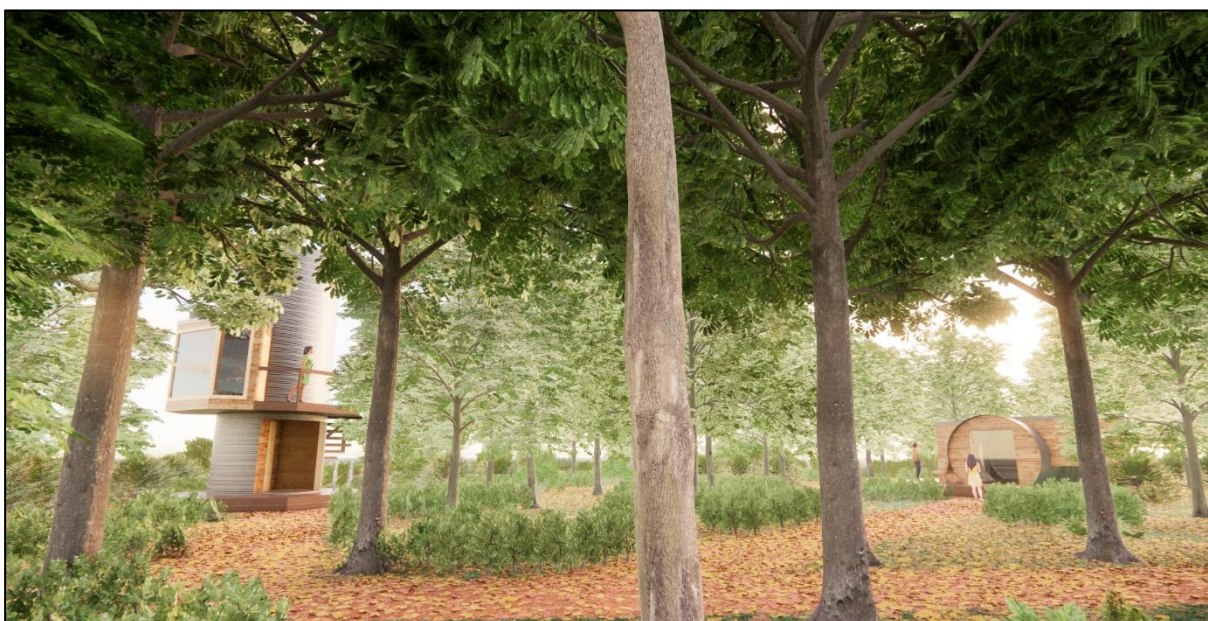
Het plan voorziet in het realiseren van drie recreatieobjecten. De objecten kennen een gedifferentieerde verschijningsvorm, maar verhouden zich wat betreft materiaalgebruik, kleur en vorm goed tot elkaar. Op de volgende afbeeldingen zijn de verschillende recreatieobjecten weergegeven. Als bijlage 2 zijn meer impressies van de objecten weergegeven. De impressies zijn ondersteunend aan de bouwkundige tekeningen die onderdeel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning.





De voorziene recreatieobjecten.

Een van de objecten wordt hoger uitgevoerd. Hierdoor ontstaat zicht over het omliggende landschap. Omdat de objecten in het bestaande groen worden gerealiseerd, liggen de objecten. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven. Hierdoor is geen sprake van een aantasting van de kwaliteiten van het landschap, maar worden de objecten als het ware opgenomen in het landschap.



De objecten gaan op in het groen.

3.4 Conclusie

Met het realiseren van drie recreatieobjecten wordt door de initiatiefnemer invulling gegeven aan de doelstelling om een levende verbinding mens-natuur te realiseren door kwaliteitsrecreatie. Ook de beleving wordt versterkt. De wijze waarop de objecten zijn gesitueerd en de opwaardering van het landschap dragen bij aan de vergroting van enerzijds de recreatieve ervaring en anderzijds het vergroten van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Met het plan wordt door de initiatiefnemer op passende wijze een economische impuls aan het landgoed gegeven.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Afwegingsprincipes

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

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

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld. Oost-Nederland is een sociaaleconomisch krachtig, vitaal en aantrekkelijk gebied. Oost-Nederland is onderdeel van de dynamische, innovatieve, en door kennis gedreven internationale netwerken en draagt hieraan bij vanuit onderscheidende kwaliteiten en kracht, zoals de sterke clusters op het gebied van Agro-Food, Health, High Tech, Logistiek en Cleantech. Rijk en regio hebben de ambitie de economische kracht en vitaliteit van Oost-



Nederland te behouden, versterken en verduurzamen. Dit kan door de gestage economische en demografische groei in de stedelijke regio's, en de kracht en specifieke kwaliteiten van Oost-Nederland, te benutten. En door grote transities te realiseren op het gebied van energie, klimaatbestendigheid, verduurzaming landelijk gebied en circulaire economie.

De volgende acht omgevingsopgaven vormen de komende jaren de basis voor de Rijk-regio samenwerking:

- Netwerkkraacht stedelijke regio's en robuuste vervoerscorridors;
- Innovatieve groene Metropoolregio Arnhem, Nijmegen en Foodvalley;
- Klimaatbestendige groeiregio Zwolle;
- Internationale en bereikbare technologische topregio Twente;
- Cleantech Regio: industrie, mensen en leefomgeving in balans;
- Duurzame (transport)corridor rivierenland;
- Dynamische IJsselvallei en Twentekanalen;
- Transitie landelijk gebied (en groene schatkamers).

2. De NOVI-gebieden

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Regio Zwolle, waar het plangebied binnen valt, is één van de voorlopige aandachtsgebieden. Klimaatadaptatie is duidelijk de hoofdoggave en dat vraagt om een integrale aanpak van de volgende opgaven:

- Demodelta in een veranderend klimaat;
- Groei: stad en land verweven;
- Fijnmazig netwerk als kans voor slimme mobiliteit.

Het economisch groeipotentieel van deze regio is in belangrijke mate afhankelijk van de wijze waarop wordt ingezet op regionale verbondenheid, (inter)nationale bereikbaarheid en de woningbouwopgave om de groei te accommoderen. Het koppelen van deze drie grote, complexe en urgente opgaven aan die van klimaatveranderingen en waterveiligheid draagt bij aan de brede welvaart van Nederland en aan duurzame oplossingen voor grote en complexe transitievraagstukken, zoals verwoord in de NOVI.

Toets aan voorliggend plan

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over specifieke kleinschalige ontwikkelingen als deze. De voorgenomen ontwikkeling raakt daarmee geen rijks belangen als opgenomen in de Omgevingsvisie

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.



4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.

Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Duurzaamheid

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel

Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de bebouwde omgeving, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden en dorpen wordt beperkt.

Toets aan initiatief

Voorliggend plan is dusdanig klein van omvang dat het geen negatieve effecten heeft op het klimaat. Het plan wordt landschappelijk ingepast, hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen volgens de normen van de gemeente en geïnfiltreerd en er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen.

2. Een duurzame energiehuishouding

De provincie Overijssel ambieert een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. De provincie zet in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

Toets aan initiatief

De recreatieobjecten worden niet aangesloten op gas. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke bronnen.

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

Toets aan initiatief

Ten behoeve van voorliggend initiatief wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.



4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbesteding van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

Toets aan initiatief

Het plangebied ligt op beperkte afstand van het station van Heino. Hierdoor zijn de recreatieobjecten voor mensen die te voet of met de fiets zijn en gebruik maken van het OV goed te bereiken. Met de auto kan gebruik gemaakt worden van het bestaande wegennet. Hiermee wordt aangesloten bij de ambitie dat wordt aangesloten op bestaande infrastructuur.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

- A. gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- B. belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- C. toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief sluit gedeeltelijk aan op voorgaande waarden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een bestaand bosje. Een deel van het bosje wordt in de nieuwe situatie benut voor recreatie. Hiermee krijgt het gebied een 'nieuwe' functie, wat bijdraagt aan de toekomstwaarde, ook die van het landgoed. De recreatieobjecten worden landschappelijk ingepast (zie bijlage 1 en bijlage 2) en de uitstraling is passend in het landschap. Het plan draagt daarmee bij aan de belevingswaarde van het landschap/het landgoed, ook van de gebruiker.

Sociale kwaliteit

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

Toets aan initiatief

Door het realiseren van de recreatieobjecten ontstaat de mogelijkheid om in het buitengebied, op een landgoed, te recreëren. Dat draagt bij aan de sociale kwaliteit van het gebied en van de gebruiker.

Conclusie

Voorliggend initiatief sluit aan op de ambities uit de Omgevingsvisie. Het realiseren van recreatieobjecten draagt bij aan een (economisch gezien) toekomstbestendig landgoed op basis van functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit, passend in de omgeving.



4.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Vooraf inwoners, bedrijven en organisaties zorgen voor de dynamiek en ontwikkeling in de groene omgeving. De provincie biedt hiervoor de ruimte mits de spelregels worden gevolgd. In bepaalde gevallen kan een plan alleen gerealiseerd worden als de initiatiefnemer tegelijkertijd investeert in de kwaliteit van de omgeving ('Voor wat hoort wat'). Om hier een balans in te vinden hebben gemeenten (ook Olst-Wijhe en Raalte) en de provincie samen het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) gemaakt. Gedeputeerde Staten hebben op 29 juni 2010 besloten dit werkboek over te nemen en te hanteren bij het vooroverleg over ruimtelijke plannen voor het buitengebied.

Het KGO volgt uit de Omgevingsvisie van de provincie. Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Uit punt twee volgt dat als met kwaliteitsprestaties op het 'eigen erf' (de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit) dat evenwicht niet bereikt kan worden, er aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig zijn. Er is dan sprake van een meer gebiedsgerichte benadering. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing. Dit geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt door provincie en gemeenten uitgewerkt om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving. Zo is het mogelijk om aan de geboden ontwikkelingsruimte voorwaarden te verbinden om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het gaat hierbij altijd om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling.

Vertaling naar het plan

Voor onderliggend initiatief betekent de benadering vanuit KGO het volgende. Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan, maar past wel binnen gemeentelijk beleid. Zie daarvoor paragraaf 4.4. waarin wordt aangetoond dat de gemeente het ontwikkelen van recreatie en toerisme én behoud en versterking van natuurlijke-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden als speerpunten van beleid heeft.

De functie is nieuw op het landgoed. Er komen geen recreatiebedrijven voor. Desondanks is het initiatief niet geheel gebiedsvreemd. Rondom het landgoed komen verschillende recreatieve overnachtingsmogelijkheden voor in de vorm van minicampings, bed & breakfast en Summercamp de Schaarshoek (grootschalige verblijfsrecreatie). Dit initiatief sluit hier op basis van een onderscheidend concept bij aan. Een concept dat bestaat uit het realiseren van meer recreatieobjecten dan alleen voorliggend plan.

Op basis van de KGO zal voor onderliggend initiatief - naast een investering in de ontwikkeling zelf - tegelijkertijd geïnvesteerd moeten worden in de omgevingskwaliteit. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan. De basis voor die onderbouwing kan gevonden worden in een gemeentelijk kader of in een specifiek ruimtelijk kwaliteitsplan. Dat gemeentelijk kader is er in de vorm van de



structuurvisie en het recreatiebeleid van de gemeente. Daarnaast is in het kader van voorliggend plan een inrichtingsplan opgesteld waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing. Voor dit inrichtingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

Het plangebied ligt in een bestaand bosje buiten NNN. In dat geval is artikel 2.8 Omgevingsverordening van toepassing. Dit is alleen mogelijk wanneer het 'kleinschalige ontwikkelingen' (lid 4) betreft. Het plan kan onder 'kleinschalig' vallen wanneer de objecten klein zijn en de natuurbestemming doorloopt tot aan de objecten. Daar is sprake van.

Ten behoeve van het plan worden enkele bomen gekapt. Het gaat voornamelijk om dode bomen (zie ecologische quickscan, bijlage 3). Er is echter geen sprake van kap van bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen of houtopstanden groter dan in totaal 10 are. Desondanks wordt de kap van enkele bomen, zoals in het inrichtingsplan weergegeven, gecompenseerd in de vorm van de aanleg van een houtwal aan de westzijde van het plangebied. Deze compensatie bestaat uit een 0,5 m hoge grondwal en hakhout (essenstoven), Zomereik, Gewone lijsterbes, Sporkehout en Gelderse roos.

Bij de kap van de bomen wordt rekening gehouden met de bescherming van beschermde soorten, zie daarvoor bijlage 3 en 4 waarin de resultaten van ecologisch onderzoek en vervolgonderzoek zijn opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Olst-Wijhe, Ruimte voor initiatief en innovatie

In de nieuwe structuurvisie van de gemeente Olst-Wijhe wordt gewerkt op basis van uitnodigingsplanologie. Dit betekent dat initiatiefnemer aan moet tonen dat het plan een meerwaarde heeft. De gemeente staat open voor plannen die een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van de bestaande landschappelijke-, natuurlijke en cultuurhistorische waarden heeft.

Binnen de structuurvisie is veel aandacht voor de kwaliteiten van het landschap en voor landgoederen. Belangrijke kenmerken van dit landschap, die ook van toepassing zijn op 't Rozendael en 't Nijenhuis, zijn onder andere :

- De diversiteit en verscheidenheid van de aanwezige besloten en open landschappen;
- De overgangen van de verschillende landschappen: van nat naar droog, van laag naar hoog en van open naar besloten;
- De verscheidenheid aan landschapselementen, lanen, singels en bosschages;
- De aanwezigheid van landgoederen en Sallandse boerderijen;
- De afwisseling van ecologie (ehs, Natura 2000) en erfgoed (monumenten, Nsw-landgoederen).



De waarde van de landgoederen en de bijbehorende economische dragers wordt door de gemeente erkend. Zo is in de structuurvisie het volgende opgenomen:

De landgoederen zijn echter niet alleen plekken uit het verleden. De nog bestaande landgoederen kennen ook duidelijke economische dragers, noodzakelijk om in beheer en onderhoud te kunnen voorzien en een toekomstwaarde te kunnen bieden. Bij veel landgoederen speelt de (kleinschalige) landbouw hierin een belangrijke rol. Daarnaast wordt ingezet op culturele evenementen en overnachtingsmogelijkheden, zoals bij landgoed De Haere en Kasteel het Nijenhuis-Museum de Fundatie.

De relatie met de vrijetijdsector kan hier worden gemaakt. Recreatie en toerisme zijn speerpunten van gemeentelijk beleid in de structuurvisie. De sector is volgens de gemeente een belangrijke drager en aanjager van de lokale economie en kan beschouwd worden als de verbinder tussen verschillende sectoren. Er is niet alleen sprake van een economisch belang, maar ook van een maatschappelijk belang. De vrijetijdsector draagt namelijk bij aan het verbreden en het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau, het vergroten van de sociale cohesie en het creëren van een vitaal en aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat, voor zowel inwoners als bezoekers.

Daarnaast geeft de gemeente aan dat het ervaren en beleven van rust en ruimte in de natuur door verschillende partijen wordt ingezet als trekker voor de vrijetijdsbesteding.

De gemeente erkent dat landgoedeigenaren op zoek zijn naar ontwikkelingsruimte voor een toekomstige vitale exploitatie. Deze exploitatie wordt grotendeels bepaald door de kosten en opbrengsten van de verschillende onderdelen waar een landgoed uit bestaat. De gemeente hanteert bij de vraag om ontwikkelingsruimte de Regeling Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO). Hierover meer in paragraaf 4.3.

Vertaling naar het plan

Voorliggend project geeft invulling aan de gemeentelijke visie op landgoederen én op de visie op recreatie en toerisme. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe economische drager op het landgoed, om in beheer en onderhoud te kunnen voorzien en een toekomstwaarde te kunnen bieden voor het landgoed. Dat wordt gedaan op basis van recreatieve voorzieningen waarmee wordt aangesloten op de vraag naar het ervaren en beleven van rust en ruimte in de natuur als trekker voor de vrijetijdseconomie.

Het project wordt uitgevoerd op basis van de Regeling Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO). In hoofdstuk 3 en paragraaf 4.3 is aangegeven dat dit, in de vorm van een concreet inrichtingsplan, wordt uitgevoerd op basis van KGO. Het plan is daardoor in lijn met het geldende beleid.

Beleidsvisie recreatie en toerisme

In haar recreatieve beleid onderscheidt de gemeente Olst-Wijhe die hoofdthema's:

- Beleef de IJssel

Met het thema 'Beleef de IJssel' wordt de IJssel als 'beleefrivier' op de kaart gezet, want de IJssel is een trekker van formaat. Langs de IJssel zijn tal van 'Unique Selling Points' te vinden. De IJsellinie, het



Infocentrum, de Duursche Waarden, de IJsselhoeven, de dijkdorpen etcetera. Het thema 'Beleef de IJssel' krijgt prioriteit, omdat Olst-Wijhe zich met deze rivier kan profileren. De IJssel is het onderscheidend vermogen en het uithangbord van Olst-Wijhe

- Geniet van het pure landleven

Dit thema gaat over het creëren van een veelzijdig platteland voor iedereen. Olst-Wijhe is een zogenaamde 'plattelandsgemeente', met een prachtig afwisselend (coulisse)landschap. Op vele manieren kunnen bezoekers de kwaliteiten van Olst-Wijhe ontdekken, want de gemeente beschikt over een prima infrastructuur. Deze infrastructuur vormt de verbindende factor tussen de verschillende 'Unique Selling Points'

- Ontdek de cultuurparels

Kunst en Cultuur(historie) zijn dragers van de vrijetijdssector in Olst-Wijhe. Met dit thema wordt zowel het materiële culturele erfgoed (cultuurlandschappen, de landgoederen, de musea, de IJsellinie, de kerkepaden, het stenen kruis, de streekproducten et cetera), als het immateriële culturele erfgoed (de streektaal, de tradities, de streekverhalen, de oude ambachten, de streekgerechten et cetera) bedoeld.

Voorliggend plan heeft een link met alle thema's. Vanuit de recreatieobjecten zijn zowel het rivierenlandschap, het platteland als de cultuurparels bereikbaar. Denk daarbij aan de beleving van het landgoederenlandschap en de aanwezigheid van het Nijenhuis.

In de beleidsnota is tevens opgenomen dat behoefte is aan doorontwikkeling van het recreatieve product in de gemeente. Er liggen kansen op het gebied van kwaliteitsverbetering en verbijzondering van het aanbod. Voorbeelden hiervan zijn hoogwaardige/luxe verblijfsaccommodaties, of unieke verblijfsaccommodaties op bijzondere locaties. Voorliggend plan speelt hier gezien het unieke karakter op in.



5. Milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

In de toelichting van ruimtelijke plannen dient aangegeven te worden of ervan uit ruimtelijke en/of milieuaspecten belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. In dit hoofdstuk heeft een toets op een aantal relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten plaatsgevonden.

5.2 Ecologie

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

In het kader van voorliggend plan en de ontwikkeling op twee andere locaties heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. De rapportage is als bijlage 3 opgenomen. Het rapport beschrijft de resultaten van een zogenaamde quickscan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. Op basis daarvan zijn uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkelingen en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. In het rapport is onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt het volgende.

Vleermuizen

Een aantal bomen binnen het plangebied is door de aanwezigheid van holtes en spechtgaten geschikt voor boombewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis) als zomer- en paarverblijfplaats. Wanneer bomen met holtes gekapt dienen te worden voor de ontwikkelingen in het plangebied leidt dit mogelijk tot een overtreding van artikel 3.5 lid 2 (opzettelijk verstoren) en lid 4 (beschadigen of vernielen van jaarrond beschermde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen). Wanneer deze bomen gekapt dienen te worden is nader onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van de bomen als vaste rust- en verblijfplaats.

Het nader onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd. Als bijlage 4 zijn de bevindingen uit dit onderzoek opgenomen. De in potentie geschikte bomen werden tijdens de inventarisaties niet door vleermuizen gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Het projectvoornemen leidt niet tot verstoring/vernielen van vaste, jaarrond beschermde rust- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 ten aanzien van vleermuizen is niet aan de orde. Ten



aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen zijn geen mitigerende of compenserende maatregelen of ontheffing nodig.

Zoogdieren - gebouwbewoond en grondbewoond

Uit het onderzoek kwam naar voren dat het plangebied mogelijk gebruikt wordt als essentieel foerageergebied of migratieroute door de das, steenmarter of boommarter. Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als zowel essentieel leefgebied als vaste rust- en verblijfplaats door overige marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) en de egel. De ontwikkelingen kunnen leiden tot het aantasten, verstoren en vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen van kleine marterachtigen en de egel. Daarnaast kunnen essentiële onderdelen van de leefgebieden van marterachtigen en egel verloren gaan. Dit leidt tot het overtreden van artikel 3.10 lid 1 van de Wet natuurbescherming.

Om vast te stellen welke functie de deelgebieden vervullen voor de das, bunzing, wezel, hermelijn, egel, boommarter en steenmarter en of negatieve effecten op deze soorten zich voordoen is nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn als bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen en luiden als volgt.

Het plangebied is onderdeel van het leefgebied van de boommarter. Er werden bij het nadere onderzoek geen potentiële verblijfplaatsen van boommarter op de projectlocatie vastgesteld. Boommarters kunnen ook in de toekomst nog foerageren of zich verplaatsen via het bosje. Wezenlijke effecten op de functionele leefomgeving van boommarter worden niet verwacht. Het aanvragen van een ontheffing ten aanzien van boommarter is niet aan de orde. Het plan leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van egel en overige soorten.

In de quickscan wordt slechts opgemerkt 'het deelgebied onderdeel (kan) zijn van een foerageergebied van de ree. In de Wet natuurbescherming is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt voor Gedeputeerde Staten van de provincies om voor specifieke belangen (bijvoorbeeld beheer en onderhoud of ruimtelijke ontwikkelingen) te besluiten over een vrijstelling van verbodsbepalingen ten aanzien van soortenbescherming in de Wet natuurbescherming. De provincie Overijssel heeft in de Omgevingsverordening (artikel 7.4.1 en bijlage 9a) bepaald dat voor ruimtelijke ontwikkelingen (zoals de realisatie van recreatieverblijven) de ree ook onder deze vrijstelling valt. Het gaat hier niet alleen om de uitvoeringsfase maar ook om de gebruiksfase. De vrijstelling houdt verband met handelingen "in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied" (Wet natuurbescherming, artikel 3.10, lid 2, sub a). Voor wat betreft foerageergebied geldt dat het bij vrijgestelde soorten alleen in uitzonderlijke gevallen extra bescherming geniet, namelijk wanneer de staat van instandhouding in gevaar komt. Daar is absoluut geen sprake van, de effecten op ree zullen relatief zeer beperkt zijn.

Uiteraard geldt bij de uitvoering van het plan de algemene zorgplicht. Dit laatste betreft voornamelijk de aanwezigheid van broedvogels tijdens het broedseizoen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ZONW). Negatieve effecten ten gevolge van het plan worden gezien de beperkte omvang van het plan niet verwacht.

Het plangebied ligt op 4,5 kilometer van stikstofgevoelige habitattypen. Redelijkerwijs is aan te nemen dat een plan van deze beperkte omvang niet leidt tot stikstofdepositie op natuurgebieden. Daarnaast



is geen sprake van een gasaansluiting. Van overige milieubelastende activiteiten is geen sprake. Gezien de voorgenomen activiteiten en de toekomstige inrichting is een Aeries-berekening uitgevoerd om te bepalen of tijdens de aanlegfase en/of de gebruiksfase sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 3a opgenomen. Uit de berekening blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie ten gevolge van het plan.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' (soorten bescherming en gebiedsbescherming) vormt geen beperking voor onderliggend plan.

5.3 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van drie recreatieobjecten. Een recreatieobject is op basis van de Wet Geluidhinder niet milieugevoelig. Daarom hoeft geen onderzoek plaats te vinden naar akoestische effecten vanuit de omgeving. Recreatieobjecten of recreatieparken kunnen zelf wel akoestische effecten op de omgeving hebben. Aangezien het in voorliggend plan gaat om drie recreatieobjecten die op grote afstand zijn gelegen van milieugevoelige functies (woningen), is redelijkerwijs aan te nemen dat het project geen akoestische impact heeft op de omgeving.

Conclusies

Het plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

5.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse



Het plan betreft de realisatie van drie recreatieobjecten. Het is, gezien de omvang en de ligging, aannemelijk dat de bouw en het gebruik 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.5 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden gedeuid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Het PR is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze norm is een grenswaarde voor kwetsbare objecten en moet daarom door het bevoegde gezag in acht worden genomen (mag niet van worden afgeweken).

Het plaatsgebonden risico wordt beheerst door de inherente veiligheid (veiligheidsmaatregelen die aan risicobronnen zijn opgelegd zonder tussenkomst van externe veiligheid) waarmee risicobronnen zijn omgeven. De kans op een ongeval is daardoor zowel volgens de risicoanalyseberekeningen als blijkens de statistiek buitengewoon klein. Het plaatsgebonden risico is daarom een norm waaraan moet worden voldaan. De mogelijkheid van een ramp is een beleidsrelevante afweging voor de inrichting van de ruimte. Omdat de kans op een ongeval buitengewoon klein is, is de zeer kleine kans op een ramp daarmee per definitie een gegeven. Het groepsrisico is om die reden een oriëntatiewaarde, ten aanzien waarvan een afweging moet worden gemaakt. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico heeft in beginsel geen wettelijk basis en het wettelijk gezag kan alleen op grond hiervan niet haar oordeel baseren. In de praktijk heeft de oriëntatiewaarde wel juridische relevantie en fungeert als markeringspunt, niet als wettelijke waarde met rechtsgevolgen (het al dan niet doorgaan van een plan).

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen.

Analyse

Om te bepalen of er externe risico's zijn in de omgeving van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicofactoren bevinden. De activiteit (recreatie) is niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR-10) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het



Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De activiteit is niet gelegen in invloedgebied van een BEVI inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid heeft geen beperkende invloed op voorliggend project.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.*

Analyse

Het plangebied ligt in het buitengebied van Wijhe. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk percelen met een agrarische bestemmingen of met de bestemming bos en natuur. Er bevinden zich geen agrarische bedrijven in de directe omgeving die vanuit het aspect 'geur' van invloed zijn op het project.

Conclusie

Voorliggend project is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

5.7 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een plan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse



In het kader van voorliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5. Het onderzoek heeft tot doel een actueel en betrouwbaar inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Als uitgangspunt voor de onderzoeksstrategie is de werkwijze conform de NEN 5725 gehanteerd. Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Conclusies

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

5.8 Water

Beleidskader

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw

De commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen, afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeurlijst, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om



daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde documenten zijn te raadplegen op de site www.wdodelta.nl.

Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van het plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er waterschapsbelangen worden geraakt en dat daarom de normale procedure van toepassing is, zie ook bijlage 6. Naar aanleiding hiervan wordt contact opgenomen door het waterschap om te bepalen op welke wijze binnen het plan met het aspect water omgegaan moet worden. Vooruitlopend hierop wordt hierna aangegeven op welke wijze de plannen vanuit waterstaatkundig oogpunt worden uitgevoerd.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde documenten zijn te raadplegen op de site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding



Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan tien lozingseenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte gehanteerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Het water wordt geïnfiltreerd in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Graven oppervlaktewater

In het kader van voorliggend plan wordt een poel gegraven. Ten behoeve van deze poel is een watervergunning aangevraagd en afgegeven (zie bijlage 5). Er wordt naar de voorwaarden van de vergunning gehandeld op het moment dat uitvoering wordt gegeven aan de vergunning.

Conclusie

Het aspect water heeft geen beperkende invloed op voorliggend initiatief.

5.9 Archeologie

Beleidskader

In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Analyse

De gemeente Olst-Wijhe heeft aan haar grondgebied archeologische dubbelbestemmingen toegekend indien de verwachting bestaat dat sprake kan zijn of sprake is van archeologische waarden. Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde archeologie - 2'.



De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 30.1 genoemde bestemming (archeologie 2) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Op basis van voorgaande is door archeologisch adviesbureau 'De Steekproef' beoordeeld of in het kader van voorliggend plan archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hieruit komt naar voren dat geen archeologisch onderzoek plaats hoeft te vinden, omdat de voorgenomen bodemingrepen dermate klein zijn, dat zij onder de vrijstellingsgrenzen (>5000 m²) blijven.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'archeologie' uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd. Het Parapluplan Parkeren (2018) biedt daarvoor de kaders. Deze kaders zijn gebaseerd op de Beleidsregel Parkeren Olst-Wijhe, die op haar beurt is afgeleid van de CROW normeringen. In de beleidsregel is per functie een normering van toepassing.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van drie recreatieobjecten. In beginsel dient voor een recreatiewoning te worden voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. In de beleidsregels voor parkeren gemeente Olst-Wijhe is hier geen specifieke norm aan gekoppeld. In voorliggend plan is sprake kleinschalige recreatieobjecten, geschikt voor maximaal één gezin. Redelijkerwijs is daarom te stellen dat ieder object over ten minste 1 parkeerplaats moet beschikken. Daar wordt bij de inrichting van het plangebied rekening mee gehouden door naast ieder object ruimte vrij te houden voor het parkeren van een auto.



De gebruikers van de recreatieverblijven zullen voorafgaand aan hun verblijf instructies ontvangen met onder andere een routebeschrijving naar het verblijf en een voorstel voor parkeren wanneer zij met de auto komen.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar.

5.11 M.e.r.-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D10: de aanleg van recreatieve of toeristische voorzieningen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen. Deze drempelwaarden betreffen recreatieve ontwikkelingstrajecten met een omvang van:

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

Conclusie

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dat is in deze toelichting en de bijbehorende onderzoeken aangetoond. Daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna 'een aangewezen bouwplan'), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

Met de initiatiefnemer van voorliggend plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden en de economische uitvoerbaarheid van het project verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft haar best gedaan om de omwonenden zo goed mogelijk te informeren over het Bijzondere Overnachtingen project. In de afgelopen 24 maanden zijn er een viertal brieven met het hoe en waarom van de bijzondere overnachtingen verstuurd. Met enkele omwonenden heeft persoonlijk contact plaatsgevonden en zijn de plannen toegelicht.

Naast afstemming met de buurt heeft op ambtelijk niveau vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente, het waterschap en de provincie. Hierbij is positief op de plannen gereageerd.



Bijlagen

Bijlage 1. Inrichtingsplan



Bijlage 2. Impressies recreatieobjecten



Bijlage 3. Ecologische quickscan



Bijlage 3a. Aerius-berekening



Bijlage 4. Vervolgonderzoek ecologie



Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 6. Digitale watertoets

