



Buitengebied 2009,

herziening Buitengoed Het Lageveld

Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld

GEMEENTE WIERDEN

(IDN: NL.IMRO.0189.BP2012000008-VA01)

Datum: 28-08-2013

Status: Vastgesteld



Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	INLEIDING.....	5
1.2	AANLEIDING	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	BEGRENZING PLANGEBIED.....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	7
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE ONTSTAANSGESCHIEDENIS, HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS.....	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.3	GEWENSTE SITUATIE.....	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEKEN	22
4.1	INLEIDING.....	22
4.2	MILIEUASPECTEN.....	22
4.3	WAARDEN.....	26
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	31
5.1	UITGANGSPUNTEN	31
5.2	INRICHTING.....	31
5.3	VERKEER EN PARKEREN	33
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	34
6.1	INLEIDING.....	34
6.2	OPZET VAN DE REGELS	34
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	35
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING	37
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7.2	HANDHAVING	37
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	37
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	39
8.1	INSPRAAK.....	39
8.2	VOOROVERLEG	39
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		40
BIJLAGE 1	BEDRIJFSPLAN BUITENGOED 'T LAGEVELD TE WIERDEN	41
BIJLAGE 2	WATERTOETS: STANDAARD WATERPARAGRAAF.....	42
BIJLAGE 3	INRICHTINGSPLAN BUITENGOED HET LAGEVELD	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Op het adres Haarboersweg 1 in Hoge Hexel is het vakantieoord De Kiekebelt gelegen. Dit vakantieoord is al van oudsher op deze locatie gevestigd. In het verleden hebben twee grote uitbreidingen plaatsgevonden, te weten een uitbreiding aan de zijde van de 3^e Lageveldsweg ten behoeve van de bouw van 30 recreatiewoningen en een uitbreiding op de hoek Boomsweg/3^e Lageveldsweg (101 recreatiewoningen).

Hoewel de twee uitbreidingslocaties strikt genomen en in planologisch opzicht deel uitmaken van het vakantieoord De Kiekebelt hebben de drie onderdelen in organisatorische zin nimmer als een eenheid gefunctioneerd. Dit hield met name verband met het feit dat er sprake is van drie verschillende eigenaren.

In juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de planologische splitsing van de drie recreatie inrichtingen. Met dit besluit heeft het college uitgesproken:

- in principe medewerking te willen verlenen aan een bestemmingsplan waarbij Buitengoed Het Lageveld ook in planologisch zin wordt afgesplitst van vakantieoord De Kiekebelt; dit onder de voorwaarde dat door middel van een bedrijfsplan wordt aangetoond dat het Buitengoed als een volwaardig en zelfstandig recreatiepark kan worden aangemerkt;
- in dat kader in beginsel medewerking te willen verlenen aan de verplaatsing van de hoofdtoegang tot het Buitengoed door middel van een nieuwe entree aan de Boomsweg, de realisering van centrumvoorzieningen en een zelfstandige dienstwoning alsmede wijziging van de breedte van de groenstrook langs de Boomsweg en de Derde Lageveldsweg.

1.2 Aanleiding

Het Buitengoed Het Lageveld betreft op zich een zelfstandige inrichting. Er zijn noch bedrijfsmatig noch organisatorische relaties met het vakantieoord De Kiekebelt. Het Buitengoed ondervindt momenteel ernstige beperkingen van het feit dat het Buitengoed in planologische zin onderdeel uitmaakt van De Kiekebelt.

In verband daarmee is een wijziging van het bestemmingsplan gewenst waarbij:

1. het Buitengoed Het Lageveld planologisch wordt ingepast als een volwaardig en zelfstandig recreatiepark;
2. mogelijkheden worden gecreëerd voor de realisering van een toegang tot het park aan de Boomsweg;
3. mogelijkheden worden gecreëerd voor de realisering van centrumvoorzieningen en een zelfstandige dienstwoning op het Buitengoed.

Daarnaast is er momenteel sprake van een knelpunt ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het Buitengoed. In paragraaf 5.2 wordt daar nader op teruggekomen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een adequate planologische regeling van het Buitengoed. In deze toelichting zal nader worden onderbouwd dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld" bestaat uit de volgende stukken:

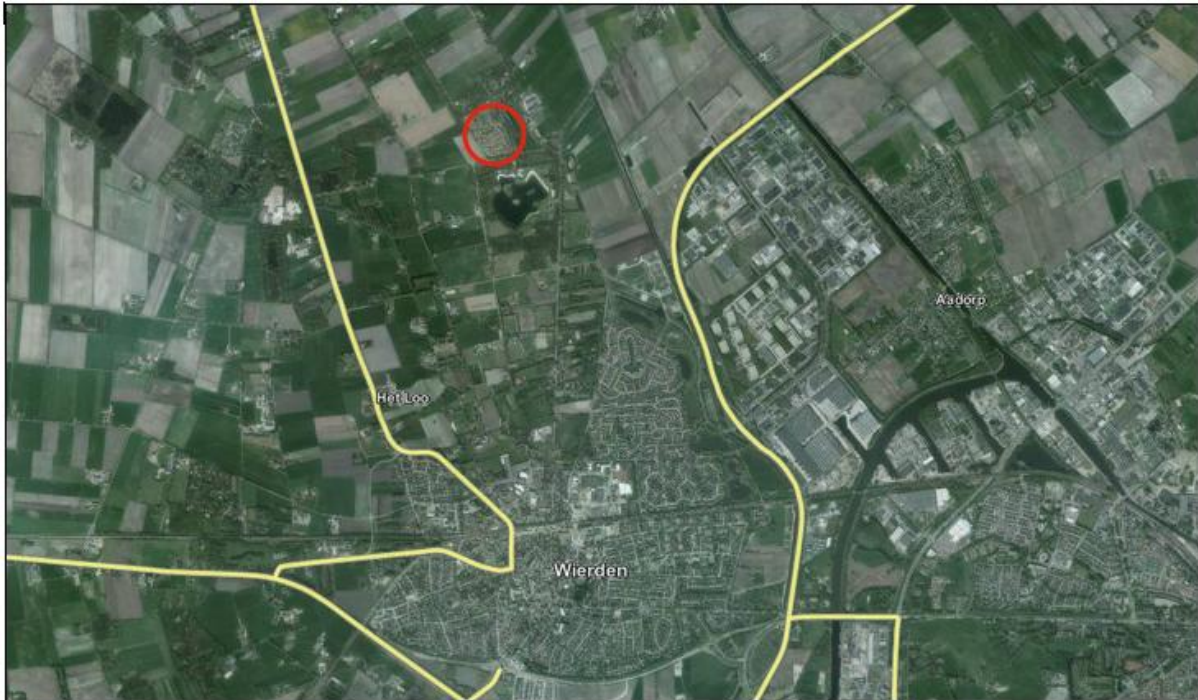
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2012000008-VA01) en een renvooi;
- regels.

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 (met bijlagen). 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 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Boomsweg/3^e Lageveldsweg te Hoge Hexel, in het buitengebied van de gemeente Wierden. Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wierden weer.



Figuur 1.1 Luchtfoto van het plangebied en de ligging in de gemeente Wierden (Bron: Bing Maps)

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is op 12 januari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Wierden vastgesteld en onherroepelijk geworden na de uitspraak van de Raad van State van 6 april 2012.

Figuur 1.3 bevat een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009”.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (Bron: Gemeente Wierden)

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied (aangegeven met de blauwe lijn) de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie". In het plangebied mogen maximaal 101 recreatiewoningen worden gerealiseerd. Centrumvoorzieningen of een bedrijfswoning zijn niet toegestaan, dit vanwege het feit dat de aanduidingen hiervoor ontbreken.

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het bestemmingsplan zal op de landelijke website gepubliceerd worden.
- Overlegpartners: het plan wordt conform artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan alle relevante overheidsinstanties.
- Terinzagelegging: Een ontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in Hoofdstuk 8 van de plantoelichting.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Buitengoed Het Lageveld" is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van de relevante beleidskader(s);
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen de omgevingsaspecten een rol;
- Hoofdstuk 5: De planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: De toelichting op de regels;
- Hoofdstuk 7: Uitvoering en handhaving.;
- Hoofdstuk 8: Ingegaan wordt op de resultaten van het gevoerde vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE ONTSTAANSGESCHIEDENIS, HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de ontstaansgeschiedenis van het de omgeving van het Lageveld, als de ruimtelijke structuur en gewenste situatie in het plangebied.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Wierden is van oudsher een echte landbouwgemeente. Een groot deel van de gemeente heeft een kleinschalig van karakter. Het is daardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied. Dit karakter is sterk bepaald door onder andere het reliëf van het beekdal van de Regge en de dekzandkoppen, de hogere ruggen bij Enter en Hoge Hexel, de laagtes ertussen en de hoogveencomplexen. De Sallandse Heuvelrug aan de westkant en de stuwwal van Oldenzaal aan de oostkant hebben een grote rol gespeeld in het ontstaan van dit kleinschalige landschap. Door het specifieke landbouwkundige gebruik heeft ook de mens bijgedragen aan de vorming van het landschap.

Gedurende de 20^e eeuw is het landschap meer onder druk komen te staan door modernisering van de landbouw, stads- en dorpsuitbreidingen en de aanleg van onder andere infrastructuur. Dit heeft op verschillende plekken geleid tot vermindering van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. Gelukkig kent de gemeente Wierden nog steeds een grotere variatie aan karakteristieke, streekgebonden landschappen. Naast de geomorfologie en het water is de landbouw beeldbepalend geweest voor het landschap zoals wij dat nu kennen. Diverse kleine landschapselementen zoals houtwallen, singels, geriefhoutbosjes en erfbeplantingen zijn in het verleden door agrariërs aangelegd en beheerd. Hiermee vormt de landbouw een belangrijke beheerder van landschap.

De omgeving rondom het Lage Veld bestaat uit een zandgebied met kleine hoogteverschillen. Het zandgebied is nu herkenbaar als essenlandschap en jonge heide- en broekontginningslandschap. Het plangebied ligt in het relatief jonge ontginningslandschap. De ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het plangebied in de periode van 1921 tot 1965 wordt weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Historische kaarten ±1921 en ±1965 (Bron: watwaswaar.nl)

In de jaren zeventig van de vorige eeuw is het recreatiepark Het Lageveld gerealiseerd. Dit park ter grootte van circa 38 hectare betreft één van de drie grote recreatieparken van de Regio Twente. Het park bestaat uit een grote waterplas met peuter- en kleuterbaden, zandstranden, speelvoorzieningen en een grote parkeervoorziening. Op warme zomerdagen trekt de voorziening duizenden bezoekers.

Vanwege de aanwezigheid van dit recreatiepark en de verblijfsrecreatieve voorzieningen is er sprake van een recreatieconcentratiepunt. De dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen ondersteunen elkaar. De dagrecreatieve voorzieningen vergroten de aantrekkelijkheid van de verblijfsrecreatieve inrichtingen. De verblijfsrecreatieve inrichtingen generen op hun beurt weer meer bezoekers voor het recreatiepark Het Lageveld. Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt, zijn uitbreidingen van deze grootschalige voorzieningen volledig in overeenstemming met het overheidsbeleid.

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is er, zoals beschreven in paragraaf 2.1, nog steeds sprake van een sterke verbondenheid tussen de recreatieplas en Buitengoed Het Lageveld. In figuur 2.2 is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving (Bron: Kadaster)

Het geldende bestemmingsplan biedt de planologische kaders om 101 recreatiewoningen te realiseren. Op dit moment zijn circa 70 recreatiewoningen gerealiseerd en is er een bedrijfspand aanwezig die nog niet planologisch geregeld is. De toegang van het park vindt plaats via de Haarboersweg. Het betreft een gezamenlijke toegang met Villapark Lageveld over het terrein van vakantieoord De Kiekebelt. Het betreft geen ideale situatie aangezien er sprake is van een doorsnijding van het terrein van De Kiekebelt en dit verkeersongevallige situaties met zich mee brengt. Daarnaast is er geen sprake van een eigen identiteit van het Buitengoed en zijn er geen planologische mogelijkheden om zelfstandige centrumvoorzieningen te realiseren.

Als laatst wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ een groenstrook van 15 meter om het recreatiepark is opgenomen. De realisatie van een groenstrook van 15 meter was in 1995 een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan de uitbreiding van vakantieoord De Kiekebelt. Momenteel staan een aantal recreatiewoningen met de achtergevel al kort op de grens van de groenstrook. De eis van 15 meter is dan ook te beknellend ten opzichte van de aanwezige woningen, aangezien er dan sprake zou zijn van weinig buitenruimte en dit niet ten goede van de kwaliteit van de recreatieve voorziening komt.

In principe is dan ook overeengekomen dat de groenstrook mag worden gereduceerd van 15 naar 12 meter breed. Wel werd als voorwaarde gesteld dat de smallere groenstrook van hoge kwaliteit dient te zijn. Daarnaast dient de gereduceerde oppervlakte elders op het terrein te worden gecompenseerd. In paragraaf 5.2 wordt nader op de landschappelijke inpassing van het terrein ingegaan.

In figuur 2.3 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie.



Figuur 2.3 Vakantiepark Buitengoed Het Lageveld tussen de twee andere parken (Bron: Bing Maps)

2.3 Gewenste situatie

Het Buitengoed betreft een volwaardige recreatie inrichting. Uit een, in het kader van dit bestemmingsplan opgesteld bedrijfsplan opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting, blijkt dat er sprake is van een volwaardig rendabel en zelfstandig recreatiepark. Voor een verdere ontwikkeling van dit park is een adequate planologisch kader gewenst, waarbij in ieder geval de volgende aspecten worden geregeld:

1. het Buitengoed Het Lageveld planologisch wordt ingepast als een volwaardig en zelfstandig recreatiepark;
2. mogelijkheden worden gecreëerd voor de realisering van een toegang tot het park aan de Boomsweg;
3. mogelijkheden worden gecreëerd voor de realisering van centrumvoorzieningen en een zelfstandige dienstwoning op het Buitengoed;

Daarnaast is het gewenst de groenstrook van 12 meter en de compensatiemaatregel in het plan op te nemen.

HOOFDSTUK 3 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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Het initiatief brengt een aanzienlijke impuls met zich mee wat betreft economische vitaliteit in het buitengebied van Wierden. De beoogde ontwikkeling betreft geen nationaal belang en is niet in strijd met de structuurvisie. Geconstateerd wordt dat het voornemen geen strijd oplevert met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in een aantal plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel die op 1 juli 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

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 belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase nader ingegaan op het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

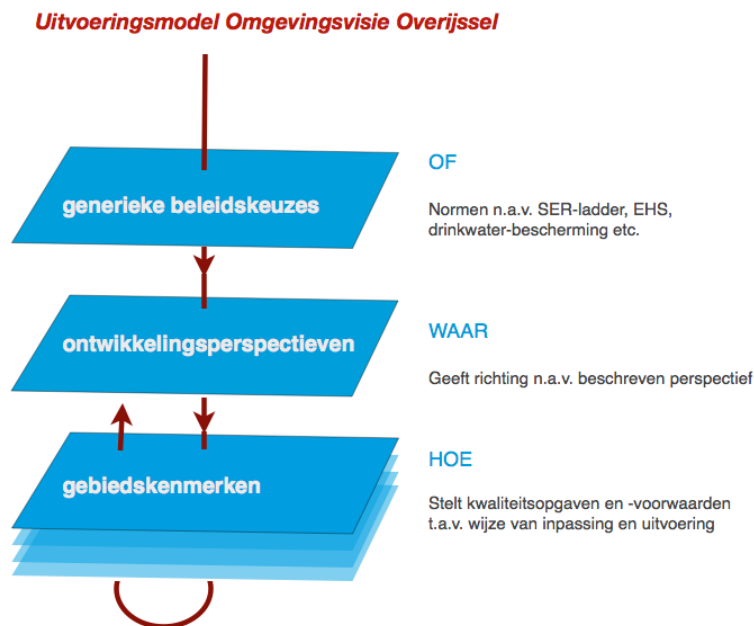
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.2.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 3.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

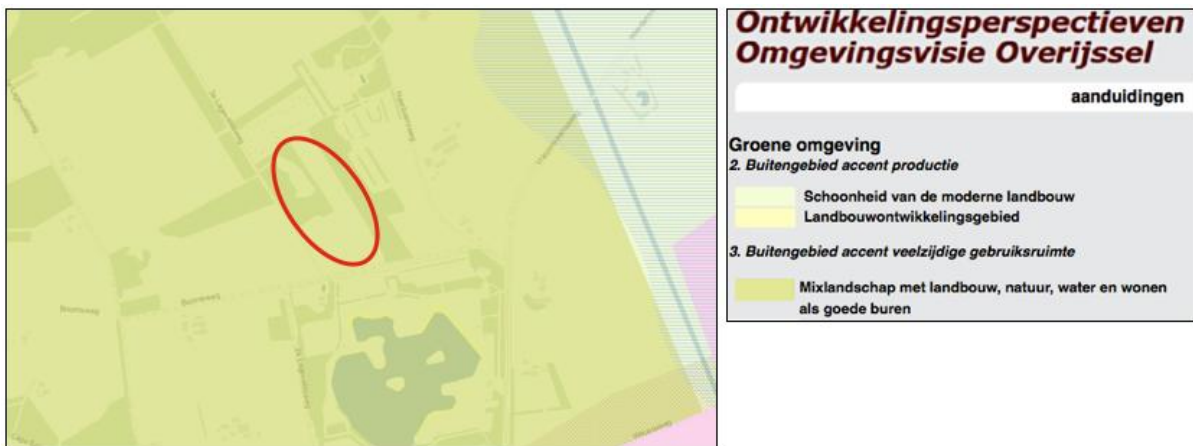
3.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

3.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” met de nadere aanduiding “mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”. In figuur 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.2 Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”

Gebieden, aangewezen als “Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)”, zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het “ontwikkelingsperspectief”

Dit ontwikkelingsperspectief gaat uit van een verweving van diverse functies, waaronder; landbouw, natuur, cultuurhistorie, recreatie en wonen. De ontwikkelingen met betrekking tot het recreatiepark past binnen dit perspectief. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” zich niet verzet niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

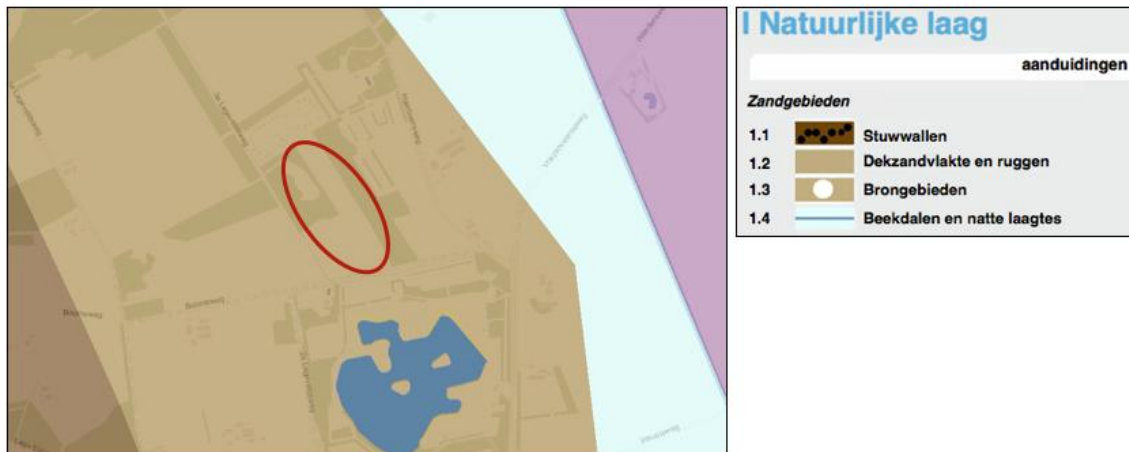
3.2.3.1.4 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De "Natuurlijke laag"

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "dekzandvlakte en ruggen". In figuur 3.3 is dat aangegeven.



Figuur 3.3 Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

Deze gronden beslaan een groot gedeelte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. De ambitie in deze gebieden is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

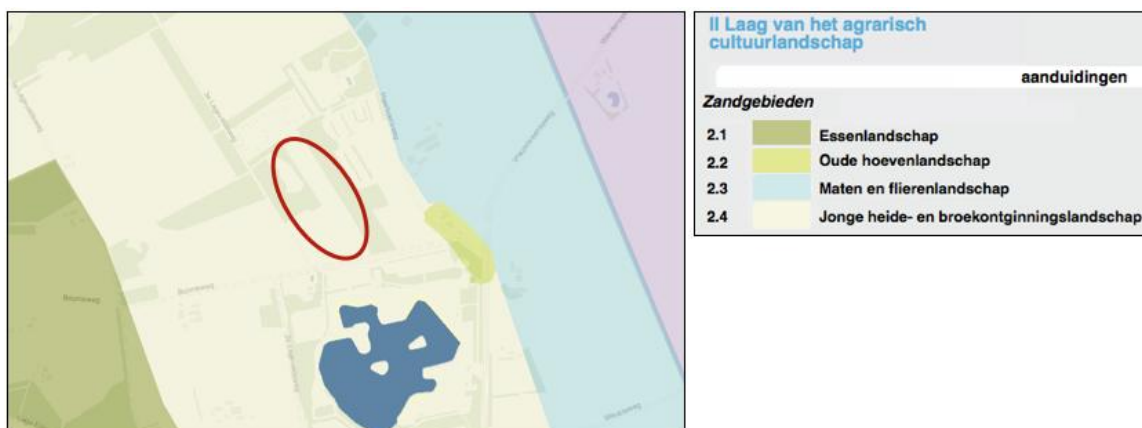
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een bestaand recreatiepark dat voor een groot deel landschappelijk is ingepast. De ontwikkeling gaat uit van een verdere kwalitatieve en kwantitatieve landschappelijke inpassing van de locatie, verwezen wordt naar paragraaf 5.2 waarin het een en ander nader wordt beschreven.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch-cultuurlandschap" gelegen in het landschapstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". In figuur 3.4 is dat aangegeven.



Figuur 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Jonge heide- en broekontginningslandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Jonge heide- en broekontginningslandschap"

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren 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.

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

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

Het gebied waarin het plangebied is gelegen is in de vorige eeuw ontgonnen ten behoeve van de landbouw. In het inrichtingsplan is aangegeven op welke adequate wijze de groenstrook moet worden uitgevoerd. Door deze inpassing wordt er een visuele scheiding aangebracht tussen het recreatiepark en het buitengebied. De ontwikkeling is in overeenstemming met "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

3. De "Stedelijke laag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De "Lust en Leisurelaag"

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag 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.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "lust- en leisurelaag" aangeduid als "Gebieden voor verblijfsrecreatie" .

"Gebieden voor verblijfsrecreatie"

Campings, complexen van zomerhuizen/ vakantiewoningen liggen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen. Soms voegen deze voorzieningen kwaliteit toe, meestal liften ze mee op bestaande landschappelijke kwaliteiten. De kwaliteit van het omliggende landschap bepaalt vaak de aantrekkelijkheid van de voorziening. Vaak zijn deze terreinen opgezet op basis van een planmatig basisstramien met een sterk door eindgebruikers gekleurde invulling. Ook komen grootschalige bungalowparken voor met een veel uniformer bebouwingstype en planopzet. Iedere gebruikersgroep heeft een eigen kwaliteitsprofiel met bijbehorende kwaliteit voorzieningen.

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. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. 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: in Noordoost-Twente verblijf je op een boerenerf, in het wilde hart midden in de bossen met de reeën voor je huisje. In de Wieden-Weerribben vaar je, bij wijze van spreken, naar je lodge in het rietland. Hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën.

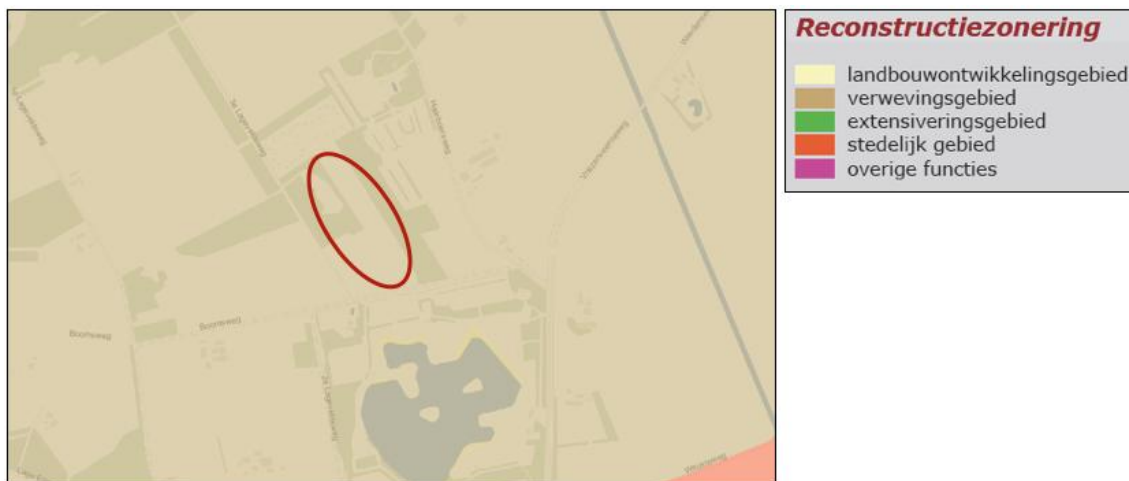
Toetsing van het initiatief aan het de "Lust- en leisurelaag"

Het voornemen gaat uit van het stellen van planologische kaders en het verbeteren van de reeds aanwezige landschappelijke inpassing. Door de ontwikkeling gaat de kwaliteit van het recreatiepark fors toenemen en kan het park een eigen identiteit ontwikkelen. Geconcludeerd wordt dat het een en ander in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de "Lust- en leisurelaag".

3.2.4 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied (figuur 3.5.).



Figuur 3.5. Reconstructiezonering: verwevingsgebied (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Hiermee sluit het plan goed aan op het reconstructieplan.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de "Structuurvisie Wierden", het "Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden (LOP)" en de "Nota verblijfsrecreatie" de belangrijkste plannen.

3.3.1 Structuurvisie Wierden

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven. Bestemmingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3.1.1 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

De gemeente Wierden zet in op de verdere uitwerking van de lijnen die zijn uitgezet in de Ontwikkelingsvisie 2005. De ambitie van de gemeente is "*een actieve en zelfbewuste gemeente zijn, die kwaliteit hoog in het vaandel heeft en die onderneemt*". Over 20 jaar is de gemeente nog meer een groene, ondernemende, recreatieve gemeente met (deels) stedelijke trekjes en een hele mooie woon- en leefomgeving. Waar nodig wordt samengewerkt met andere gemeenten of andere overheden. Er wordt aansluiting gezocht bij de Omgevingsvisie Overijssel. Rode draden in de Omgevingsvisie Overijssel vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

3.3.1.2 Deelgebiedsvisies

De visie is meer in detail uitgewerkt voor deelgebieden. Voorliggend plan heeft betrekking op het deelgebied Landelijke gebied, inclusief Hoge Hexel en buurtschappen;

De visie van dit deelgebied wordt hieronder beknopt beschreven:

Wierden heeft een vitaal platteland. De gemeente streeft naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt daarnaast kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in TOP-gebieden (verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden) en met betrekking tot de beken zijn opgelost. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in landelijk gebied en buurtschappen optimaal is gebleven.

3.3.1.3 Toetsing initiatief aan de Structuurvisie gemeente Wierden

Het voorliggend initiatief is reeds ontwikkeld en valt onder het deelgebied landelijke gebied. Het beleid is erop gericht om dit gebied nog meer te ontwikkelen als aantrekkelijk recreatiegebied. Het voornemen past hier uitstekend binnen.

3.3.2 Landschapsonwikkelingsplan gemeente Wierden

3.3.2.1 Algemeen

Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) is een landschappelijk toetsingskader dat de gemeente kan benutten bij het opzetten van Groene diensten projecten en het beoordelen van subsidieaanvragen, initiatieven en projecten. Daarnaast biedt het aanknopingspunten om projecten in te dienen. Het is tevens de bedoeling om financiering van landschapsprojecten meerjarig vast te leggen. Het voordeel hiervan is, dat er sneller ingesprongen kan worden op lokale initiatieven zonder dat er iedere keer een ruimtelijk kader moet worden ontwikkeld. De opstelling van het LOP heeft niet als doel om meer regelgeving op te leveren. De regelgeving omtrent landschap wordt vastgelegd in de Verordening Landschapssubsidies en de Kapverordening. Daarnaast geeft het bestemmingsplan Buitengebied aan wat wel en niet kan in het buitengebied.

3.3.2.2 Deelgebied 'Rug van Hoge Hexel'

Onderhavig plangebied is op basis van het LOP gelegen in het zuiden van het deelgebied "Rug van Hoge Hexel". De opgaven voor het LOP voor dit deelgebied zijn:

- Behoud van de afwisseling van open en besloten delen (bossen/landgoederen);
- Behoeden voor verdichting;
- Verscherpen van de ruimtelijke contrasten/overgangen naar de naastgelegen open gebieden;
- Versterking van beleving hoogteverschillen en van fraaie vergezichten (behouden en versterken zichtlijnen/zichtrelaties);
- Behoud (door ontwikkeling) van historische erven;
- Behoud karakteristieke openheid en steilranden van es bij Hoge Hexel.

De visie van de gemeente Wierden ten aanzien van dit deelgebied is er op gericht om de ruimtelijke afwisseling van open en besloten delen met landgoederen en bossen duurzaam in stand te houden. Ruimtelijke afwisseling is een belangrijke landschappelijke kwaliteit van het gebied. Daarbij is het belangrijk om de cultuurhistorische waarden van het gebied te behouden en te herstellen. Door de hoogteverschillen en de ruimtelijke afwisseling ontstaan de kenmerkende fraaie vergezichten en zichtlijnen in dit gebied.

3.3.2.3 Toetsing initiatief aan het Landschapsonwikkelingsplan

In het LOP staat beschreven dat voorgesteld wordt om recreatieparken in het groen in te passen, en aan te sluiten op de bossen zodat groene clusters ontstaan. Zoals reeds is beschreven in paragraaf 2.2 is een inrichtingsplan opgesteld om de bestaande 'verplichte' groenstrook kwantitatief en kwalitatief te verbeteren. Bij de keuze van beplanting is aangesloten bij de streekeigen soorten. De groenstrook zorgt voor een scheiding tussen het omliggende agrarische gebied en het recreatiepark en sluit aan op de omliggende bossen.

Concluderend kan worden gesteld dat het initiatief past binnen het landschapsonwikkelingsplan van de gemeente.

3.3.3 Nota verblijfsrecreatie

3.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad van Wierden heeft op 20 januari 2009 de "Nota Verblijfsrecreatie in het landelijk gebied" vastgesteld. Het doel van deze nota is om beleid te formuleren om de positie ten aanzien van verblijfsrecreatie te versterken in de gemeente. Hierdoor is een voortdurende kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het product noodzakelijk. Het wordt van groot belang geacht een divers en kwalitatief hoogwaardig pakket aan voorzieningen te kunnen blijven aanbieden.

De volgende uitgangspunten zijn in deze nota van belang:

- Verhoging van het aantal toeristische overnachtingen door kwaliteitsverbetering;

- uitbreiding verblijfsrecreatie mogelijkheden, waarbij kwaliteit en diversificatie van het verblijfsrecreatief aanbod centraal staan;
- ontwikkeling van nieuwe, kleinschalige kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie voorzieningen;
- streven naar een grote aantal toeristische standplaatsen;
- waarborgen landschappelijke kwaliteit van verblijfsrecreatieve bedrijven;
- voorkomen permanente bewoning in recreatieverblijven;
- bereiken van nieuwe doelgroepen, met behoud van de huidige doelgroepen.

3.3.3.2 Verhoging aantal toeristische overnachtingen door kwaliteitsverbetering

De gemeente Wierden geeft aan dat het wenselijk is om het aantal toeristische overnachtingen in de gemeente te verhogen. Dit heeft een positief effect op de economische betekenis voor recreatie en toerisme. Om dit te kunnen bereiken is het van belang dat de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve voorzieningen gewaarborgd is. Aan plannen tot modernisering, uitbreiding van verblijfsaccommodaties die leiden tot een duidelijke kwaliteitsverbetering moet in principe vanuit de gemeente medewerking worden verleend. Hierbij is het van groot belang dat de dynamiek in de verblijfsrecreatieve sector beleidsmatig wordt ondersteund, zodat deze ook in ruimtelijk opzicht gestalte krijgt. Ruimte en privacy is een van de belangrijkste kwaliteitseisen van de hedendaagse toerist.

3.3.3.3 Waarborgen landschappelijke kwaliteit van verblijfsrecreatieve bedrijven

Om de kwaliteit van verblijfsrecreatieve bedrijven te kunnen waarborgen, kan in de vergunning om een landschapsplan worden gevraagd. Hiermee wordt vereist dat het bedrijf landschappelijk ingepast wordt.

3.3.3.4 Voorkomen permanente bewoning recreatieverblijven

Permanente bewoning van recreatiewoningen is binnen de gemeente Wierden niet toegestaan en hiertegen zal dan ook actief worden opgetreden. Een belangrijke reden is dat permanente bewoning op campings en bungalowparken de aantrekkelijkheid voor toeristische overnachtingen verlaagd.

3.3.3.5 Waarborgen veiligheid en kwaliteit

Algemeen uitgangspunt van de nota verblijfsrecreatie vormt de versterking van het algehele toeristische product. Op hoofdlijnen worden de kaders geschetst voor diverse vormen van verblijfsrecreatie. Een goede handhaving is daarbij echter een noodzakelijk gegeven. Indien voorschriften gesteld worden aan verblijfsrecreatieve vormen met als doel de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector te verbeteren, dan dient er ook op te worden toegezien dat deze voorschriften daadwerkelijk worden nageleefd.

Daarnaast wordt in het kader van de veiligheid op recreatieparken het nachtverblijfsregister verplicht gesteld. Het gaat erom dat beheerders van een accommodatie weten wie er bij hen verblijven in geval van calamiteiten. Alle gasten alsmede ook particuliere eigenaren in vakantiebungalows zullen dan ook via de beheerder van het park het nachtverblijfsregister moeten bijhouden. Het verplicht stellen van het bijhouden van een nachtverblijfsregister dient opgenomen te worden in de gemeentelijke verordening.

3.3.3.6 Toetsing initiatief aan de Nota Verblijfsrecreatie

Voor recreatiepark Buitengoed Het Lageveld is sprake van een bestaande situatie. Het park bestaat momenteel uit circa 70 vakantiewoningen die deels worden verhuurd en deels zijn verkocht. In bijlage 1 van deze toelichting het bedrijfsplan opgenomen, waarin aan wordt getoond dat het een volwaardige recreatiepark betreft. Het bestaande park voldoet aan de uitgangspunten zoals gehanteerd in de Nota Verblijfsrecreatie.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het recreatief-toeristische beleid van de gemeente Wierden.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Uit het voorgaande blijkt dat het voorliggende initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie, het landschapsontwikkelingsplan en de Nota verblijfsrecreatie. Het initiatief draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het recreatiepark.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEKEN

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Verder zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de diverse onderzoeksaspecten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Geluid

4.2.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Een recreatiewoning wordt, in tegenstelling tot een woning, niet gezien als een geluidsgevoelig object. Wel moet de recreatiewoning die als bedrijfswoning in gebruik gaat worden genomen worden getoetst aan de Wgh. In voorliggend initiatief is geen sprake van industrielawaai dan wel spoorweglawaai.

Gelet op de lage verkeersintensiteiten op de Boomsweg, de kenmerken van de omgeving (rustig buitengebied) en de afstand van de beoogde recreatiewoning (op kavel nr. 71, zie figuur 5.2) tot aan de hart van de weg (circa 24 meter) wordt derhalve vanuit gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

4.2.1.2 Conclusie

Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.2 Bodemkwaliteit

4.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning 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.

De planologische kaders om een recreatiepark met recreatiewoningen te realiseren zijn reeds aanwezig. Onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet noodzakelijk, omdat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht.

4.2.2.2 Conclusie

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

4.2.3 Luchtkwaliteit

4.2.3.1 Beoordelingskader

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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.2.3.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.2.3.3 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.

4.2.3.4 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. De ontwikkeling valt onder de Regeling NIBM.

Tevens wordt opgemerkt dat de objecten niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

4.2.3.5 Conclusie

Gezien de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormen voor het project.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

4.2.4.6 Conclusie

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

4.2.5 Geur

4.2.5.1 Wet geurhinder en veehouderij

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 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 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

4.2.5.2 Onderzoeksresultaten geur

Er worden geen nieuwe geurgevoelige functies gerealiseerd. Het is al toegestaan om binnen het plangebied een recreatiepark te realiseren en te exploiteren. In verband daarmee is het aspect geur geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.5.3 Conclusie

Het voornemen wordt niet belemmerd op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen.

4.2.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.2.7.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.2.7.2 Onderzoeksresultaten

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

De onderzoekslocatie ligt op circa 3,3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Wierdenseveld". Gezien de afstand, de aard van de beoogde ingreep en de invulling van het tussengelegen gebied zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de natuurwaarden en de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 3,3 kilometer ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling en overige omgevingsaspecten in voldoende mate zijn afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2.7.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige gevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-plichtig is.

4.3 Waarden

4.3.1 Ecologie

4.3.1.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.3.1.2 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied of natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Wel ligt op een afstand van circa 3,3 kilometer het Natura-2000 gebied "Het Wierdenseveld". Het natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur valt met dit gebied samen. In figuur 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



Figuur 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied en de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand, de aard van de beoogde ingreep en de invulling van het tussengelegen gebied zijn er geen negatieve effecten op de natuurgebieden te verwachten. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

4.3.1.3 Flora en faunawet

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

In het voorliggende geval is het reeds toegestaan om binnen het plangebied een recreatiepark te exploiteren. De centrumvoorzieningen en bedrijfswoning worden gerealiseerd in bestaande recreatiewoningen. Wat betreft de aanleg van de nieuwe toegangsweg wordt opgemerkt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen zullen gaan plaatsvinden en rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

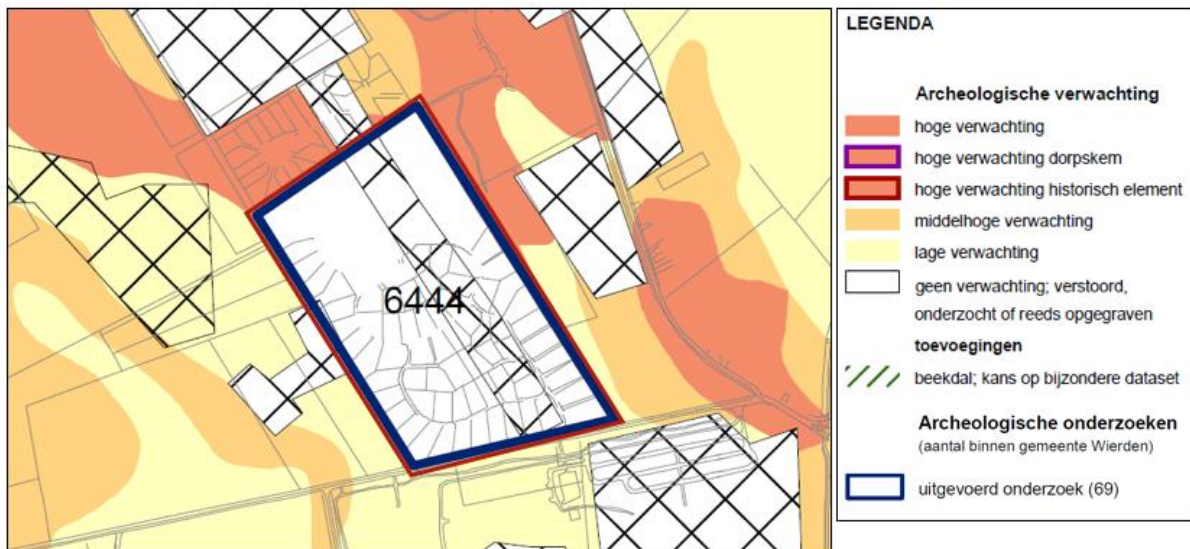
4.3.2 Archeologie & cultuurhistorie

4.3.2.1 Archeologie

4.3.2.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen 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 kan onderzoek noodzakelijk zijn: 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.

De gemeente Wierden beschikt over een integrale archeologische waardenkaart, die onderdeel uitmaakt van de beleidsnota Archeologie die op 5 oktober 2010 is vastgesteld. Deze kaart laat zien waar de kans op archeologische vondsten groot of klein is. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Uitsnede Archeologische Waardenkaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat in het verleden binnen het plangebied een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat in het onderzoeksgebied geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Er werd geen aanvullend onderzoek aanbevolen.

4.3.2.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

Opgemerkt wordt dat het een bestaande recreatiepark betreft, en het toegestaan is om binnen het plangebied een recreatiepark te realiseren en te exploiteren. Het plan voorziet uitsluitend in planologische kaders en niet zozeer de verruiming van de bouwregels die in het kader van archeologie relevant kunnen zijn. Als laatste wordt opgemerkt dat in eerste instantie geen bodemingrepen worden verricht gelegen in de archeologische bestemming. Derhalve is de dubbelbestemming overeenkomstig met het geldende bestemmingsplan overgenomen en is het beschermingsniveau gelijk.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.2.2 Cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.3.2.3 Conclusie archeologie & cultuurhistorie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek is vereist en dat er geen cultuurhistorische waarden aan de orde zijn.

4.3.3 Water

4.3.3.1 Vigerend beleid

Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

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.

Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

4.3.3.2 Waterparagraaf

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).

4.3.3.3 Watertoetsproces.

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘korte procedure’ van de watertoets kan worden toegepast. Het plangebied is niet gelegen in een beperkingsgebied er is geen sprake van een fysieke uitbreiding van het park. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De bij de ‘korte procedure’ behorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 2. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

In de vorige hoofdstukken zijn het beleid en de randvoorwaarden behandeld, in dit hoofdstuk wordt er nader ingegaan op de invulling van het plangebied.

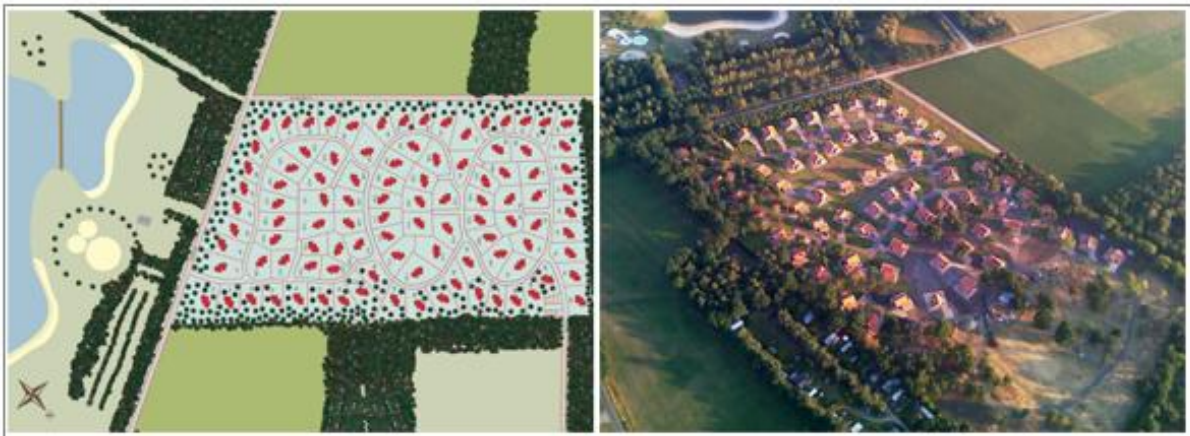
5.1 Uitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan betreft de planologische afsplitsing van Buitengoed Het Lageveld van de andere parken. De afsplitsing heeft tot gevolg dat een eigen toegangsweg kan worden gerealiseerd en centrale voorzieningen en één bedrijfswoning zijn toegestaan.

Voorwaarde voor een zelfstandig volwaardig recreatiepark is een bedrijfsplan waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen plannen haalbaar zijn. Dit bedrijfsplan is opgenomen in bijlage 1 en hierin wordt aangetoond dat Buitengoed Het Lageveld als volwaardig zelfstandig recreatiepark kan fungeren.

5.2 Inrichting

Het in dit bestemmingsplan besloten initiatief omvat de planologisch scheiding van de andere parken. Het parkconcept is gericht op een mix van eigen gebruik en verhuur aan derden door een professionele partij. De Vereniging van Eigenaren is verantwoordelijk voor het beheer van het park. Onderstaande figuur geeft een beeld van het plan zoals dat nu al is vorm gegeven. Op de rechtse figuur is te zien dat het plan nog niet volledig gerealiseerd is.



Figuur 5.1 Inrichtingsschets van het plangebied (Bron: Buitengoed Het Lageveld)

Door de planologische afsplitsing zijn eigen centrale voorzieningen en één bedrijfswoning op recreatiepark toegestaan. Deze worden gerealiseerd in twee bestaande recreatiewoningen. De bestaande recreatiewoning op kavel 70 wordt in gebruik genomen als receptie en andere centrale voorzieningen. De recreatiewoning op kavel 71 wordt omgevormd naar bedrijfswoning voor de parkbeheerder. In figuur 5.2 zijn de desbetreffende kavels weergegeven.



Figuur 5.2 Centrumvoorzieningen en bedrijfswoning op het recreatiepark (Bron: Buitengoed Het Lageveld)

Bij de eerste planologische regeling van de inpassing van het Buitengoed Het Lageveld is, vanwege een adequate landschappelijke inpassing uitgegaan van een beplantingsstrook met een breedte van 15 meter. In de praktijk blijkt dat niet overal rekening is gehouden met dit uitgangspunt. Met name aan de zijde van de 3e Lageveldsweg zijn recreatiewoningen gebouwd zonder rekening te houden met een beplantingsstrook van 15 meter. Doordat beide bestemmingen tegen elkaar aanliggen is er planologisch gezien geen ruimte meer voor een onbebouwde zone bij de recreatiewoningen.

Omdat er gestreefd wordt naar een recreatiepark met een hoogwaardige kwaliteit wordt veel aandacht gegeven aan de kwaliteit van de woningen en de daarbij horende buitenruimte. De buitenruimte is eigenlijk een verlengstuk van de woning. Het terras en de tuin fungeren als leef- en verblijfsruimte, daarbij hoort ook de privacy. Juist aan de achterzijde van de woningen wordt deze privé buitenruimte gevonden. De woningen hebben dan ook een groot terras en gazon aan de achterzijde.

Het realiseren van een strook met een breedte van 15 meter leidt in ruimtelijk opzicht dan ook tot grote bezwaren vanwege een te kleine afstand tussen de recreatiewoningen en het groen. Dit leidt er in de praktijk toe dat er geen sprake is van een adequate landschappelijke inpassing.

In verband daarmee is bezien op welke wijze toch tot een adequate landschappelijke inpassing kan worden gekomen zonder dat de recreatieve gebruikswaarde van de recreatiewoningen onevenredig wordt aangetast.

In dat kader is een inpassingsplan opgesteld waarbij wordt uitgegaan van een beplantingsstrook van 12 meter breed. Door deze strook met het juiste plantmateriaal te beplanten ontstaat op termijn een adequate landschappelijke inpassing. De reductie van 3 meter wordt volledig gecompenseerd door op het terrein twee nieuwe groenstroken, met een oppervlakte van gezamenlijk 2.175 m², aan te leggen.

Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 3.

5.3 Verkeer en parkeren

Het voornemen bestaat ook uit de aanleg van een nieuwe toegangsweg. Deze toegangsweg zorgt ervoor dat het recreatiepark wordt ontsloten via de Boomsweg. Hiermee wordt de bereikbaarheid van het Buitengoed aanzienlijk vergroot. Ook draagt een eigen toegang bij aan de vergroting van de identiteit van het Buitengoed.

Vanuit verkeerkundig en verkeerstechnisch oogpunt bestaan er geen overwegende bezwaren tegen een toegang op de Boomsweg. Het betreffende deel van de Boomsweg kent een lage verkeersintensiteit. De ontsluiting wordt zodanig gedimensioneerd dat er een veilige situatie ontstaat. Gelet op het feit dat de bezoekers van het Buitengoed het park bereiken vanaf de Vriezenveenseweg betekent een ontsluiting op de Boomsweg geen onevenredige nadeel voor omwonenden. Door de nieuwe ontsluiting worden geen extra woningen belast. Aan de Boomsweg tussen de Vriezenveenseweg en de nieuwe toegang zijn geen woningen gesitueerd. De dichtstbijzijnde woning betreft de woning aan de Boomsweg 4. Deze woning is gelegen op ruim 125 meter van de nieuwe ontsluiting. In onderstaande afbeelding is de ligging van de woning Boomsweg 4 ten opzicht van de nieuwe ontsluiting weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging woning Boomsweg 4 ten opzichte van de nieuwe ontsluiting (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op:

- de ruime afstand tussen de woning en de ontsluiting;
- het feit dat er geen rechtstreeks zicht is op de nieuwe ontsluiting;
- bezoekers komen en gaan vanaf de Vriezenveenseweg;

levert de nieuwe toegangsweg geen belemmering op voor de woning aan Boomsweg 4.

Wat betreft parkeren wordt opgemerkt dat er sprake is van een bestaande situatie. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 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.

6.2 Opzet van de 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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemming 'Bos', 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- **Bouwregels:** in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd;
- **Nadere eisen:** in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten;
- **Specifieke gebruiksregels:** in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies.

6.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 6):* deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7):* in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8):* in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- *Algemene procedureregels (Artikel 9):* in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bos

De voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en of dichte beplantingsstroken waarbij behoud het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden met daar bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde. Daarnaast is ook een toegangsweg toegestaan, met dien verstande dat de toegangsweg een maximale oppervlakte van 75 m² mag hebben.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

De voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor terreinen met recreatiewoningen. Centrale voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Centrum" toegestaan. Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Bedrijfswoning". Een en ander met daar bijhorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

Om te zorgen dat de ontwikkeling op een goede landschappelijke wijze wordt ingepast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van bepaalde gronden en bouwwerken pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het beplantingsplan (opgenomen in Bijlage 1 bij de regels) zijn gerealiseerd. Dit om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het gehele terrein.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

De voor Waarde - Archeologische verwachtingswaarde aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (Recreatie-Verblijfsrecreatie), mede bestemd voor het behouden en beschermen en/of herstel van de archeologische waarden en de daar bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hierin wordt onder meer het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De planregels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden, moeten adequate maatregelen worden getroffen. Als dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

7.3 Retrospectieve toets

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. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet het plangebied niet van een nieuwe bestemming. De bestemmingen “Recreatie – Verblifsrecreatie” en “Bos” blijven behouden. Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de planologische afsplitsing, de realisatie van een nieuwe toegangsweg en de mogelijkheid om twee bestaande recreatiewoningen in gebruik te nemen als bedrijfswoning en ten behoeve van centrumvoorzieningen. Daarnaast is de groenstrook, zoals beschreven in paragraaf 5.2, in het plan gereduceerd van 15 naar 12 meter en zijn er gronden aangewezen voor compensatie.

Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (uitspraak "Linderveld" - AbRS 22 maart 2006, BR 2006, p. 546, nr. 200502510/1) blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen.

De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Concreet betekent dit dat het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van bepaalde gronden en bouwwerken pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het beplantingsplan (opgenomen in Bijlage 1 bij de regels) zijn gerealiseerd. Dit om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het gehele terrein.

HOOFDSTUK 8 INSpraak EN VOOROVERLEG

8.1 Inspraak

In de Inspraakverordening van de gemeente Wierden is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening zal, via het plaatsen van een advertentie in de Driehoek bekend worden gemaakt dat het (voor-)ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. In deze advertentie zal worden vermeld op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren.

Gelet op het ondergeschikte karakter van het voorliggende bestemmingsplan is ten aanzien van dit plan geen inspraakprocedure gevolgd.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 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.

8.2.2 Provincie Overijssel:

De gemeente Wierden heeft het voorliggende plan met de provincie Overijssel besproken in het ambtelijk overleg op 30 oktober 2012. De provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan, mits er niets wordt bijgebouwd in de bestemming “Bos” alsmede dat er geen gebouwen (incl. aan- en uitbouwen) en overkappingen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten’. Het ambtelijk overleg is te beschouwen als het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

8.2.3 Waterschap Regge en Dinkel

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 zogenoemde korte procedure van toepassing is (Bijlage 2). Het waterschap Regge en Dinkel heeft aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen voorliggend bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bedrijfsplan Buitengoed 't Lageveld te Wierden

Bijlage 2 Watertoets: standaard waterparagraaf

Bijlage 3 Inrichtingsplan Buitengoed Het Lageveld