

## **Voorstel van het college aan de commissie**

Rijssen, 23 oktober 2018

opgemaakt door: Ruimte Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

**onderwerp:** Toevoegen functie dagrecreatie aan Langstraat 6 te Holten

### **voorgesteld wordt:**

1. In principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan en toestaan dat er aan een gedeelte van de bestemming verblijfsrecreatie, dagrecreatie wordt toegevoegd, en tevens medewerking verlenen aan het toevoegen van bebouwing ten behoeve van de bestemming dagrecreatie, met inachtneming van de uitgangspunten zoals geformuleerd in het bijgevoegde rapport en schets.
2. De volgende voorwaarden aan het verzoek te verbinden:
  1. Gemotoriseerde activiteiten zijn alleen op eigen terrein toegestaan;
  2. De ruimtelijke kwaliteitswinst moet gewaarborgd worden aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
  3. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting.
3. In afwachting van de nadere uitwerking de procedure ex artikel 3.1 Wro opstarten.
4. Met de verzoekers een anterieure overeenkomst sluiten over onder andere planschade, termijnen en afspraken over gemotoriseerde activiteiten.

## 5. Het verzoek opiniërend voorleggen aan de commissie grondgebied.

### 1. Inleiding

Op 17 april 2018 is bij ons het principeverzoek van initiatiefnemer binnengekomen. De initiatiefnemer wil op een gedeelte van het perceel met bestemming verblijfsrecreatie aan de Langstraat 6 te Holten, dagrecreatie voor derden mogelijk maken.

Op deze locatie exploiteert Outdoors Holten al jarenlang een bedrijf met verblijfsrecreatie en een sport/spel bos. Er worden safaritenten en lodges verhuurd, ondersteund door een restaurant/bistro en diverse outdoor activiteiten voor de verblijvende gast. Om de exploitatie van het terrein te verbeteren is Outdoors Holten voornemens een samenwerking aan te gaan met het bedrijf Showtime, om ook voor derden (daggasten/bedrijven) diverse outdooractiviteiten, zoals boogschieten, bosgolf, paintball, quad rijden en offroad rijden te organiseren. Op dit moment is dat volgens de regels van het bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom dit principeverzoek. Het verzoek en een kaartje van de locatie zijn bijgevoegd in de bijlage [Locatie Langstraat 6 \(pdf\)](#) [Principe verzoek Outdoors\\_def \(pdf\)](#)

### 2. Beoogd effect

Het plangebied voorzien van een actueel juridisch kader en het verbeteren van de economische vitaliteit van het landelijk gebied.

### 3. Argumenten

1.1 Het verzoek past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten, maar wordt onder voorwaarden wel wenselijk geacht.

Binnen de nu geldende bestemming 'verblijfsrecreatie', die geldt op het perceel aan de Langstraat 6 te Holten, is het mogelijk om dagrecreatieve voorzieningen ten dienste van de verblijvende gebruikers te hebben. Het toekennen van dagrecreatieve voorzieningen voor derden past niet binnen de

regels van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast kent de locatie de dubbelbestemming waarde - EHS. Gronden met deze bestemming zijn (mede) bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van natuurlijke en landschappelijke waarden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.

## 1.2 De ontwikkeling van dagrecreatieve voorzieningen voor derden past binnen provinciaal beleid.

De begrenzing van de EHS is aangepast, waarmee het gehele terrein aan de Langstraat 6 te Holten buiten de EHS (nu Natuurnetwerk Nederland, NNN) valt. In plaats daarvan is de locatie in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de Provincie Overijssel aangeduid als 'zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)/ Voor gronden met deze aanduiding geldt een 'ja, mits-benadering'. Dit houdt in dat ontwikkelruimte wordt geboden onder voorwaarde dat er bijgedragen wordt aan ruimtelijke kwaliteit. De investeringen in ruimtelijke kwaliteit moeten gericht worden ingezet op het realiseren van wateropgaven en de versterking van natuur en landschap. Het realiseren van dagrecreatieve voorzieningen voor derden binnen het thema "stoere buitenactiviteiten in de natuur" past binnen deze omschrijving. De hoogte van de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO wordt berekend aan de hand van de meerwaarde die de ontwikkeling toevoegt aan het perceel en de ruimtelijke impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving.

## 1.3 De ontwikkeling van dagrecreatieve voorzieningen voor derden past binnen gemeentelijk beleid.

In de visie Vrijtijdseconomie is aangegeven dat er binnen de gemeente te weinig dagrecreatieve voorzieningen aanwezig zijn. Verbeteren van bestaande voorzieningen en het realiseren van nieuwe dagrecreatieve voorzieningen versterken de recreatiesector en dragen bij aan de doelstelling om het recreatieve seizoen te verbeteren (seizoen spreiding). Daarnaast draagt een

dergelijke ontwikkeling bij aan het verbeteren van de economische vitaliteit van het landelijk gebied.

#### 1.4 De locatie Langstraat 6 te Holten is zeer geschikt voor het ontwikkelen van (dag)recreatieve ontwikkelingen

De locatie is in de Hotel en Horecavisie aangeduid als ontwikkellocatie. Eén van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie is 'active outdoors & country living', waar met dit initiatief, naast het al op deze locatie gesitueerde Outdoors Holten, een goede invulling aan gegeven wordt.

Daarnaast is de locatie mede door de ligging pal aan de A1 in combinatie met een op- en afrit qua bereikbaarheid en zichtbaarheid een perfecte locatie voor het ontwikkelen van recreatieve voorzieningen. Ook het aantal extra verkeersbewegingen dat door deze dagrecreatieve voorzieningen gecreëerd wordt, zal door de goede ontsluiting niet voor problemen zorgen. Wel zullen er voorzieningen getroffen moeten worden om de huidige toegang geschikt te maken voor touringcars. De huidige toegang heeft een smalle toegangspoort en is onverhard. Om schade aan bermen te voorkomen, is het advies om ook gelijk de tweede verharde toegang aan te leggen en deze geschikt te maken voor touringcars. Daarnaast is bescherming van de bermen door grasbetonstenen wenselijk, omdat dit veel schade kan voorkomen. De technisch beheerder van de gemeente Rijssen-Holten zal ter plaatse de situatie toelichten. Afspraken zullen worden vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst.

#### 2.1 Beperken overlast en waarborgen van een ruimtelijke kwaliteitswinst

Het toekennen van een aantal randvoorwaarden, zorgt voor het beperken van overlast voor de omgeving en het waarborgen van een winst in de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. De randvoorwaarden zijn:

1. Gemotoriseerde activiteiten alleen toe te staan op het eigen terrein, dit om de overlast voor de directe omgeving te beperken;

2. De ruimtelijke kwaliteit moet gewaarborgd worden, middels een investering aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
3. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein en de parkeerplaatsen dienen landschappelijk ingepast te worden met gebiedseigen beplanting;

Met bovengenoemde randvoorwaarden zijn wij van mening dat recht wordt gedaan aan deze ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit. Er is dus sprake van een win-win situatie. Afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Over de randvoorwaarden is een bestuurlijk gesprek gevoerd met de initiatiefnemer, waarin initiatiefnemer aangeeft de zorgen wat betreft overlast voor de omgeving te snappen. Initiatiefnemer geeft aan niet met de gemotoriseerde activiteiten de openbare weg op te willen gaan. Hij wil zich dan ook conformeren aan deze afspraken en dit vastleggen in de anterieure overeenkomst.

#### 4.1 Privaatrechtelijke afspraken moeten worden vastgelegd

In de te sluiten anterieure overeenkomst worden privaatrechtelijke zaken, zoals planschade, investeringen in ruimtelijke kwaliteit, termijnen van realisatie en andere randvoorwaarden vastgelegd.

#### 5.1 Het verzoek past niet binnen vastgestelde beleidskaders (bestemmingsplan), maar wordt onder voorwaarden wel wenselijk geacht.

Aan de commissie grondgebied wordt opinie gevraagd of zij in principe medewerking wil verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Het verzoek past niet binnen vastgestelde beleidskaders (bestemmingsplan), maar wordt onder voorwaarden wel wenselijk geacht. De gemeenteraad is bevoegd gezag om een bestemmingsplan te herzien.

#### 4. Kanttekeningen

Er zijn ons geen kanttekeningen bekend.

## **5. Draagvlak**

In de principe-fase spelen belangen van omwonenden vrijwel geen rol. Wel heeft de initiatiefnemer de buurt actief meegenomen in de voorgenomen plannen. Hij heeft hen middels een brief op de hoogte gebracht van de plannen en hen daarnaast uitgenodigd voor een rondleiding over het terrein om zijn plannen toe te lichten.

De rechtszekerheid van omwonenden is gewaarborgd in de procedures die worden doorlopen na een definitieve aanvraag (inspraak/zienswijzen/ bezwaar- en beroepsmogelijkheid). Binnen die procedures is er alle ruimte om de individuele belangen van omwonenden af te wegen tegen het belang van de aanvrager en het algemeen ruimtelijk belang. Formele aanvragen worden door de gemeente gepubliceerd in het Rijssen-Holtens Nieuwsblad en op de website. Bij principeverzoeken gebeurt dit niet, omdat het daarbij om een eerste globale toetsing gaat.

## **6. Aanpak / Uitvoering**

De verzoeker middels een brief op de hoogte stellen van uw besluit. De verzoeker werkt de plannen verder uit. Als de haalbaarheid van het plan is aangetoond door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken, start de procedure. De procedure start op het moment van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De anterieure overeenkomst wordt zo spoedig mogelijk opgesteld.

## **7. Personeel**

Er zijn geen personele gevolgen te verwachten naar aanleiding van die verzoek.

## **8. Communicatie**

De initiatiefnemer wordt middels een brief op de hoogte gebracht van het besluit van het college.

Binnen modern noaberschap past een open en constructieve houding van de aanvrager ten opzichte van de omwonenden. Een goede verstandhouding met omwonenden is in het belang van de aanvrager. Bezwaar- en beroepsprocedures kunnen immers tot grote vertragingen leiden. Er is dan ook uitvoering gegeven aan de vanuit de gemeente meegegeven suggestie om de omwonenden te informeren over de voorgenomen ontwikkeling.

#### **9. Financien**

Er zijn geen financiële gevolgen te verwachten naar aanleiding van dit verzoek.

#### **10. Raadsprogramma**

Wonen, recreëren en veiligheid

| Behandeling in/door | Datum | Advies / Besluit |
|---------------------|-------|------------------|
|---------------------|-------|------------------|