



GEMEENTE OMMEN

Bestemmingsplan

“Buitengebied, herziening 2013 - 2”

30 oktober 2014

Vastgesteld



Toelichting

“Buitengebied, herziening 2013 - 2”

Plannaam: “Buitengebied, herziening 2013 - 2”
IMRO-IDN: NL.IMRO.0175.20131003006-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL	4
1.2	AANPAK	5
1.3	BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.4	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1	HERSTEL VAN OMISSIES	7
2.2	NIEUWE ONTWIKKELINGEN.....	13
2.3	BESLUITVORMING NIET GEHONOREERDE ZIENSWIJZEN	17
2.4	UITSpraak RAAD VAN STATE OVER BESTEMMINGSPLAN ‘BUITENGEBIED’	19
2.5	UITSpraak RAAD VAN STATE OVER REACTIEVE AANWIJZIGING	22
2.6	VERGROTING PLANGEBIED ALS GEVOLG VAN ACTUALISATIESLAG	25
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER.....	27
3.1	RIJKSBELEID	27
3.2	PROVINCIAAL BELEID	28
3.3	REGIONAAL BELEID	30
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	31
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	36
4.1	INLEIDING	36
4.2	TOETSING	36
HOOFDSTUK 5	WATERPARAGRAAF	37
5.1	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	38
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
6.2	HANDHAVING VAN HET PLAN.....	38
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING ...	39
7.1	INLEIDING	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	BESTEMMINGEN	41
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK & VOOROVERLEG	45
8.1	INSPRAAK.....	45
8.2	VOOROVERLEG.....	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		46
BIJLAGE 1:	TOELICHTING AANWIJZINGSBESLUIT	47
BIJLAGE 2:	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING STEGERDIJK 2	48
BIJLAGE 3:	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WATERBERGING 103 DAMSHOLTE FASE 2B	49
BIJLAGE 4:	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING STOUWE 4, 4A, 4B EN 4C, WITHAREN.....	50
BIJLAGE 5:	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING RECREATIEWONING STOUWEWEG ONG.	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 18 februari 2010 is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ommen geamendeerd vastgesteld door de gemeenteraad. Eén amendement voorzag erin dat binnen een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied een nieuw bestemmingsplan Buitengebied zou worden vastgesteld. In dit nieuwe bestemmingsplan zou een aantal zienswijzen op een passende wijze een planologische regeling krijgen.

Op 27 mei 2010 heeft de gemeenteraad deze zienswijzen een besluit genomen. Ten aanzien van het besluit om binnen een jaar een geheel nieuw bestemmingsplan vast te stellen, is de gemeenteraad naderhand akkoord gegaan met een alternatief traject. Dit alternatieve traject behelsde het vormgeven van een integraal gemeentelijk omgevingsplan (GOP, status van structuurvisie) met bijbehorende gemeentelijke omgevingsverordening (GOV, status van bestemmingsplan/beheersverordening) en anderzijds het opstellen van een nieuw bestemmingsplan om een aantal onvolkomenheden te herstellen en een passende planologische regeling vorm te geven voor een aantal reclamanten (een zogeheten ‘veegplan’).

Naast het amendement van de gemeenteraad heeft de provincie Overijssel op een aantal onderdelen een reactieve aanwijzing gegeven. De reactieve aanwijzing is later gedeeltelijk ingetrokken. Het bestemmingsplan Buitengebied is vanaf 12 april 2012 ook grotendeels onherroepelijk geworden. Op die datum heeft de Raad van State uitspraak gedaan over 20 beroepschriften. De gevolgen van de uitspraak van de Raad van State voor wat betreft de reactieve aanwijzing van de provincie Overijssel zijn ook meegenomen in het ‘veegplan’. Tot slot wordt het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 vergroot met een deel nabij Vilsteren en een deel nabij Beerzerveld-Kloosterdijk. Het ‘veegplan’ zal voorzien in een passende planologische regeling voor de volgende aspecten:

- A. *Herstel van omissies:*
Het gaat om gevallen waarin bijvoorbeeld niet alle bebouwing in het bouwvlak is ondergebracht of waar zaken vragen om een correcte weergave op de plankaart;
- B. *Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen:*
Het betreft hier bijvoorbeeld de bestemmingsplanmatige doorvertaling van het beschermd dorpsgezicht Ommerschans, maar ook om de besluitvorming op principeverzoeken met een geringe ruimtelijke impact;
- C. *Niet gehonoreerde zienswijzen:*
Dit betreft een aantal zienswijzen waarop na heroverweging in mei 2010 door de gemeenteraad een ander besluit is genomen; op perceelsniveau;
- D. *Uitspraak Raad van State op bestemmingsplan Buitengebied:*
- E. Het aanpassen van het bestemmingsplan Buitengebied vloeit tevens voort uit de uitspraak van de Raad van State van 12 april 2012; *Uitspraak Raad van State op reactieve aanwijzing*
- F. Ook de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State op 18 juli 2012 voor wat betreft de reactieve aanwijzing van de provincie Overijssel zijn meegenomen; *Vergroting plangebied als gevolg van actualisatieslag*

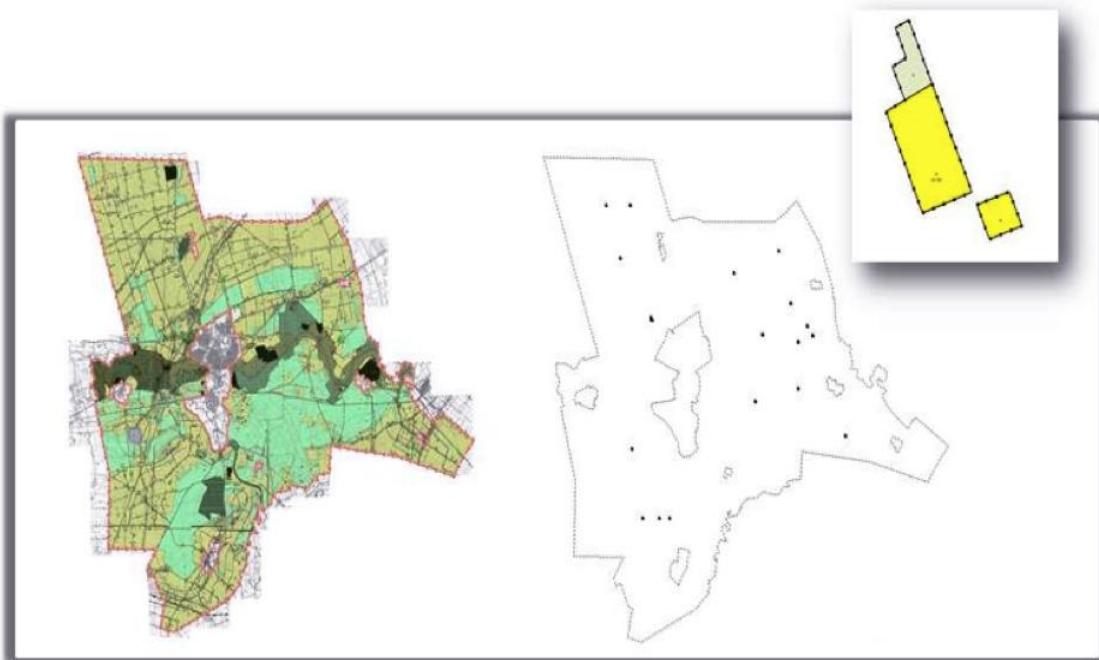
Een aantal percelen in Vilsteren en Beerzerveld-Kloosterdijk wordt overgeheveld naar het buitengebied, gelet het “buitengebiedkarakter” van deze delen. Deze percelen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan voor de kleine kernen in de gemeente Ommen.

1.2 Aanpak

De herziening verloopt via twee bestemmingsplannen, te weten het onderhavige bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2013-2” en bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2013-1”. In het laatstgenoemde bestemmingsplan worden de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” herzien op een wijze en met een vormgeving en inrichting die niet valt onder de per 1 januari 2010 geldende 'digitale verplichting'. Het gaat hierbij om een herziening van onderdelen waarbij geen sprake is van het (opnieuw) leggen of veranderen van bestemmingen. Er is enkel sprake van aanpassingen op gebiedsniveau. Deze aanpassingen zijn – daar waar van toepassing – ook doorvertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden onderdelen herzien voor zover het gaat om wijziging van de bestemming op de verbeelding (perceelsniveau). In dat geval mag het bestemmingsplan niet analoog worden opgesteld, maar dient het bestemmingsplan opnieuw te worden vastgesteld conform de RO Standaarden 2012.

1.3 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2013-2” betreft een zelfstandige partiele herziening van het moederplan “Buitengebied” van de gemeente Ommen. De plangrens wordt gevormd door een optelling van alle individuele gebieden (percelen of zones) die herzien worden. Feitelijk gaat het om een groot aantal plangebiedjes.



Afbeelding 1.1: Indicatieve weergave begrenzing plangebied (Bron: BJZ.nu)

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2013 - 2” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- *Hoofdstuk 2: Planbeschrijving.* In dit hoofdstuk wordt naast een omschrijving van de gewenste aanpassingen tevens beschreven op welke wijze dit is aangepast. Indien een aanpassing in het kader van een goede ruimtelijke ordening een uitgebreidere

belangenafweging behoeft, is dit uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

- *Hoofdstuk 3: Beleidskader.* Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het van toepassing zijnde beleid, waarbij een relatie met dit bestemmingsplan wordt gelegd. Specifieke beleidsafwegingen, toegespitst op de aanpassingen, komen in de ruimtelijke onderbouwing(en) zoals bijgevoegd in de bijlagen bij deze toelichting aan bod.
- *Hoofdstuk 4: Milieu- en omgevingsaspecten.* 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 relevante milieu- en omgevingsaspecten.
- *Hoofdstuk 5: Waterparagraaf.* Dit hoofdstuk bevat een beknopte waterparagraaf.
- *Hoofdstuk 6: Uitvoering en handhaving.* Dit hoofdstuk bevat een uitwerking van de economische uitvoerbaarheid en gaat in op handhaving van het plan en de retrospectieve toets.
- *Hoofdstuk 7: Juridische aspecten en planverantwoording.* In dit hoofdstuk is de opzet van de regels uitgewerkt en worden alle voorkomende bestemmingen nader toegelicht.
- *Hoofdstuk 8: Inspraak en overleg.* Tot slot bevat hoofdstuk 8 een nadere toelichting op het gevoerde vooroverleg. Van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt in voorliggend geval afgezien.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de aanpassingen die met dit bestemmingsplan worden beoogd. Per adres c.q. locatie wordt allereerst een omschrijving gegeven van de doorgevoerde planologische wijziging. Daarna wordt beschreven op welke wijze de aanpassing heeft plaatsgevonden. Het grootste deel van de aanpassingen zijn minimaal en vanuit ruimtelijk oogpunt gezien van ondergeschikte betekenis. De beschrijving van de aanpassingen zijn dan ook beknopt gehouden. Daar waar de aanpassingen vanuit een goede ruimtelijke ordening meer toelichting behoeven wordt verwezen naar de bijlage(n), waarin nader uitgewerkte ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. Op deze wijze blijft de plantoelichting leesbaar voor een ieder.

2.1 Herstel van omissies

Het plan omvat een aantal geringe aanpassingen die sinds 2010 naar voren zijn gekomen.

Balkerweg 24, Ommen

Omschrijving

Gebleken is dat de begrenzing van het ter plaatse gevestigde tuincentrum aan de achterkant van het bedrijfsperceel anders moet worden.

Wijze van aanpassen

Het bestemmingsvlak is vergroot conform feitelijke situatie. Hierbij is een specifieke bouwaanduiding opgenomen op de bij het bedrijfsperceel te betrekken gronden, zodat ter plaatse geen uitbreiding van gebouwen kan plaatsvinden.

Beerzerhaar 17, Beerzerveld

Omschrijving

Ter plaatse van het perceel Beerzerhaar 17 te Beerzerveld is forellenvisvijver De Koeln gevestigd. Gebleken is dat de een bestaande forellenvijver aan de noordzijde van het perceel ten onrechte niet in de bestemming is meegenomen.

Wijze van aanpassen

De bestaande forellenvijver aan de noordzijde is binnen de bedrijfsbestemming opgenomen. Op de gronden is een specifieke bouwaanduiding opgenomen, zodat er ter plaatse geen uitbreiding van bebouwing kan plaatsvinden.

Beerzerhaar 22-25, Beerzerveld

Omschrijving

De regeling in het bestemmingsplan Buitengebied voor wat betreft de percelen Beerzerhaar 22 en 25 voorziet in een gedeeltelijk onjuiste bestemmingsregeling. De toegekende bestemmingen ter plaatse komen niet overeen met de besluitvorming op de inspraakreactie. Het perceel Beerzerhaar 22 is bestemd tot ‘Woondoeleinden’, terwijl dit ‘Woondoeleinden*’ had moeten zijn.

Wijze van aanpassen

In het voorliggende veegplan is de planologische situatie aangepast door de noordwestelijke gelegen gronden op te splitsen en te betrekken bij de beide woonpercelen Beerzerhaar 22 en 25. De bestemming van het perceel Beerzerhaar 22 is daarbij ook aangepast naar Wonen - VAB.

Besthemenerberg 1, Ommen (recreatieterrein Besthemenerberg)

Omschrijving

De bestaande groepsaccommodatie op het recreatieterrein Besthmenerberg is abusievelijk niet positief bestemd. Daarnaast is het recreatieterrein verdeeld over een tweetal plankaarten (6 en 9). Het aantal opgenomen recreatiewoningen op beide plankaarten wijkt af van elkaar.

Wijze van aanpassen

De bestaande groepsaccommodatie is positief bestemd en het juiste aantal recreatiewoningen is opgenomen.

Beukenallee 8, Lemele

Omschrijving

Een gebouw op het perceel betreft een Rijksmonument. Deze status is juridisch-planologisch niet verankerd.

Wijze van aanpassen

Er is een aanduiding opgenomen voor wat betreft de status als rijksmonument.

Blikman Kikkertweg 21, Lemele

Omschrijving

Gebleken is dat een deel van de bebouwing aan de zuidzijde van het perceel buiten het bouwvlak valt.

Wijze van aanpassen

Het bestemmingsvlak is aangepast in zuidelijke richting zodat het feitelijk erf gedekt wordt.

Blikman Kikkertweg 37/37a, Lemele

Omschrijving

Het toegestane aantal bedrijfswoningen op dit agrarische bedrijfsperceel komt niet overeen met het feitelijk en vergunde aantal van twee bedrijfswoningen.

Wijze van aanpassen

Op de verbeelding is het feitelijke en vergunde aantal van twee bedrijfswoningen middels een aanduiding vastgelegd.

Brinkweg 3/3a, Arrien

Omschrijving

De dubbele bedrijfswoning ter plaatse is ten onrechte niet als zodanig bestemd. Daarnaast is er strijdig gebruik van één van de twee woningen, aangezien deze niet meer betrokken is bij het agrarisch bedrijf. Het is niet planologisch niet bezwaarlijk om dit gebruik in te passen.

Wijze van aanpassen

De bedrijfswoning is middels een aanduiding ‘aaneengebouwd’ op de verbeelding omgezet naar een dubbele bedrijfswoning. Ten behoeve van het gebruik van de plattelandswoning is een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ opgenomen. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden tot omzetting naar plattelandswoning

Dalmsholterweg 30, Dalmsholte

Omschrijving

Niet alle activiteiten op het perceel zijn geheel correct bestemd c.q. planologisch vastgelegd, terwijl met de beantwoording van de zienswijze wel die schijn is gewekt. Ter plaatse is zorgmanege / zorgboerderij De Marshoeve gevestigd. De zorgactiviteiten vormen op het perceel een hoofdtak, waarbij het hoofdzakelijk gaat om dagbesteding. In de woning zelf is begeleid wonen gewenst. Daarnaast behoort een schuur aan de overkant van de weg tot het perceel.

Wijze van aanpassen

De bestemming ter plaatse is dusdanig aangepast dat alle feitelijke activiteiten gedekt zijn. Het perceel is bestemd tot ‘Agrarisch – Paardenhouderij’, waarbij de bestaande schuur aan de overzijde middels een ‘relatie’ is betrokken bij het perceel Dalmsholterweg 30. Door een functieaanduiding op de bedrijfswoning te leggen wordt ter plaatse begeleid wonen toegestaan.

Deventerweg 6/6a, Dalmsholte

Omschrijving

Op dit woonperceel is dubbele bewoning ter plaatse abusievelijk niet als zodanig bestemd.

Wijze van aanpassen

De enkele woning is omgezet naar een dubbele woning middels het opnemen van een aanduiding ‘aaneengebouwd’ op de verbeelding.

Emslandweg 1b, Ommen

Omschrijving

De bestaande bedrijfswoning op het recreatieterrein ‘Juniperus’ is abusievelijk niet als zodanig bestemd.

Wijze van aanpassen

De bedrijfswoning op het terrein is conform feitelijke de situatie bestemd middels het opnemen van een aanduiding ‘bedrijfswoning’ op de verbeelding.

Eerder Achterbroek

Omschrijving

Gebleken is dat de begrenzing voor wat betreft een aantal agrarische en natuurpercelen niet geheel correct is nabij het Eerder Achterbroek.

Wijze van aanpassen

Op de verbeelding is de begrenzing aangepast. Daarbij zijn de gronden bestemd tot ‘Natuur’ en is tevens een dubbelbestemming ‘Waarde – Landgoed’ toegevoegd.

Hessenweg Oost 6, Arriën

Omschrijving

Gebleken is dat de bestemmingsgrenzen ter plaatse van dit woonperceel niet overeenkomen met de feitelijke situatie.

Wijze van aanpassen

De woonbestemming is in zuidelijke richting vergroot, zodat het feitelijke erf gedekt wordt.

Hongerige Wolf, Stegeren

Omschrijving

Op het recreatieterrein is een bestaande schuur (meer dan 40 jaar oud) abusievelijk niet voorzien van een bouwvlak.

Wijze van aanpassen

De schuur is positief bestemd, waarbij een specifieke functieaanduiding is opgenomen voor de schuur.

Koloniedijk 48, Vinkenbuurt

Omschrijving

Ten noorden van de woning Koloniedijk 48 komt een veldschuur voor. De veldschuur is abusievelijk ondergebracht in een woonbestemming, terwijl de veldschuur hier niet bij hoort.

Wijze van aanpassen

Voor deze gronden is de bestemming gewijzigd in ‘Agrarisch’, waarbij een specifieke aanduiding voor de veldschuur is opgenomen.

Lage Esweg 1, Lemele

Omschrijving

De toegekende woonbestemming omvat niet alle bebouwing en is deels op gronden van derden gelegen.

Wijze van aanpassen

Het woonperceel is vergroot in zuidelijke richting, conform het feitelijke gebruik. De gronden van derden die abusievelijk bij de woonbestemming waren betrokken, zijn bestemd tot ‘Agrarisch’ (zonder bouw mogelijkheden).

Langsweg 3, Dalmsholte

Omschrijving

Op dit perceel is een bestaande intensieve veehouderij abusievelijk niet als zodanig bestemd.

Wijze van aanpassen

Op de verbeelding is een aanduiding ten behoeve van de intensieve veehouderij toegevoegd. Tevens is het bouwvlak (naar aanleiding van een zienswijze) aangepast waarbij de oppervlakte van het bouwvlak gelijk is gebleven.

Leiding 19, Witharen

Omschrijving

De toegekende woonbestemming omvat niet alle bebouwing.

Wijze van aanpassen

De begrenzing van de woonbestemming is aangepast. De aangrenzende gronden die in het bestemmingsplan Buitengebied waren bestemd tot ‘Landschapselement’ zijn omgezet naar ‘Wonen’ zodat het feitelijke woonperceel gedekt wordt.

Lemelerweg 27 en 29, Ommen

Omschrijving

Gebleken is dat geen rekening is gehouden met de afgegeven vergunning op basis van het vorige bestemmingsplan. Ter plaatse is een mechanisatiebedrijf gevestigd.

Wijze van aanpassen

Het perceel is bestemd conform de feitelijke en vergunde situatie. Op het perceel zijn de aanduidingen ‘specifiek vorm van bedrijf – mechanisatiebedrijf’ en ‘agrarisch loonbedrijf’ opgenomen. Om de bouwmogelijkheden in te perken is een maximum bebouwingspercentage van 50% procent vastgelegd.

Lemelerweg 33/33a

Omschrijving

Ter plaatse van dit woonperceel is per abuis planologisch een enkele woning vastgelegd, terwijl er een dubbele woning aanwezig is.

Wijze van aanpassen

Op de verbeelding is middels het opnemen van een aanduiding ‘aaneengebouwd’ alsnog een dubbele woning planologisch vastgelegd.

Ommerkanaal Oost 6b, Ommen

Omschrijving

Het huidige bouwvlak van dit woonperceel omvat niet alle bebouwing. Daarnaast zijn gronden ten zuiden van de woning ook in gebruik ten behoeve van de woonfunctie, maar niet als zodanig bestemd.

Wijze van aanpassen

De begrenzing van de woonbestemming is aangepast. Hierbij is de woonbestemming in oostelijke richting enigszins vergroot, zodat alle bebouwing binnen de begrenzing van de woonbestemming valt en is de woonbestemming in zuidelijke richting vergroot.

Ommerschans (begraafplaats)

Omschrijving

Dit betreft een oude begraafplaats vanuit de Maatschappij van Weldadigheid, waarbij de gronden abusievelijk de bestemming ‘Waterwinstation’ hebben gekregen. Het is gewenst de gronden conform de huidige situatie te bestemmen.

Wijze van aanpassen

De gronden zijn herbestemd tot ‘Maatschappelijk’, waarbij de functie is vastgelegd middels de aanduiding ‘begraafplaats’. De gronden maken onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug, waardoor ook een dubbelbestemming dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ geldt (voor meer hierover, zie paragraaf 2.2).

Oosterweg 4, Beerzerveld

Omschrijving

Een afgegeven vergunning op basis van het voorgaande bestemmingsplan is abusievelijk niet vertaald in het huidige moederplan..

Wijze van aanpassen

De begrenzing van het bestemmingsvlak is aangepast conform de feitelijke situatie.

Parkweg 1, Lemele

Omschrijving

De bestaande recreatiewoning op deze locatie ter plaatse is abusievelijk niet bestemd tot recreatiewoning. De recreatiewoning is overigens gelegen binnen de EHS. Nu dit een bestaande voorziening is gedurende al tientallen jaren, mag dit gebruik worden voortgezet. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven te zijner tijd de EHS op deze locatie aan te passen.

Wijze van aanpassen

Het bestaande object is als vrijstaande recreatiewoning bestemd. Hierbij is een afwijkende inhoudsmaat van 350 m³ opgenomen, gebaseerd op de grote omvang van de huidige recreatiewoning.

Stegerdijk 15, Stegeren

Omschrijving

Nabij het perceel Stegerdijk 15 is in het winterbed een wijngaard gelegen. Op basis van de systematiek in het bestemmingsplan Buitengebied had hier een bestemming Agrarisch, sierteelt op moet worden gelegd, hetgeen abusievelijk niet gebeurd is.

Wijze van aanpassen

Op de betreffende gronden is een specifieke functieaanduiding opgenomen om het gebruik van de gronden als wijngaard toe te staan, naast het reguliere agrarische gebruik van de gronden.

Varsenerweg 9, Ommen

Omschrijving

Gebleken is dat de begrenzing van de bestemming ‘Natuur’ niet geheel juist is gelegd.

Wijze van aanpassen

De begrenzing van de bestemming ‘Natuur’ is aangepast. De bestemming van de bewuste gronden is aangepast naar ‘Agrarisch’.

Verskillende leidingen N.V. Nederlandse Gasunie

Omschrijving

In een zienswijze heeft de Gasunie opgemerkt dat een aantal gastransportleidingen niet overal correct op de verbeelding zijn verwerkt. Soms is geen rekening gehouden met belemmeringsstroken van leidingen die net buiten het plangebied zijn gelegen.

Wijze van aanpassen

De gastransportleidingen zijn voor wat betreft de betreffende plangedeelten aangepast aan de hand van de door de Gasunie aangeleverde leidinggegevens.

2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Sinds 2010 heeft er een aantal kleinschalige planologische ontwikkelingen in het buitengebied van Ommen plaatsgevonden. Ook zijn er enkele verzoeken ingediend bij het gemeentebestuur om relatief kleinschalige ontwikkelingen toe te staan. Gelet de geringe ruimtelijke impact van deze ontwikkelingen is er voor gekozen om deze onderwerpen mee te nemen in deze planherziening. Het gaat bijvoorbeeld om het omzetten van een dienstwoning naar burgerwoning of de wettelijk verplichte planologische verankering van het beschermd dorpsgezicht Ommerschans.

Bakkersweg 5, Witharen

Omschrijving

Het betreft hier een voormalige intensieve veehouderij, waarbij in het verleden medewerking verleend is aan de opslag en stalling van niet-agrarische goederen in een schuur aan de noordzijde van het perceel, met name caravanstalling. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan. Ook vanuit waterhuishoudkundig oogpunt bestaan er geen belemmeringen. Het is gewenst de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de huidige situatie.

Wijze van aanpassen

De agrarische bedrijfsbestemming is omgezet naar de bestemming ‘Wonen – VAB’, conform het huidige gebruik. Ten aanzien van het gebruik van de schuur aan de noordzijde van het perceel is een aanduiding ‘opslag’ opgenomen, op grond waarvan de opslag en stalling van niet-agrarische goederen in de betreffende schuur planologisch wordt vastgelegd.

Beschermd dorpsgezicht Ommerschans

Omschrijving

Op 24 november 2011 is gelet op artikel 35, vierde lid van de Monumentenwet 1988, Ommerschans-Balkbrug door de minister aangewezen als beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug. Dit gebied is gelegen in zowel de gemeente Ommen als Hardenberg. In het aanwijzingsbesluit is beschreven vanwege welke waarden (cultuurhistorisch, historisch-ruimtelijk, situationele, gaafheid/herkenbaarheid, zeldzaamheid) het gezicht Ommerschans-Balkbrug van algemeen belang is. Ter effectivering van de aanwijzing van een beschermd stad- of dorpsgezicht moet ingevolge de Monumentenwet een bestemmingsplan worden opgesteld, dat recht doet aan de te beschermen belangen. De toelichting op het aanwijzingsbesluit kan daarbij voor wat betreft het beschermingsbelang als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied en daarnaast te waarborgen dat de aanwezige kwaliteiten binnen het beschermde dorpsgezicht in stand blijven. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en daarop voortbouwt. De aanwezige kwaliteiten zijn met name gelegen in de 19^e eeuwse orthogonale structuren in het landschap, zoals dat vanuit de Ommerschans is ontgonnen.

Wijze van aanpassen

Voor het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht is een dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ opgenomen. De onderliggende enkelbestemmingen zijn daarbij ongewijzigd gebleven. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur, het historische bebouwingsbeeld en overige ruimtelijke elementen, zoals omschreven in het betreffende aanwijzingsbesluit. Deze is als bijlage opgenomen in de regels. Op deze wijze is de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug voor wat betreft de gronden binnen de gemeente Ommen planologisch op een

juiste wijze vastgelegd. Deze regeling is identiek aan de regeling zoals opgenomen voor de beschermde dorpsgezichten van Vilsteren en Beerze in het bestemmingsplan Kleine kernen. De toelichting op dit aanwijzingsbesluit is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Grensweg, nabij Lemelerveld

Omschrijving

Aan de Grensweg nabij Lemelerveld bevindt zich een afsluiter van de Gasunie. De afsluiter is een essentiële voorziening binnen het gastransport per leiding. Deze voorziening is beveiligd met een hekwerk, waardoor gronden binnen het hekwerk niet anders benut kunnen worden dan voor de afsluiter. De Gasunie verzoekt dan ook om het terrein te bestemmen tot ‘Leiding – Gas’.

Wijze van aanpassen

Ter plaatse van de gasafsluiter zijn de gronden mede bestemd tot ‘Leiding – Gas’.

Hoek Koloniedijk / Prinsenweg, Vinkenbuurt

Omschrijving

Op de bewuste locatie is in 2011 een schuilhut geplaatst in de vorm van een gebouwtje in plaats van een open bouwwerk.

Wijze van aanpassen

De aanwezige schuilhut is positief bestemd binnen de verkeersbestemming. Hierbij is een specifieke functieaanduiding opgenomen voor de schuilhut.

Kloosterdijk ong. Beerzerveld

Omschrijving

Aan de Kloosterdijk bevindt zich een gasontvangststation dat niet als zodanig is bestemd. Gelet op de veiligheidsaspecten en bedrijfszeker gastransport is door de Gasunie verzocht dit station afzonderlijk te bestemmen en rondom deze bestemming een contour te trekken van 15 meter als veiligheidsafstand ten opzichte van kwetsbare objecten.

Wijze van aanpassen

De gronden behorende bij het gasontvangststation zijn bestemd tot ‘Bedrijf – Gasontvangststation’. Rondom deze bestemming is een gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – gasontvangststation’ opgenomen ter bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een gasontvangststation.

Koloniedijk 1

Omschrijving

Ter plaatse is medewerking verleend aan de verplaatsing van de agrarische tak van het bedrijf Koonstra naar een locatie aan de Oude Zwolseweg. Onderdeel van deze verplaatsing is ook het opheffen van de agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Koloniedijk 1. De overige gebruiksmogelijkheden blijven gehandhaafd. Wel worden de bebouwingsmogelijkheden teruggebracht naar wat reëel is voor loonwerk- en grondverzetbedrijven.

Wijze van aanpassen

De bestemming wordt aangepast zodanig dat er alleen nog loonwerk- en grondverzetactiviteiten zijn toegestaan. Er geldt een bebouwingspercentage van 40%. Aan de oostzijde van het erf wordt een nog te realiseren groensingel als zodanig bestemd.

Maanweg 2, Lemele

Omschrijving

Op dit perceel is een melkveehouderij gevestigd. Door het bedrijf is middels een zienswijze verzocht de begrenzing van het agrarisch bouwvlak aan te passen. Hiermee is ingestemd gelet de mogelijkheden voor een betere agrarische bedrijfsvoering, de afwaartse beweging ten opzichte van omliggende bebouwing en de betere landschappelijke inpasbaarheid.

Wijze van aanpassen

Het bouwvlak is aangepast, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft.

Maanweg 5, Lemele

Omschrijving

Op dit perceel is een intensieve veehouderij gevestigd, dat een concreet bouwplan heeft ingediend. Dit bouwplan is deels gelegen in het bouwvlak, zoals toegekend in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied, en deels erbuiten. Omdat voor het gedeelte erbuiten een reactieve aanwijzing van toepassing is (LOG Maanweg), moet getoetst worden aan het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied. In dit plan lag op dit gedeelte nog een stuk agrarisch bouwvlak. Op grond hiervan kan het bouwplan vergund worden. Ook milieutechnisch en qua Natuurbeschermingswet is het bouwplan vergunbaar.

Wijze van aanpassen

Het bouwvlak wordt aan de westzijde verruimd. In ruil daarvoor wordt aan de noordoostzijde een stuk van het bouwvlak afgehaald, zodat de oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt.

Nieuwe Hammerweg 5/5a, Ommen

Omschrijving

Recent is ter plaatse van dit perceel vergunning verleend voor het bouwen van een schuur aan de achterzijde van de woning. Ook de begrenzing van de EHS is hier met de actualisering van de Omgevingsvisie aangepast, zodat de schuur erbuiten valt. Het is gewenst de schuur in het bestemmingsvlak onder te brengen.

Wijze van aanpassen

Het bestemmingsvlak is verruimd zodat de schuur binnen de woonbestemming is komen te liggen.

Stegerdijk 2, Stegeren

Omschrijving

Ter plaatse is een voormalige dienstwoning van een school aanwezig. Er is verzocht om de voormalige dienstwoning om te zetten naar een burgerwoning. Het college van B&W heeft hierop een positief principebesluit genomen.

Wijze van aanpassen

De bestemming van de voormalige dienstwoning is omgezet naar een reguliere woonbestemming en deels de bestemming ‘Groen’. Binnen de bestemming ‘Groen’ is een aanduiding opgenomen voor het gebruik van de gronden ten dienste van een sportveld. Daarnaast is ook de maatschappelijke bestemming aangepast om de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning uit te sluiten. De ruimtelijke onderbouwning waarin de planologische wijzigingen worden onderbouwd, is opgenomen in de bijlagen, behorende bij deze toelichting.

Stegerdijk 7, Stegeren

Omschrijving

Ter plaatse van dit woonperceel is een tennisbaan gerealiseerd, welke buiten de begrenzing van de woonbestemming valt.

Wijze van aanpassen

Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ is verruimd, zodat het feitelijke erf inclusief tennisbaan wordt gedekt.

Vlierwaterleiding, Dalmsholte

Omschrijving

Het waterschap Groot Salland heeft verzocht om medewerking aan de inrichting van een agrarisch perceel nabij de Vlierwaterleiding voor waterberging. Dit project vloeit voort uit de afspraken die hieromtrent zijn gemaakt in het kader van de Gebiedsuitwerking Dalmsholte.

Wijze van aanpassen

De agrarische bestemming ter plaatse is omgezet naar een waterbestemming met een nadere aanduiding waterberging. Binnen deze bestemming is een nevens geschikt agrarisch gebruik of een gebruik als Natuur toegestaan. De ruimtelijke onderbouw is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze toelichting.

Witharenweg 17, Witharen

Omschrijving

Ter plaatse van dit perceel is sinds 1987 de motorclub Motor Touring Club Route 66 Ommen gevestigd. Het betreft hier een motorclub voor motorrijders uit de regio, waarbij het pand 2 a 3 keer in de week wordt gebruikt ten behoeve van activiteiten. De vestiging van een motorclub op deze locatie is ruimtelijk gezien aanvaardbaar gebleken. Het college heeft om die reden een positief principebesluit genomen tot inpassing van de motorclub.

Wijze van aanpassen

Op basis van de voorgenoemde ruimtelijke onderbouw en het positieve principebesluit is de functie positief bestemd. De huidige woonbestemming is daarbij niet gewijzigd. Op het gebouw dat in gebruik is ten dienste van de motorclub is een functieaanduiding ‘verenigingsleven’ opgenomen.

Zuiderweg 5, Vinkenbuurt

Omschrijving

De agrarische activiteiten ter plaatse zijn onlangs beëindigd. Het is gewenst de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Wijze van aanpassen

De bestemming van het perceel is aangepast naar ‘Wonen – VAB, conform het feitelijke gebruik.

Zwarte Pad 4, Stegeren

Omschrijving

De eigenaar van het perceel Zwarte Pad 4 heeft een naastgelegen perceel gekocht van een agrarisch bedrijf.

Wijze van aanpassen

De aangekochte grond met schuur zijn betrokken bij de woonbestemming.

2.3 Besluitvorming niet gehonoreerde zienswijzen

Over diverse zienswijzen heeft de raad op 27 mei 2010 een besluit genomen. In dit plan worden de zienswijzen meegenomen, die leiden tot aanpassingen op perceelsniveau.

Langsweg 8, Dalmsholte

Omschrijving

In het raadsbesluit van 27 mei 2010 is het besluit genomen tot verruiming van het bouwvlak aan de Langsweg 8 te Dalmsholte in ruil voor een inperking van de uitbreidingsmogelijkheden voor het ter plaatse gevestigd bedrijf (exportwegerij ten dienste van de agrarische sector).

De exportwegerij bestaat feitelijk uit twee wegerijen/overnameplaatsen, die in geval van een calamiteit kan worden opgedeeld in verschillende dierstromen. Beide bedrijfsdelen moeten dan de bedrijfshygiëne, gezondheidsstatus en bioveiligheid kunnen garanderen. In de praktijk betekent dit een fysieke scheiding tussen beide bedrijfsdelen met eigen gebouwen, maar ook eigen routings voor het vrachtverkeer.

Dit maakt dat het bedrijf een groot ruimtebeslag kent, wat binnen het bestaande bouwvlak van 1,5 ha niet geheel kan worden gehuisvest. Daarom wordt medewerking verleend aan een beperkte uitbreiding naar 1,65 ha. De bebouwingsmogelijkheden op het gehele perceel worden ingeperkt naar een bebouwingspercentage van 40%. Het perceel zal conform de basisinspanning op een passende wijze landschappelijk worden ingepast.

Wijze van aanpassen

Het bestemmingsvlak is in zuidelijke richting enigszins vergroot. Het perceel is bestemd tot ‘Agrarisch’, waarbij de specifieke functie van de bedrijfsactiviteiten (exportwegerij) zijn vastgelegd middels een functieaanduiding. De bebouwingsmogelijkheden voor het perceel zijn beperkt door het opnemen van een bebouwingspercentage van maximaal 40%.

Ommerweg 10, Dalmsholte

Omschrijving

In het raadsbesluit van 27 mei 2010 is het besluit genomen om het bedrijf aan de Ommerweg 10 te Dalmsholte alsnog op te waarden van een kleinschalig agrarisch bedrijf naar een volwaardig agrarisch bedrijf en de begrenzing van het bouwvlak aan te passen. In het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied was aan dit perceel een agrarisch bouwblok toegekend van 1,0 ha ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omdat er nog sprake was van agrarische bedrijvigheid, strekte het besluit van de raad ertoe om dit recht te herbevestigen.

Een gedeelte van het huidige erf is ondergebracht in de EHS en kan worden beschouwd als een soort van uitloper van het grotere natuurcomplex de Archemer- en Lemelerberg. Dit gedeelte maakte in het voorheen geldende bestemmingsplan onderdeel uit van het agrarisch bouwblok (geen natuurbestemming toegekend). In de provinciale omgevingsverordening wordt gesteld dat een EHS-status geen consequenties heeft voor bestaande bouwrechten. In haar vooroverlegreactie heeft de provincie gesteld dat dit gedeelte geen EHS waarde heeft, maar dat er wel een belang is om de erfbeplanting te behouden voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Er bestaan derhalve geen bezwaren tegen het wederom toekennen van een volwaardig agrarisch bouwvlak van 1,0 ha ter plaatse met dien verstande dat de landschapswaarden ter plaatse ook worden beschermd.

Wijze van aanpassen

De bestemming van het perceel is omgezet, zodat de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf mogelijk is. Tevens is het bouwvlak vergroot van 0,5 hectare tot circa 1 hectare. Om vast te leggen dat de netto bouwvlakmogelijkheden niet toenemen is een bebouwingspercentage van 50% opgenomen. Er is een regeling opgenomen waarmee de

landschappelijke kwaliteiten op het erf worden beschermd in de vorm van de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’.

Stouwe 4, 4a, 4b en 4c, Witharen

Omschrijving

In het raadsbesluit is besloten om een finale regeling te maken voor het perceel Stouwe 4, 4a, 4b en 4c te Witharen, waarin zowel de gemeente Ommen als eigenaar zich in kunnen vinden.

Wijze van aanpassen

De gebruiksgesichte paardenhouderij op het huidig erf is bestemd tot ‘Agrarisch – Paardenhouderij’, inclusief functieaanduiding ten behoeve van een gebruiksgesichte paardenhouderij, waarbij oude boerderij als plattelandswoning is aangeduid. De kleine woning is daarbij wegbestemd en is bestemd tot ‘Agrarisch’ (zonder bouwmogelijkheden). De in te planten groenstrook is specifieke bestemd tot ‘Groen’. De nieuwe woningbouw perceel heeft een reguliere woonbestemming gekregen, waarbij de groenstrook rondom het nieuwe woonperceel specifiek is bestemd tot ‘Groen’. Voor het nieuwe woonperceel is een specifieke bouwaanduiding voor een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de uitvoering van de landschappelijke inpassingen gegarandeerd worden. De volledige onderbouwing ten aanzien van deze locatie is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

De Stouwe 20, Vinkenbuurt

Omschrijving

In het raadsbesluit van 27 mei 2010 is het besluit genomen tot verruiming van de gebruiksmogelijkheden (naast hoveniersactiviteiten ook kwekerijactiviteiten) met bijbehorende verruiming van bouwmogelijkheden.

Wijze van aanpassen

Op het perceel is een specifieke functieaanduiding toegevoegd zodat het gebruik ten dienste van kwekerij-actviteiten ook is toegestaan. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is ten aanzien van de maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vastgelegd dat maximaal 700 m² bedrijfsgebouwen is toegestaan.

2.4 Uitspraak Raad van State over bestemmingsplan ‘Buitengebied’

Het aanpassen van het bestemmingsplan Buitengebied vloeit tevens voort uit de uitspraak (201004545/1/R2) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 april 2012.

Balkerweg 22a en b, Ommen

Omschrijving

Ter plaatse is het bedrijf Wiechers Wonen gevestigd. Het bouwvlak is bij vaststelling van het bestemmingsplan onbedoeld zodanig verkleind, dat de bestaande planologische rechten niet in stand zijn gelaten. Het beroep is daarom mede op verzoek van de gemeente gegrond verklaard.

Wijze van aanpassen

De begrenzing van het bestemmingsvlak is aangepast aan de hand van de begrenzing uit het oude bestemmingsplan. Hiermee zijn de bestaande planologische rechten doorvertaald. Het bebouwingspercentage is daarbij gebaseerd op de bouwmogelijkheden uit dit plan.

Beerzerweg 3, Beerze

Omschrijving

Op dit woonperceel zijn de bestaande en vergunde camperplaatsen en recreatieve lodges niet als zodanig bestemd c.q. aangeduid. De Afdeling heeft mede op verzoek van de gemeente het beroep gegrond verklaard. Daarnaast is het ook gewenst om het bestemmingsvlak ten behoeve van de woonfunctie enigszins te verruimen. Tot slot is voor de woonboerderij planologisch niet vastgelegd dat deze dubbel bewoond mag worden en dat het hier een rijksmonument betreft.

Wijze van aanpassen

Recreatieve lodges alsmede camperplaatsen zijn alsnog planologisch juist vastgelegd op basis van de daarvoor expliciet verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO. In de regels is gelimiteerd dat er maximaal 5 recreatieappartementen en maximaal 9 camperplaatsen zijn toegestaan. Tevens is de woonbestemming enigszins verruimd aan de zuidzijde, is ter plaatse van de boerderijwoning een aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen en is de status van de woonboerderij als rijksmonument planologisch vastgelegd.

Beerzerweg 5 (nabijgelegen percelen), Beerze

Omschrijving

Aan de oostkant en de zuidkant van het perceel Beerzerweg 5 is een aantal agrarische percelen ten onrechte als natuur bestemd. De Afdeling heeft het beroep van appellant ondanks gemeentelijke steun daarbij ongegrond verklaard, vanwege ligging in de EHS. Over deze gronden zijn in het verleden echter geen afspraken tot omzetting gemaakt tussen de eigenaar en de provincie. De gronden maken inmiddels geen deel meer uit van de EHS, zoals deze vanaf 1 september 2013 geldt.

Wijze van aanpassen

De twee betreffende percelen zijn juist bestemd (‘Agrarisch met waarden’). Voor wat betreft de begrenzing is rekening gehouden met de nieuwe begrenzing van de EHS. Daarnaast is het plangebied wordt verruimd met het gebied rond de Beerzerweg 4 en Beerzerweg 5a t/m e, exclusief het projectgebied van het woonzorgcomplex. In dit gebied wordt de natuurbestemming op het perceel kadastraal bekend als Ambt Ommen, sectie F, nummer 4713 omgezet naar een agrarische bestemming voor zover niet gelegen binnen de EHS. Voor

het gehele gebied wordt de dubbelbestemming “Waarde – Agrarisch gebied met landschappelijke waarden” opgenomen. De dubbelbestemming “Waterstaat – Waterstaatkundige functie” is aangepast conform de nieuwe begrenzing van het dijkje. Voor het overige wordt aangesloten bij de vigerende bestemmingen.

Hasselerweg 5, Ommen

Omschrijving

Ter plaatse van dit agrarische bedrijfsperceel, in gebruik ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij, is een tweede bedrijfswoning ten onrechte niet bestemd. De Raad van State heeft het beroep, mede op verzoek van de gemeente Ommen, gegrond verklaard.

Wijze van aanpassen

Voor de activiteiten ten behoeve van de gebruiksgerichte paardenhouderij is een speciale bestemming ‘Agrarisch – Paardenhouderij’ opgenomen. De bestemmingsregeling is zodanig aangepast dat er ter plaatse twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het bestemmingsvlak is aan de zuidkant verruimd, omdat de vergunde tweede bedrijfswoning niet helemaal in het bestemmingsvlak past.

Landgoed Junne

Omschrijving

Een tweetal percelen op landgoed Junne (Ambt Ommen, F2913 en F2919) heeft ten onrechte een natuurbestemming gekregen in het bestemmingsplan Buitengebied. De Raad van State heeft het beroep van het landgoed mede op verzoek van de gemeente Ommen, gegrond verklaard op dit onderdeel. Aanpassing van de bestemmingen van voorgenoemde percelen is gewenst.

Wijze van aanpassen

De natuurbestemming van de betreffende percelen zijn omgezet naar een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwmogelijkheden.

Ommerkanaal Oost tussen 8 en 9, Ommen

Omschrijving

Op een perceel gelegen tussen de adressen Ommerkanaal Oost 8 en Ommerkanaal Oost 9 is in 2010 op basis van het feitelijke gebruik een bestemming Bedrijfsdoeleinden met subbestemming gronddepot toegekend. Voorheen gold hier een agrarische bestemming. Door een omwonende is beroep ingesteld tegen deze inpassing, welke door de Raad van State gegrond verklaard, zodat het vaststellingbesluit in zoverre is vernietigd. De Raad van State heeft echter op basis van informatie uit het verweerschrift en het verhandelde ter zitting met toepassing artikel 8.72 Awb de rechtsgevolgen in stand gelaten.

Wijze van aanpassen

Voor het gronddepot is een nieuwe bestemmingsregeling opgenomen. Daarbij is dezelfde regeling opgenomen als destijds bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2010. Dit houdt in een specifieke bestemming voor het gronddepot, waarbinnen uitsluitend een gronddepot is toegestaan. De begrenzing van het bestemmingsvlak is identiek aan de begrenzing, zoals vastgelegd in 2010.

Op deze wijze is een bestemmingsregeling opgenomen die recht doet aan de Raad van State uitspraak en de daarin gegeven onderbouwing voor deze regeling:

- Er is rekening gehouden met de bewoners van Ommerkanaal Oost 9 door een strook van ongeveer 10 meter breed vrij te laten (behoudt agrarische bestemming) tussen het gronddepot en de woonbestemming van Ommerkanaal Oost 9;

- De bedrijfsbestemming is beperkt tot een gronddepot behorende tot categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- Er geldt een maximale toelaatbare hoogte van 4 meter voor de opslag van grond;
- Er is in redelijkheid geen sprake van een onaanvaardbare verkeersoverlast of een ontoelaatbare verkeersonveilige situatie.

Varseneresweg 2, Ommen

Omschrijving

Ter plaatse is het bedrijf Freesverhuur Ommen gevestigd. De clandestiene uitbreiding aan de achterzijde van het perceel is niet meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied. In latere instantie is de gemeenteraad alsnog aan het verzoek om dit positief te bestemmen tegemoet gekomen. Het beroep is daarom mede op verzoek van de gemeente gegrond verklaard.

Inmiddels is er sprake van een gewijzigde situatie: er liggen plannen om gehele gebied aan de Varseneresweg 1, 2 en 3 te herontwikkelen. Dit krijgt een eigen separaat traject. In dit traject krijgt ook de hierboven beschreven uitbreiding een plaats.

Wijze van aanpassen

Geen aanpassingen

Veldsteeg 3

Omschrijving

De Raad van State heeft geoordeeld dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2010 ten onrechte geen recreatieve bestemming is toegekend aan het recreatieobject op het perceel Veldsteeg 3. De eigenaar heeft te kennen gegeven zijn bouwrecht voor een recreatiewoning graag te willen verplaatsen. Gelet de ligging in waardevol landschap, gevoelige natuur en in het winterbed, wil het gemeentebestuur hieraan medewerking verlenen. Daarom wordt op een perceel aan de Stouweweg een nieuwe bestemming voor de realisatie van een recreatiewoning gecreëerd.

Wijze van aanpassen

Op een perceel aan de Stouweweg is een bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ opgenomen, teneinde de bouw van een nieuwe recreatiewoning mogelijk te maken. Bij de bouw de recreatiewoning kunnen nadere eisen worden gesteld aan het ontwerp van de recreatiewoning en de inpassing in de omgeving. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt de sanering van de recreatieve opstal aan de Veldsteeg 3, herplant en een goed ecologisch beheer van dit perceel gegarandeerd. De motivering ten aanzien van deze ontwikkeling is vervat in een separate ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Aan de ontwikkeling is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.

2.5 Uitspraak Raad van State over reactieve aanwijzing

Ook de gevolgen van de uitspraak (201005104/1/R2, d.d. 18 juli 2012) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor wat betreft de reactieve aanwijzing van de provincie Overijssel zijn meegenomen in het ‘veegplan’.

Beerzerhaar 36, Beerzerveld

Omschrijving

Ter plekke van het perceel Beerzerhaar 36 bevindt zich een gemengd agrarisch bedrijf (zowel een grondgebonden tak als een intensieve veehouderijtak). Gedeputeerde Staten hebben een reactieve aanwijzing gegeven voor wat betreft dit perceel, omdat het bestemmingsplan niet verbodt dat bebouwing voor de grondgebonden tak ook door intensieve veehouderij gebruikt kon worden en daarmee strijd opleverde met het reconstructiebeleid voor de intensieve veehouderij.

Wijze van aanpassen

Dit perceel is bestemd tot ‘Agrarisch’ inclusief een functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. De bouw mogelijkheden op het perceel zijn beperkt door de bestaande oppervlakte van de intensieve veehouderij te bevrozen middels een specifieke bouwaanduiding (‘specifieke bouwaanduiding – bestaande bebouwing’).

Ecologische Hoofdstructuur, nieuwe natuur op agrarische gronden

Omschrijving

Op een aantal percelen heeft de gemeenteraad bij vaststelling de agrarische bestemming gehandhaafd uit de vigerende bestemmingsplan. GS hebben naar aanleiding hiervan een reactieve aanwijzing gegeven, gelet op de ligging in de EHS en de afspraken tot omzetting van de agrarische bestemming naar natuur. De Afdeling heeft bepaald dat de bewuste percelen alsnog moeten worden bestemd tot ‘Natuur’. Voor één perceel aan de Ommerweg (ten noorden van recreatieterrein Berg en Bos) gold dit niet. Omdat er inmiddels echter overeenstemming is over omzetting naar natuur, kan ook dit perceel worden omgezet naar natuur.

Wijze van aanpassen

De bewuste percelen zijn alsnog bestemd tot ‘Natuur’. Binnen deze bestemming wordt (mede naar aanleiding van een zienswijze) tevens (agrarisch) natuurbeheer mogelijk gemaakt.

Ecologische Hoofdstructuur, bestaande natuur

Omschrijving

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal percelen ten onrechte niet als natuur bestemd. Het beroep op deze percelen is ingetrokken, zodat de reactieve aanwijzing van de provincie overeind is gebleven.

Wijze van aanpassen

De bewuste percelen zijn alsnog tot ‘Natuur’ bestemd. Camping De Vecht is integraal meegenomen bij de aanpassingen voor wat betreft de recreatieterreinen, zoals verderop in deze paragraaf zal worden behandeld.

Ecologische Hoofdstructuur, gronden Staatsbosbeheer

Omschrijving

Voor een aantal percelen van Staatsbosbeheer langs de Vecht is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied de oude agrarische bestemming overgenomen. Gedeputeerde Staten hebben hier een reactieve aanwijzing op gegeven, maar bij de Raad

van State is het verweer gestaakt voor zover de gemeente daartegen beroep had ingesteld. Het gemeentelijk beroep is op deze onderdelen gegrond verklaard. Inmiddels heeft Staatsbosbeheer echter kenbaar gemaakt welke gronden daadwerkelijk als natuur in gebruik zijn, zodat er aanleiding is deze gronden alsnog om te zetten naar een natuurbestemming. Een perceel van Staatsbosbeheer aan de Beerzerweg wordt daarbij gedeeltelijk bestemd als Natuur en gedeeltelijk als Agrarisch. Dit vanwege afspraken tussen Staatsbosbeheer en de pachter van het agrarische gedeelte.

Wijze van aanpassen

Er wordt alsnog aan een aantal percelen van Staatsbosbeheer een natuurbestemming toegekend. Aan de voorwaarden tot omzetting naar natuur (wijzigingsbevoegdheden uit het moederplan) wordt voldaan.

Landbouwontwikkelingsgebieden Beerzerveld en Maanweg

Omschrijving

In het bestemmingsplan zijn de LOG's Maanweg en Beerzerveld benoemd als verwevingsgebied. Daardoor is het niet mogelijk voor bestaande bedrijven om een intensieve veehouderijtak te beginnen of te mogen uitbreiden ten behoeve van intensieve veehouderij naar 2 hectare of te mogen nieuwvestigen. GS vonden dit in strijd met het reconstructieplan en hebben een reactieve aanwijzing gegeven op deze gebieden, uitgezonderd de bestaande bouwvlakken. De Raad van State heeft dit acceptabel bevonden en het gemeentelijk beroep ongegrond verklaard.

Wijze van aanpassen

Aan het hele gebied binnen de begrenzing van de landbouwontwikkelingsgebieden is een gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' toegekend, waaraan diverse ontwikkelingsmogelijkheden conform het gestelde in het reconstructieplan en de gemeentelijke uitwerking daarvan in het GOP, zijn gekoppeld. De overige bestemmingen binnen de begrenzing van deze gebieden zijn daarbij overgenomen conform het bestemmingsplan Buitengebied, zodat er één gebiedsdekkend geheel ontstaat.

Regeling recreatieterreinen en EHS op recreatieterreinen

Omschrijving

- *Giethmenseveld*: Op dit recreatieterrein was in het geheel een recreatieve bestemming toegekend, terwijl het oude plan uit de jaren '70 binnen dit recreatieterrein nog natuurbestemmingen kende tussen de huisjes met bijbehorende erven en andere recreatieve voorzieningen. Vanwege de ligging binnen de EHS hebben Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing gegeven die tijdens de zitting bij de Raad van State zodanig genuanceerd is dat dit alleen nog gold voor de natuurbestemmingen uit het oude plan. De Raad van State heeft dit geaccepteerd en het gemeentelijke beroep ongegrond verklaard.
- *De Roos, Puur de Natuur*: Op deze recreatieterreinen was in het geheel een recreatieve bestemming toegekend, terwijl het oude plan (jaren '90) binnen dit recreatieterrein nog plukjes natuurbestemmingen kende. Vanwege ligging binnen de EHS hebben GS een reactieve aanwijzing gegeven die tijdens de zitting bij de Raad van State zodanig genuanceerd is dat dit alleen nog gold voor de natuurbestemmingen uit het oude plan. De Raad van State heeft dit geaccepteerd en het gemeentelijke beroep ongegrond verklaard.
- *De Vecht*: Evenals bij de andere recreatieterreinen is hier vanwege onvoldoende doorvertalen van de EHS een reactieve aanwijzing gegeven. De gemeente Ommen heeft het beroep voor dit terrein ingetrokken. Dit gelet de ontwikkelingen met betrekking tot dit terrein, waarbij sprake was van omzetting naar nieuwe natuur. Dit is in verband met de herijking van de EHS niet meer actueel. De recreatiebestemming behoeft niet meer van het terrein te worden afgehaald. Er is

daarom alsnog een planologische regeling voor het terrein getroffen, welke gebaseerd is op de bestaande planologische rechten. Op het perceel zijn 5 recreatiewoningen toegestaan en daarnaast alleen seizoens- en toeristische plaatsen. In verband met de ligging in het winterbed van de Vecht mogen deze recreatiewoningen niet worden verplaatst en/of uitgebreid zonder toestemming van het waterschap Groot Salland. Het waterschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen verplaatsing/uitbreiding van recreatiewoningen, voor zover deze gelegen zijn op de hoogwatervrije gronden.

Wijze van aanpassen

Voor de hiervoor genoemde recreatieterreinen is een nieuwe bestemmingsregeling opgenomen. Daarbij is dezelfde regeling opgenomen als destijds bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2010. Daar waar gronden zijn aangemerkt als EHS binnen de begrenzing van de voorgenoemde recreatieterreinen is een dubbelbestemming ‘Waarde – EHS’ opgenomen. De belangen van deze bestemming worden primair gesteld ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen. Bij uitbreidingen van bebouwing c.q. ontwikkelingen in de EHS dient advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

2.6 Vergroting plangebied als gevolg van actualisatieslag

Het GOP (Gemeentelijk Omgevingsplan) kent een onderverdeling in vijf gebieden, die elk een eigen bestemmingsplan hebben. Deze gebiedsindeling van het GOP leidt ertoe dat het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 vergroot wordt met een deel nabij Vilsteren en een deel nabij Beerzerveld-Kloosterdijk.

Buitengebied Vilsteren

Omschrijving

Het bestemmingsplan Vilsteren is bij de actualiseringslag in 2013 grotendeels vervangen door het bestemmingsplan Kleine kernen. Het plangebied van laatstgenoemd plan is echter beperkt tot het stedelijk gebied. Het deel wat buiten de begrenzing van de bestemmingsplan Kleine kernen en het bestemmingsplan Buitengebied valt, dient een actuele regeling te krijgen, waarbij het voorheen geldende bestemmingsplan Vilsteren uit de jaren zeventig als vertrekpunt heeft gediend.

Wijze van aanpassen

Bij het bestemmen van dit gebied is het bestemmingsplan Vilsteren uitgangspunt geweest. Begrenzingsen en geldende planologische rechten zijn daarbij zoveel mogelijk overgenomen. Afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan Vilsteren worden hierna nader beschreven.

- Op een perceel in het bos aan de Vilsterse Allee bevindt zich een clubgebouw voor de scouting. Dit perceel is dienovereenkomstig (‘Maatschappelijk’) bestemd, waarbij de bouwmogelijkheden zijn gelimiteerd tot een bebouwingspercentage van 80%. Dit conform vigerend plan.
- Aan de Vilsterse Allee 4 bevindt zich een agrarisch bedrijf. Het bouwvlak van dit agrarisch bedrijf is enigszins vergroot conform de artikel 19 WRO-vrijstelling . Een NB Wet vergunning is inmiddels afgegeven. Met de provincie is destijds afgesproken de ontwikkeling in het veegplan mee te nemen. De bouwmogelijkheden zijn gelimiteerd door het opnemen van een maximum bebouwingspercentage van 80%. De achterliggende kuilvoerplaten zijn eveneens planologisch ingepast.
- Op het perceel Vilsterse Allee 5 en 5a bevindt zich een dubbele woning. Het perceel had een agrarische bestemming, maar is in dit veegplan gewijzigd naar een woonbestemming, conform de op 14 juli 1999 verleend bouwvergunning voor de verbouw van de woning in 2 gescheiden woongedeeltes. Voor de woning is derhalve een aanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen.
- Op het perceel Vilsterse Allee 6 bevindt zich een schuur die in gebruik is als een opslagruimte voor het landgoed. Dit is planologisch ook zo vastgelegd.

Buitengebied Beerzerveld-Kloosterdijk

Omschrijving

Het bestemmingsplan Beerzerveld-Kloosterdijk is bij de actualisatieslag in 2013 gedeeltelijk vervangen door het bestemmingsplan Kleine kernen. Het plangebied van laatstgenoemd plan is echter beperkt tot het stedelijk gebied. Het deel wat buiten de begrenzing van de bestemmingsplan Kleine kernen en het bestemmingsplan Buitengebied valt, dient een actuele regeling te krijgen, waarbij het voorheen geldende bestemmingsplan “Beerzerveld-Kloosterdijk” als vertrekpunt heeft gediend.

Wijze van aanpassen

Bij het bestemmen van dit gebied is het bestemmingsplan “Beerrzerveld-Kloosterdijk” uitgangspunt geweest. Begrenzings en geldende planologische rechten zijn daarbij zoveel mogelijk overgenomen. Afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan “Beerrzerveld-Kloosterdijk” worden hierna beschreven:

- Aan de Beerzerweg naast nr. 37 is een agrarisch perceel omgezet naar natuur. Dit conform feitelijk gebruik en conform begrenzing EHS.
- Ten zuiden van Beerzerweg 37 ligt een groot bosperceel. Hier zijn recent twee recreatiewoningen gerealiseerd en derhalve ook als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan “Beerrzerveld-Kloosterdijk” is voor deze gronden een natuurbestemming opgenomen. In het daarvoor geldende bestemmingsplan waren twee recreatiewoningen bestemd. Feitelijk waren al tientallen jaren 2 recreatiewoningen ter plaatse aanwezig.
- Van het perceel gelegen tussen de spoorlijnen en een gedeelte van een perceel ten zuiden van de spoorlijn wordt de natuurbestemming afgehaald. Beide percelen waren voor 2000 natuur, maar zijn destijds al omgezet naar agrarische grond (bomen zijn geroid). Nu het bestemmingsplan “Beerrzerveld-Kloosterdijk” van na 2000 is en de eigenaren destijds niet gewraakt zijn, moet geconstateerd worden dat dit gebruik valt onder het overgangsrecht en dat niet meer handhavend kan worden opgetreden. Op basis van dit feitelijke gebruik zijn de bestemmingen naar ‘Agrarisch’ omgezet.
- Op het perceel Stouwdijk 4 bevindt zich een bijgebouw waarbinnen de uitoefening van atelier / wooneenheid mogelijk is. In het bestemmingsplan “Beerrzerveld-Kloosterdijk” was dit niet als zodanig bestemd. Bij vergunningverlening in 2003 is echter gebleken dat dit gebruik sinds lange tijd aanwezig was en viel onder de werking van het overgangsrecht. Om die reden is het gebruik als atelier/wooneenheid als zodanig op de verbeelding aangeduid.
- Op het perceel Stouwdijk 1 is de natuurbestemming geschrapt en conform feitelijk gebruik (tuin en dus woonbestemming) bestemd. Ook hier geldt dat dit gebruik inclusief ondersteunende bebouwing al sinds lange tijd aanwezig is..
- Enkele waterbestemmingen zijn geschrapt. De watergangen waarop deze bestemming lag, zijn door herverkaveling gedempt.
- Enkele woonbestemmingen zijn verruimd om het feitelijke erf te dekken.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

3.1.1.1 *Algemeen*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk ‘concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig’. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de ‘SER -ladder’). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.1.2 *Conclusie*

In dit plan is onder andere nationaal belang ‘Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van toepassing’. Het gebied Ommerschans-Balkbrug is aangewezen en planologisch verankerd als beschermd dorpsgezicht. In het volgende hoofdstuk wordt weergegeven hoe in dit bestemmingsplan met dit belang is omgegaan. Verder zijn er delen van de EHS in het plangebied gelegen. In de volgende paragraaf en het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-planologische omgang met de EHS in dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

3.2.1.1 *Omgevingsvisie Overijssel*

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 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. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 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.

3.2.1.2 *Omgevingsverordening Overijssel*

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn rode draden in het provinciaal beleid. De sturing daarop is vertaald in algemene regels die altijd gelden. Daarnaast zijn er regels voor specifieke aspecten. Deze worden hierna nader uiteengezet.

3.2.1.3 Relevante aspecten in het kader van provinciaal beleid

Reconstructiebeleid

Naast de Omgevingsvisie blijft het Reconstructieplan Salland-Twente van kracht. Om de doorwerking van het reconstructieplan veilig te stellen is in de provinciale Omgevingsverordening bepaald dat – kort gezegd – het in het reconstructieplan vastgelegde beleid in gemeentelijke bestemmingsplannen moet worden vertaald.

De twee landbouwontwikkelingsgebieden Beerzerveld en Maanweg zijn specifiek bestemd tot landbouwontwikkelingsgebied, middels het opnemen van een gebiedsaanduiding.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De ecologische hoofdstructuur bestaat uit twee categorieën (eerder vijf), te weten bestaande natuur en te realiseren natuur:

- bestaande natuur: gebied getypeerd door de aanwezigheid van grote natuurwaarden en gebieden die zijn aangekocht en/of afgewaardeerd en die zijn ingericht conform de natuurdoelen als omschreven in de bijlage ‘wezenlijke kenmerken en waarden EHS’;
- te realiseren natuur (eerder nieuwe gerealiseerde): gebied getypeerd door de geschiktheid voor verdere ontwikkeling van aanwezige of in potentie aanwezige natuurwaarden, maar die nog niet of niet geheel kunnen worden ingericht als natuur conform de natuurdoelen als omschreven in de bijlage ‘wezenlijke kenmerken en waarden EHS’ omdat de gronden nog niet zijn aangekocht, nog niet zijn afgewaardeerd en/of nog niet beschikbaar zijn voor de realisering van de EHS, bestaande uit de volgende subcategorieën: netto, bruto en uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000.

De categorieën nieuwe nog niet gerealiseerde natuur, beheersgebied en zoekgebied zijn dus vervallen. Gebieden die zijn aangeduid als ‘Bestaand’ moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden. Gebieden die zijn aangeduid als ‘Te realiseren’:

- moeten een bestemming krijgen die mede gericht is op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de actuele natuurwaarden van deze gebieden zolang deze gronden nog niet zijn aangekocht en/of afgewaardeerd;
- moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden indien de gronden zijn aangekocht en/of afgewaardeerd ten dienste van de realisering van de EHS en ook als zodanig beschikbaar zijn.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is een aantal percelen, aangewezen als EHS, ten onrechte niet bestemd tot ‘Natuur’. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze percelen alsnog bestemd tot ‘Natuur’, waarbij de bestemming mede gericht is op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de actuele natuurwaarden van deze gebieden. Daar waar op bestaande recreatieterreinen sprake is van EHS, is ter bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS een dubbelbestemming ‘Waarde – EHS’ opgenomen, zodat bij nieuwe ontwikkelingen een evenredige belangenafweging kan worden gemaakt of de ontwikkeling zich verhoudt tot de aanwezige natuurwaarden.

Cultuurhistorie

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied is Ommerschans aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit is planologisch ook doorvertaald in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Ook zijn er verschillende Rijksmonumenten in het plangebied gelegen. Ook deze zijn in het bestemmingsplan nader aangeduid.

Grondwaterbescherming en Drinkwatervoorziening

Voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden wordt een aanduiding opgenomen in bestemmingsplannen. Het is verboden om in grondwaterbeschermingsgebieden bepaalde inrichtingen op te richten of activiteiten uit te voeren die een gevaar kunnen vormen voor het grondwater.

De kernen Beerzerveld (Hammerflier), Beerzerveld Kloosterdijk (Bruchterveld), Lemele (Archemerberg), Witharen (Witharen) zijn binnen de gemeentegrenzen van Ommen gelegen binnen zones die zijn aangewezen als intrekgebied. Witharen is tevens gelegen binnen een zone die is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied.

Hoewel dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatieve invloed op het grondwater kunnen hebben, is voor locaties die binnen grondwaterbeschermingsgebied en/of een intrekgebied zijn gelegen een gebiedsaanduiding opgenomen.

3.2.1.4 Conclusie

Daar waar provinciale belangen doorwerken in het plangebied is in dit bestemmingsplan een juridisch-planologische regeling opgenomen. Zo is de EHS passend bestemd, zijn mogelijkheden opgenomen voor nieuwe natuur. Daar waar zich op de recreatieterreinen EHS bevindt, is tevens een dubbelbestemming ‘Waarde – EHS’ opgenomen, ter bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Het beleid over de grondwaterbeschermings- en intrekgebieden is vertaald. Het beschermde dorpsgezicht Ommerschans is specifiek bestemd met oog voor de te beschermen waarden zonder de gebruiksmogelijkheden uit het oog te verliezen. Rijksmonumenten die nog niet nader waren aangeduid zijn nu wel specifiek aangeduid. De twee landbouwontwikkelingsgebieden Beerzerveld en Maanweg zijn specifiek bestemd tot landbouwontwikkelingsgebied, middels het opnemen van een gebiedsaanduiding.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Reconstructieplan inclusief partiële herziening reconstructieplan mei 2009

3.3.1.1 Algemeen

Het reconstructieplan Salland Twente is op 15 september 2005 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. De zoneringskaart laat zien waar landbouw, natuur, recreatie of wonen voorrang krijgen. Het reconstructiegebied is in verschillende zones verdeeld: landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden.

3.3.1.2 Zonering

In het kader van het reconstructieplan worden oplossingen gezocht in scheiding van functies. In de landbouwontwikkelingsgebieden krijgt de intensieve veehouderij ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Andere functies dienen in deze gebieden zoveel mogelijk te worden geweerd. In de extensiveringsgebieden is het beleid gericht op uitplaatsen van intensieve veehouderijen en daarmee op behoud en herstel van natuur en landschap en kwaliteitsverbetering van water en milieu. In de verwevingsgebieden geldt dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor de landbouw, binnen de context van de reeds aanwezige functies. Een bijzondere status hebben de sterlocaties. Het betreft intensieve

veehouderijbedrijven in de verwevingsgebieden, die voldoende toekomstperspectief hebben en ruime ontwikkelingsmogelijkheden krijgen indien er ook voldoende fysieke en milieuruimte aanwezig is.

3.3.1.3 *Conclusie*

In het bestemmingsplan Buitengebied is het beleid uit het Reconstructieplan (deels) overgenomen, waarbij de regeling aansluit bij het onderscheid in landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden, zoals dat is opgenomen in het Reconstructieplan. Echter, voor de twee zuidelijke landbouwontwikkelingsgebieden (Maanweg en Beerzerveld) geldt het regime zoals dat geldt voor verwevingsgebieden. Gedeputeerde Staten heeft op dit punt beroep ingediend, aangezien zij van mening waren dat dit in strijd was met het reconstructiebeleid. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit beroep gegrond verklaard. Naar aanleiding van deze uitspraak (201004545/1/R2) wordt dit in voorliggend veegplan hersteld. Voor de twee voorgenoemde landbouwontwikkelingsgebieden is een gebiedsaanduiding opgenomen.

3.3.2 Waterbeheerplannen 2010 - 2015

3.3.2.1 *Algemeen*

De Waterwet (2009) verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. In de gemeente Ommen zijn drie waterschappen verantwoordelijk voor het oppervlaktewater en het zuiveren van afvalwater: Velt en Vecht, Regge en Dinkel en Groot Salland. Al deze waterschappen maken deel uit van het KRW stroomgebied Rijn-Oost. Het verder ontwikkelen van de veiligheid in het watersysteem is een belangrijke opgave voor de waterschappen. Zij houden daarbij rekening met het veranderende klimaat. Zowel in stedelijk als in landelijk gebied wordt meer ruimte gegeven aan water. Dat kan door de instrumenten van de ruimtelijke ordening op een juiste manier toe te passen. De kansen worden benut om de wateropgaven te combineren met plannen en initiatieven voor landbouw, natuur en recreatie. Samen met onder andere Rijkswaterstaat, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties en burgers zoeken de waterschappen naar de beste oplossingen.

3.3.2.2 *Conclusie*

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatief effect op het wateraspect hebben. Locaties binnen dit bestemmingsplan die samenvallen met grondwaterbeschermingsgebieden en/of intrekgebieden zijn voorzien van een gebiedsaanduiding.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

3.4.1.1 *Naar één integrale gebiedsdekkende visie*

In het Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP) wordt de missie uit het Ommer Motief concreet uitgewerkt. Het plan bundelt voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan.

Het plan bundelt en integreert vigerende beleid zoals opgenomen in diverse sectorale plannen. Het plan kent een gecombineerde thematische en gebiedsgerichte opbouw. De kaders, opgaven en beoogde realisatie zijn per gebied en thema uitgewerkt. Waar dwarsverbanden en samenhang dat nodig maken, is een integrale afweging van belangen gemaakt uitmondende in beleidskeuzes. Het belangrijkste wat de gemeente met het nieuwe omgevingsplan wil bereiken is dat inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en partners in één oogopslag een helder beeld krijgen waar Ommen voor staat en op welke ontwikkelingen zij inzet.

3.4.1.2 *GOP als structuurvisie*

Het Gemeentelijk Omgevingsplan is door de gemeente Ommen tevens vastgesteld als structuurvisie, in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Het GOP voldoet aan de inhoudelijke eisen en vormvereisten die de Wro stelt aan een structuurvisie. Het omgevingsplan is een strategisch document waarbij de doorwerking plaatsvindt via de gemeentelijke bestemmingsplannen en de regels die in de gemeentelijke verordeningen worden gesteld. Ommen pakt in samenhang met dit plan ook het grote aantal bestemmingsplannen en verordeningen aan door deze te actualiseren, bundelen en stroomlijnen. De bestaande bestemmingsplannen zijn gebundeld in vijf overkoepelende gebiedsprogramma's annex bestemmingsplannen (Centrum, Wonen, Werken, Kleine kernen en Buitengebied). De bestaande verordeningen worden samengevoegd en vereenvoudigd. Acties en projecten die uit het omgevingsplan volgen, waar de gemeente samen met partners mee aan de slag gaat, zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en bijgesteld. Met deze nieuwe werkwijze van een integraal omgevingsplan met verordening loopt Ommen vooruit op het nieuwe omgevingsrecht. De nieuwe Omgevingswet is gericht op vergaande bundeling van overheidsplannen en uitvoeringsregels.

3.4.1.3 *Duurzaamheid als uitgangspunt*

Het Gemeentelijk Omgevingsplan is uitgewerkt conform de principes van duurzame ontwikkeling. Hiertoe is aangesloten bij de “Triple P” benadering, waarbij de P's staan voor People (welzijn en leefbaarheid), Prosperity (welvaart en economie) en Planet (omgevingskwaliteit). Om ook de rol en inbreng van de gemeente expliciet mee te nemen is als vierde “P” het Proces (organisatie, dienstverlening, taakuitvoering, samenwerking en partnership) toegevoegd, welke nader is uitgewerkt in de sturingsfilosofie van dit omgevingsplan.

3.4.1.4 *Effectbeoordelingen*

Het strategisch beleid uit het GOP kan mogelijke effecten hebben op het terrein van milieu, water en gezondheid. In een vroegtijdig stadium is bij het maken van de agenda voor het GOP al een voorlopige analyse gemaakt over de noodzaak of wenselijkheid om op deze terreinen tot een afzonderlijke effectbeoordeling te komen. Omdat er in het GOP geen beleidswijzigingen voorkomen waarvan de effecten niet al eerder in beeld zijn gebracht, is afgezien van de specifiek aan het GOP gekoppelde effectbeoordeling op het terrein van water, milieu en gezondheid. Het is mogelijk dat in de doorwerking van het GOP richting de uitvoering, zich bepaalde ontwikkelingen of initiatieven manifesteren, die om een specifieke effectbeoordeling vragen.

3.4.1.5 *Uitvoeringsprogramma*

De activiteiten en projecten die nodig zijn om het plan, de programma's en de verordening uit te werken en goed te verankeren worden vastgelegd in een separate uitvoeringsparagraaf, in de vorm van een afzonderlijk meerjarig uitvoeringsprogramma

GOP. Het uitvoeringsprogramma is bewust uitgewerkt als een separaat programma bij het GOP, om flexibiliteit te behouden waar het de opgaven en de realisatie van de ambities uit het plan betreft.

3.4.1.6 *Strategie, sturing en ambitie*

De missie van Ommen is verwoord in het Ommer Motief en geldt als vertrekpunt voor het omgevingsplan. Deze luidt: “Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert. ”

Ommen zet in op de verdere ontwikkeling van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten: het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid vormen de centrale pijlers van het omgevingsplan in combinatie met de vijf “G’s” die kenmerkend zijn voor Ommen als verblijfsgemeente: Groen, Gastvrij, Geïnspireerd, Gezond en Gelukkig. Uit het Ommer Motief volgt dat Ommen zich inzet voor het op duurzame wijze behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid.

De wens van de gemeente zich te ontwikkelen tot netwerkregisseur staat centraal in de sturingsfilosofie van het omgevingsplan en de verordening. Netwerksturing is het activeren en faciliteren van burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven om hen te laten doen waar ze goed in zijn. Als netwerkregisseur geeft de gemeente richting aan ontwikkelingen waar zij vaak slechts beperkt invloed op heeft. Soms door te reageren, soms door te anticiperen, soms door mee te bewegen met nieuwe ontwikkelingen of deze te bestrijden. Waar mogelijk wil de gemeente afspraken, die gericht zijn op het in samenwerking realiseren van de beleidsdoelen, vast gaan leggen in prestatieafspraken. De rol van netwerkregisseur vraagt om een heldere visie als vertrekpunt voor een adequate rolinvulling. Het omgevingsplan biedt daarvoor het kader.

3.4.1.7 *Gebiedsgerichte uitwerking*

Voor de gebiedsgerichte uitwerking van het omgevingsplan is onderscheid gemaakt in:

- Centrum: stadscentrum Ommen, inclusief Westflank
- Woongebieden: woonwijken in de stad Ommen, inclusief Havengebied en Ommen Oost
- Werken: bedrijventerreinen en bedrijvenpark (Balkerweg) in de stad Ommen
- Kernen: kleine kernen in de gemeente Ommen
- Buitengebied: het buitengebied met landbouw, recreatie en toerisme, landgoederen, water en natuur en landschap.

Voor elk van de vijf deelgebieden vindt een uitwerking plaats in de vorm van vijf integrale bestemmingsplannen. Behoudens voor het buitengebied, waarvoor recent een bestemmingsplan is vastgesteld, zijn voor de vier overige gebieden integrale bestemmingsplanherzieningen doorgevoerd en vastgelegd in vier nieuwe integrale bestemmingsplannen. Het veegplan wordt specifiek genoemd: “*Voor het bestemmingsplan Buitengebied wordt nog wel een veegplan opgesteld om enkele open eindjes uit het bestemmingsplan Buitengebied in te vullen*”. In de toekomst beschikt Ommen zo over vijf integrale bestemmingsplannen, waarmee het aantal bestemmingsplannen vergaand wordt teruggebracht. In 2017 zal nog een deel van het bestemmingsplan Ommen Zuid dat nog vigeert, worden ondergebracht in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

3.4.1.8 *Conclusie*

Gelet het beleidsarme karakter van deze herziening is de rol van het GOP relatief beperkt. Een aantal zaken uit het GOP wordt wel verwezenlijkt in dit bestemmingsplan. Zo wordt de indeling in 5 gebieden ook in dit plan gevolgd, hetgeen leidt tot toevoeging van een deel buitengebied Vilsteren en een deel buitengebied Beerzerveld-Kloosterdijk. De regeling t.a.v. het beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug is gebaseerd op het ja, mits-principe. De ontwikkelingsruimte voor de intensieve veehouderij in de LOG's Maanweg en Beerzerveld in dit plan is bepaald door het GOP.

3.4.2 **Landschapsontwikkelingsplan (LOP)**

3.4.2.1 *Doelstelling*

De doelstelling van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van kwaliteiten en potenties. Daarnaast heeft het LOP een aantal nevendoelestellingen:

- organiseren en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap;
- verbeteren van de beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap;
- toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit, als reactie op de provinciale omgevingsvisie en de daarbij behorende kaarten;
- aansluiting bij ontwikkeling en initiatieven binnen het Vechtdal Overijssel;
- een interactief proces met werkveld en raad.

3.4.2.2 *Conclusie*

Dit bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkelingen mogelijk, die direct leiden tot een aantasting van landschapswaarden. In het specifieke geval van de ontwikkeling aan de Stouwe 4, 4a, 4b en 4c te Witharen is een voorwaardelijke verplichting aan de ontwikkeling gekoppeld, die garandeert dat de ontwikkeling enkel plaats kan vinden indien de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze wordt ingepast, passend bij de gebiedskenmerken van omliggend gebied. Voor het overige zijn aan de afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden afwegingskader gekoppeld, die erin voorzien dat medewerking uitsluitend mogelijk is indien geen waardevolle natuur- of landschapswaarden worden aangetast. De agrarisch gebruikte gronden in deze gebieden hebben een agrarische bestemming gekregen waarbinnen deze waarden expliciet worden beschermd. Hetzelfde geldt voor groenelementen (bestemd tot 'Groen'). Bestaande natuurgebieden zijn ook als zodanig bestemd.

3.4.3 **Welstandsnota**

3.4.3.1 *Algemeen*

De welstandsnota (vastgesteld in juni 2003 en geactualiseerd in 2010) gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Ommen. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Ommen wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Het is bedoeld om te inspireren en waar mogelijk een nieuwe kijk te bieden op de dagelijkse leefomgeving.

3.4.3.2 *Conclusie*

De welstandsnota biedt voor de welstandscommissie een beoordelingskader voor omgevingsvergunningen en is daarmee aanvullend op de bouwregels die in dit bestemmingsplan zijn genomen.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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.

4.2 Toetsing

Voorliggende planherziening heeft ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne en omgevingsaspecten niet noodzakelijk zijn. De wijzigingen die voorliggend plan met zich meebrengt, leiden bij recht niet tot een rechtstreekse aantasting van waarden. Dit betekent dat een uitgebreide toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten achterwege kan blijven. Daar waar alsnog een nadere onderbouwing vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk wordt geacht, is dit in hoofdstuk 2, danwel in afzonderlijke bijlagen behorende bij de toelichting verwerkt. Wel wordt opgemerkt dat aan de opgenomen ontheffingsbevoegdheden afwegingskaders zijn gekoppeld. Deze afwegingskaders voorzien erin dat juridisch-planologisch is vastgelegd dat toepassing van de ontheffingsbevoegdheid enkel geschiedt indien sprake is van een zorgvuldige afweging van relevante milieu- en omgevingsaspecten.

HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF

5.1 Waterparagraaf

Omdat dit bestemmingsplan geen rechtstreekse waterbelangen schaadt, is voor dit plan geen gebruik gemaakt van de digitale watertoets. De wijzigingen in het bestemmingsplan worden voorgelegd aan de waterschappen Regge en Dinkel, Velt en Vecht en Groot Salland. De gevolgen van de wijzigingen in het bestemmingsplan zijn voor de waterhuishouding beperkt.

Omdat dit bestemmingsplan geen rechtstreekse waterbelangen schaadt, is voor dit plan geen gebruik gemaakt van de digitale watertoets. De wijzigingen in het bestemmingsplan zijn in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg besproken met de waterschappen Regge en Dinkel, Velt en Vecht en Groot Salland.

Met waterschap Groot Salland zijn afspraken gemaakt omtrent wijze van inpassing van camping de Vecht, welke zijn doorvertaald in dit plan.

Richting waterschap Velt en Vecht is aangegeven dat camping Anna's Hoeve en camping Koeksebelt geen aangepaste regeling krijgen in onderhavig bestemmingsplan. Voor beide terreinen loop in het kader van het project Vechtoevers een separaat traject. Daarin vindt een heroverweging plaats over welke vormen van recreatie waar en op welke wijze kunnen worden toegestaan in het winterbed van de Vecht.

Waterschap Velt en Vecht ondersteunt de gemeente in de verplaatsing van de recreatiewoning Veldsteeg 3 naar een perceel aan de Stouweweg ong. Vanuit oogpunt waterschap is deze verplaatsing uit het winterbed positief.

Op onderdelen is ook de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. De gevolgen van de wijzigingen in het bestemmingsplan zijn voor de waterhuishouding zeer beperkt.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 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 dit bestemmingsplan worden geen directe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de gemeente voor exploitatiekosten zullen stellen die op derden te verhalen zouden zijn door middel van een exploitatieplan. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, zal door de gemeenteraad tevens het besluit worden genomen dat, voor die gevallen waar op basis van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan verplicht is, geen exploitatieplannen worden vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

6.2 Handhaving van het plan

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 voorschriften. 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, indien 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. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

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. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

HOOFDSTUK 7

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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 SVBP 2012 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. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- **Begrippen (Artikel 1)**

In Artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het uitwerkingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- **Wijze van meten (Artikel 2)**

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld. In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- **Anti-dubbelregel (Artikel 31)**

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 opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- **Algemene bouwregels (Artikel 32)**

In dit artikel zijn de algemene bouwregels opgenomen.

- **Algemene gebruiksregels (Artikel 33)**

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- **Algemene aanduidingsregels (Artikel 34)**

Dit artikel bevat een drietal gebiedsaanduidingen, te weten ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’, ‘Milieuzone – intrekgebied’ en ‘Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’;

- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 35)**

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 36)**

Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de plaats, ligging en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze gelden voor het gehele plangebied.

- **Overige regels (Artikel 37)**

Dit artikel bevat de overige regels die van toepassing zijn.

7.2.5 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.

7.3 Bestemmingen

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

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.

Agrarisch (artikel 3)

De agrarisch in gebruik zijnde gronden zijn bestemd tot ‘Agrarisch’. Tevens zijn de gronden bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik en bestaande veldschuren. Specifieke functies, bijvoorbeeld een intensieve veehouderij, veldschuur, plattelandswoning, zijn nader aangeduid. Voor wat betreft het agrarische bedrijfsperceel zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen deze bouwvlakken dient in beginsel de bebouwing te worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak, maar binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak, zijn een complex van aaneengesloten voorzieningen zoals sleufsilos, kuilvoerplaten, pot- en containerteelt, paardenbakken, foliebassins en mestzakken toegestaan, met dien verstande dat tenminste 50 m afstand tot woningen van derden in acht wordt genomen. Diverse maatvoering van bouwwerken is opgenomen in een bouwschema. Via diverse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan een grote mate van flexibiliteit. De systematiek zoals het bestemmingsplan Buitengebied kent via de aanpak in twee lagen (bestemmingen op perceels- en gebiedsniveau) is daarbij doorvertaald en gekoppeld aan een viertal dubbelbestemmingen (Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (artikel 18), Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (artikel 19), Waarde - Natuurgebied met recreatieve waarden (artikel 26), Waarde - Rivieroever met natuurwaarden (artikel 27) en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied’. Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op agrarische gronden is gekoppeld aan een omgevingsvergunningstelsel (voormalig aanlegvergunningstelsel).

Agrarisch - Exportwegerij (artikel 4)

De exportwegerij aan de Langsweg 8 te Dalmsholte is bestemd tot ‘Agrarisch - Exportwegerij’. Op deze wijze zijn de mogelijkheden die het moederplan biedt binnen de bestemming ‘Agrarisch aanverwante doeleinden’ doorvertaald conform de nieuwste RO-standaarden 2012. Qua bouw mogelijkheden is e.e.a. gelimiteerd door een maximum bebouwingspercentage op te nemen.

Agrarisch - Paardenhouderij (artikel 5)

De paardenhouderijen binnen de begrenzing van het plangebied hebben een separate bestemming ‘Agrarisch - Paardenhouderij’ toegekend gekregen. De huidige activiteiten van deze bedrijven in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied waren dergelijke gronden bestemd tot ‘Agrarisch

aanverwante doeleinden’. De bouw-, afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden zoals deze golden zijn overgenomen.

Bedrijf (artikel 6)

De tot ‘Bedrijf’ bestemde gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen zijn. Specifieke bedrijvigheid is vastgelegd middels een functieaanduiding. De bouw-, afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden zoals deze golden zijn overgenomen.

Bedrijf – Gasontvangststation (artikel 7)

Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gasontvangststation en tevens voor (ondergrondse) gasleidingen met de daarbijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij deze bestemming zijn ook daarbijbehorende voorzieningen toegestaan zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

Detailhandel (artikel 8)

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, waarbij het bedrijf Wiechers Wonen specifiek is aangeduid, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - interieurwinkel'. De geldende bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn overgenomen.

Groen (artikel 9)

De gronden die in het bestemmingsplan Buitengebied waren bestemd tot ‘Landschapselement’, zijn in voorliggend plan bestemd tot ‘Groen’. Deze gronden zijn bestemd voor beplantingen en andere groenvoorzieningen. Om het gebruik van de gronden ter plaatse van het perceel Stegerdijk 2 als een sportveld specifiek toe te staan is de aanduiding ‘sportveld’ opgenomen.

Maatschappelijk (artikel 10)

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Specifieke functies binnen de begrenzing van dit plangebied, te weten een begraafplaats, scoutingactiviteiten en een justitiële inrichting, zijn specifiek aangeduid.

Natuur (artikel 11)

De voor ‘Natuur’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, bescherming, beheer en ontwikkeling van actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden (mede in de vorm van bossen), kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, recreatief medegebruik, multifunctionele bosbouw en tijdelijke waterberging. Mede naar aanleiding van de uitspraken van de Raad van State zijn diverse percelen binnen de begrenzing van het plangebied alsnog bestemd tot ‘Natuur’.

Recreatie – Verblijfsrecreatie (artikel 12)

Verschillende recreatieterreinen en een aantal percelen met recreatiewoningen zijn dienovereenkomstig bestemd tot ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’. De huidige planologische mogelijkheden, inclusief correcties die het veegplan beoogt, zijn doorvertaald. Daar waar EHS voorkomt op de recreatieterreinen is de dubbelbestemming ‘Waarde – EHS’ (artikel 24) opgenomen.

Verkeer (artikel 13)

De openbare wegen en bijbehorende voorzieningen zoals fiets- en voetpaden en andere verhardingen, bermen en bermsloten, picknickplaatsen, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water zijn voorzien van de bestemming ‘Verkeer’. Een schuilhut binnen deze bestemming is specifiek aangeduid.

Verkeer – Railverkeer (artikel 14)

De spoorwegen zijn voorzien van de bestemming ‘Verkeer – Railverkeer’.

Water (artikel 15)

Deze bestemming is gegeven aan de hoofdwatgangen. Andere in het plangebied aanwezige watgangen zijn niet apart bestemd.

Wonen (artikel 16)

Feitelijke woonerven zijn bestemd tot ‘Wonen’. De inhoudsmaat van het hoofdgebouw mag worden uitgebreid tot een maximum van 750 m³. Per woning mag 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voormalige noodwoningen zijn voorzien van de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – kleine woning’, waarvoor een maximale inhoudsmaat geldt van 250 m³. Bij noodwoningen mag 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Om te voorkomen dat er ter plaatse van aaneengebouwde woningen vrijstaande woningen worden gebouwd, is in de regels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd met een maximale inhoud van 600 m³.

Wonen – VAB (artikel 17)

Voormalige agrarische bedrijven zijn bestemd als ‘Wonen – VAB’ (in het bestemmingsplan Buitengebied: Woondoeleinden* (W*)). Op dergelijke bestemmingsvlakken is vaak nog een groot oppervlak aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig, die geen passende functie meer kan vervullen. Om gebruik te kunnen maken van de restwaarde van deze gebouwen zijn via afwijking diverse nevenfuncties mogelijk.

Leiding – Gas (artikel 18) en Leiding – Hoogspanning (artikel 19)

De planologisch relevante leidingen zijn als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na afwijking toegestaan, waarbij schriftelijk advies ingewonnen wordt bij de desbetreffende leidingbeheerder(s). Ter bescherming van aanwezige leidingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waarde – Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (artikel 20), Waarde – Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (artikel 21), Waarde – Natuurgebied met recreatieve waarden (artikel 29) en Waarde – Rivieroever met natuurwaarden (artikel 30)

Het bestemmingsplan Buitengebied kent een aanpak in twee lagen, waarbij het bestemmingsplan bestemmingen op perceelsniveau en bestemming op gebiedsniveau kent. In hoofdstuk III van de regels van dit bestemmingsplan Buitengebied wordt van deze bestemmingen per gebied de gewenste ontwikkelingsrichting tot uitdrukking gebracht inzake agrarische productierichtingen, natuurontwikkeling, recreatie en neven- en vervolgfuncties op bouwvlakken. Aangezien deze wijze van bestemmen niet aansluit bij de huidige (verplichte) RO-standaarden, is ervoor gekozen om deze ‘zones’ op te nemen als dubbelbestemmingen en op deze wijze de ‘lagensystematiek’ planologisch door te vertalen in het voorliggende veegplan.

Waarde – Archeologie (artikel 22), Waarde – Archeologische verwachting 1 (artikel 23), Waarde – Archeologische verwachting 2 (artikel 24)

De gemeente heeft in 2008 een Erfgoednota vastgesteld met als onderdeel daarvan een archeologiekaart. Deze archeologiekaart maakt in combinatie met artikel 39 als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook hiervoor geldt dat een doorvertaling van deze zones heeft plaatsgevonden, in die zin dat gronden aangeduid als “Beschermd monument” of “Archeologische waarde” zijn bestemd tot “Waarde – Archeologie”. Dit komt bijvoorbeeld voor in het gebied Ommerschans. Gronden aangeduid

als “Hoge archeologische verwachting, “Gematigde archeologische verwachting” of “Specifieke archeologische verwachting beekdalen” zijn bestemd tot “Waarde – Archeologische verwachting 1”. Gronden aangeduid als “Lage archeologische verwachting” zijn bestemd tot “Waarde – Archeologische verwachting 2”.

Waarde Beschermd Dorpsgezicht (artikel 25)

Op 24 november 2011 is gelet Ommerschans-Balkbrug aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd stad- of dorpsgezicht moet ingevolge de Monumentenwet een bestemmingsplan worden opgesteld. Voor het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht is een dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ opgenomen. De onderliggende enkelbestemmingen zijn daarbij ongewijzigd gebleven. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur, het historische bebouwingsbeeld en overige ruimtelijke elementen, zoals omschreven in het betreffende aanwijzingsbesluit van het beschermd dorpsgezicht 'Ommerschans - Balkbrug', zoals opgenomen in de bijlage bij de regels. Op deze wijze is de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug voor wat betreft de gronden planologisch op een juiste wijze vastgelegd.

Waarde – EHS (artikel 26)

Daar waar op bestaande recreatieterreinen sprake is van EHS, is ter bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS een dubbelbestemming ‘Waarde – EHS’ opgenomen, zodat bij nieuwe ontwikkelingen een evenredige belangenafweging kan worden gemaakt of de ontwikkeling zich verhoudt tot de aanwezige natuurwaarden. Alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van een afwijkingsbevoegdheid dient advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

Waarde – Landgoed (artikel 27)

Gronden die behoren tot een landgoed zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Landgoed’.

Waarde – Landschap (artikel 28)

Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden. Middels een omgevingsvergunningstelsel worden de landschappelijke waarden beschermd.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie (artikel 31)

Deze gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen - mede bestemd voor de waterhuishouding, waaronder begrepen de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging alsmede dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

HOOFDSTUK 8 INSPRAAK & VOOROVERLEG

8.1 **Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.2 **Vooroverleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd met de daarvoor in aanmerking komende instanties.

Op 25 november 2013 is gesproken met waterschap Groot Salland en waterschap Regge en Dinkel. Op 26 november 2013 is er overlegd met de provincie Overijssel. Op 28 november 2013 heeft er een gesprek plaatsgevonden met waterschap Velt en Vecht. Tijdens deze overleggen zijn er afspraken gemaakt, die geleid hebben tot aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

Waterschap Groot Salland heeft bij brief van 13 december 2013 een aanvullende reactie gegeven t.a.v. de (her)bestemming van het recreatieterrein De Vecht in Varsen. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

De provincie Overijssel heeft bij brief van 29 januari een aanvullende reactie gegeven. Deze aanvulling heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- Gronden ten noorden van recreatieterrein Berg en Bos;
- Landschappelijke inpassing agrarisch bouwvlak Ommerweg 10;
- Recreatiewoning Parkweg 1 en EHS;
- Criteria omtrent ecologisch beheer en gebiedskenmerken in voorwaardelijke verplichting voor verplaatsing recreatiewoning Veldsteeg 3 naar Stouweweg ong;
- Verplichting sanering oude woning bij herontwikkeling De Stouwe 4;

De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Toelichting aanwijzingsbesluit

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Stegerdijk 2

**Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing waterberging 103 Damsholte fase
2b**

Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Stouwe 4, 4a, 4b en 4c, Witharen

Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing recreatiewoning Stouweweg ong.