

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 26 juli 2019 14:56
Aan: [REDACTED]@vincentprojects.nl; [REDACTED]@vincentprojects.nl
CC: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: Betr: Presentatie hotel Langstraat Holten

Beste [REDACTED]

ik stuur jullie vast de reactie van de provincie. Door vakanties heb ik het nog niet intern doorbesproken en heb dus ook nog geen conclusies getrokken.

Maar dan zijn jullie wel op de hoogte van de volgende reactie:

Wij hebben de studie voor het hotel aan de Langstraat intern besproken. We hebben de volgende opmerkingen en vragen.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang voor deze ontwikkeling is:

1. *Natuurnetwerk Nederland (NNN);*
2. *Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied.*
3. *Ontwikkelingsmogelijkheden voor en kwaliteitsverbetering van toerisme en vrijetijdsbesteding;*

Behoefte onderbouwing is niet uitgewerkt, verder roept ook het concept in deze vorm vragen op.

Volstaan met een constatering dat er weinig grotere hotelaccommodaties beschikbaar zijn in de regio is niet voldoende. Dan graag een aanvulling met een onderbouwing van de behoefte aangevuld met een meer uitgeschreven concept. Het concept van de initiatiefnemer nu is niet helemaal helder. Het lijkt erop dat er nu vanuit de plek en niet vanuit de behoefte een verhaal wordt opgebouwd: op deze plek in principe niets (want in NNN), tenzij alternatieve locaties voor het concept niet voorhanden zijn. Lijkt ons voor een generiek hotel lastig te motiveren.

N.B. Een vergelijk met EOA gaat niet op omdat dit en regionaal en zeer bijzonder was; randvoorwaardelijk is daar toen meegegeven dat bij een gedegen en bovenregionale onderbouwing en afweging, gegeven een bijzonder concept en een flinke plus voor maatschappij (en natuur) er mogelijkheden zijn.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het initiatief voor het Hotel zien wij als een stedelijke ontwikkeling in de Groene Omgeving. Hiervoor moet aannemelijk worden gemaakt dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied. Daarnaast moeten de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut. Bij ons rijst de vraag welke alternatieven binnen het stedelijk gebied zijn afgewogen en op welke wijze stedelijke locaties niet een grotere bijdrage kunnen leveren aan het toeristisch recreatieve profiel van bijvoorbeeld Holten of elders in de regio. Kortom, motivatie voor de ladder van duurzame verstedelijking.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Hotel is geprojecteerd in het NNN. Allereerst moet duidelijk zijn waarom er geen alternatieven buiten de NNN geschikt zijn voor het te ontwikkelen concept. Als dit voldoende aannemelijk gemaakt kan worden, kan een afname van het NNN hier niet zonder meer plaatsvinden. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen in het NNN deze gecompenseerd worden. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met het Nee-tenzij principe dat we hanteren. Hiervoor zal dan aangetoond moeten worden dat de ontwikkeling:

1. *Plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.*
2. *De wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast;*
3. *Per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, of een vergroting van de oppervlakte van het NNN;*

Samenvattend

Rode draad tussen zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het NNN is dat er een zorgvuldige afweging moet gemaakt worden tussen alternatieve locaties. De studie geeft veel beelden weer van wat er in de regio aanwezig is, maar niet hoe de verbindingen gelegd worden. Het Hotel in deze omvang heeft een bovenregionale uitstraling en wat mist in de studie is het effect van deze ontwikkeling. Waarom en welk concept past bijvoorbeeld bij de kern Holten en of regio? De nabijheid van voorzieningen zoals een treinstation en het Nationaal Park hebben een grote invloed op de

ontwikkeling en kunnen elkaar zelfs versterken.

Op dit moment is er onvoldoende zicht op de uitvoerbaarheid (PAS)

Met de uitspraak van de Raad van State over de Programmatisch Aanpak Stikstof van 29 mei 2019 is duidelijk geworden dat ook bij ontwikkelingen van beperkte omvang aangetoond moet worden dat er geen effecten zijn op Natura2000-gebieden. Zijn die er wel, dan moet er een passende beoordeling worden gedaan. Wij constateren dat deze onderbouwing nu niet is geleverd en dat daarom niet aangenomen kan worden dat het plan voldoet aan de eisen van de Wet Natuurbescherming.

Ik ga het intern bespreken en kom vervolgens nog met een reactie. Als er nog op- en/of aanmerkingen van jullie kant zijn dan hoor ik het graag.

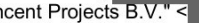
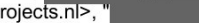
Met vriendelijke groet,


Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Gemeente Rijssen-Holten
Team Ruimte | Strategie en Consulenten
(0548) 
www.rijssen-holten.nl

Aan deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

  " ---04-06-2019 10:55:30---Beste allen, Vorige week presenteerden we de analyse en massastudie voor het hotel aan de Langstraat

Van: " " <@nohnik.nl>
Aan: @rijssen-holten.nl, @rijssen-holten.nl, @rijssen-holten.nl
Cc: " | Vincent Projects B.V." <@vincentprojects.nl>, " | Vincent Projects B.V." <@vincentprojects.nl>
Datum: 04-06-2019 10:55
Onderwerp: Presentatie hotel Langstraat Holten

Beste allen,

Vorige week presenteerden we de analyse en massastudie voor het hotel aan de Langstraat in Holten. Onder de volgende link kunnen jullie de tussenstand van onze werkzaamheden downloaden in hoge en lage resolutie: <https://we.tl/t-HWRKOAtGpC>
Voor wie het wil printen: het bestand is opgemaakt als dubbelzijdig A3-boek.

We gaan er vanuit dat jullie als gemeente dit document 19 juni bij de Provincie presenteren. Mochten we hierin nog iets kunnen betekenen dan horen we het wel.

We horen graag wat de uitkomst is!

Met vriendelijke groet,
 - architect / partner



NOHNIK architecture and landscapes is gevestigd in Utrecht en Enschede | info@nohnik.nl | www.nohnik.nl