

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Larinkmars 4&5, Varsen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
“Buitengebied, herziening Larinkmars 4&5, Varsen”

Plannaam: Buitengebied, herziening Larinkmars 4&5, Varsen
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0038-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Maart 2020



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	GEWENSTE SITUATIE	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	17
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	19
4.1	RIJKSBELEID	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	GEUR.....	41
5.7	ECOLOGIE	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	47
6.1	VIGEREND BELEID.....	47
6.2	WATERPARAGRAAF	48
6.3	OVERSTROMINGSRISICOPARAGRAAF	50
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	52
7.1	INLEIDING	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	54
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	55
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	56
9.1	VOOROVERLEG.....	56
9.2	INSPRAAK	56
9.3	ZIENSWIJZEN	56

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING57

BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	57
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	58
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	59
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	60
BIJLAGE 5	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	61
BIJLAGE 6	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP DRENTS OVERIJSSELSE DELTA	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Ridderinkweg 3 te Arriën exploiteert initiatiefneemster een agrarisch rundveebedrijf met daarbij de Koe Safari Vechtdal Hoeve. De Koe Safari is een ervaring waarbij natuur, recreatie en educatie samengaan. Bezoekers gaan op een unieke trektocht door het Vechtdal en leren van het leven van het brandrode rund. Deze safari kan op verschillende manieren worden gecombineerd met andere activiteiten in het Vechtdal. Hiervoor is de Vechtdal Hoeve allerlei samenwerkingen aangegaan met ondernemers en organisaties uit de regio.

De huidige locatie aan de Ridderinkweg 3 biedt echter geen ruimte voor verdere doorgang en groei van het bedrijf. Een verplaatsing is wenselijk en noodzakelijk ten behoeve van een duurzaam toekomstperspectief voor het bedrijf.

Op een markante locatie nabij de Overijsselse Vecht, bevindt zich aan de Larinkmars 4-5 te Ommen een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Het erf staat ook bekend als Erve Dunnewind. Ter plaatse wordt al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd, waardoor de op het perceel bevindende bebouwing grotendeels in slechte staat verkeert, hetgeen landschapsontsierend is voor de locatie.

Initiatiefneemster is voornemens de locatie aan de Larinkmars 4-5 te herontwikkelen ten behoeve van de verhuizing van het agrarisch bedrijf, de Koe Safari en de bijbehorende activiteiten.

Concreet is initiatiefneemster voornemens om vrijwel alle bebouwing ter plaatse van de Larinkmars 4-5 te slopen. Daarvoor in de plaats wordt een beheerderswoning, een bijeenkomstruimte ten behoeve van horeca en een roundhouse (open shelter) gerealiseerd. Bovendien wordt het erf landschappelijk ingepast.

De ontwikkeling brengt, door het slopen van landschapsontsiierende bebouwing en door een goede landschappelijke inpassing van de locatie, een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. Bovendien krijg deze unieke locatie, een passende vervolgfunctie.

De voorgenomen ontwikkeling is op onderdelen niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de locatie. In deze toelichting wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen en behelst het agrarische bedrijfsperceel aan de Larinkmars 4-5. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Ommen (rode ster) en de directe omgeving (rode kader) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Ommen en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied, herziening Larinkmars 4&5, Varsen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0038-VG01) en een renvooi;
- regels.

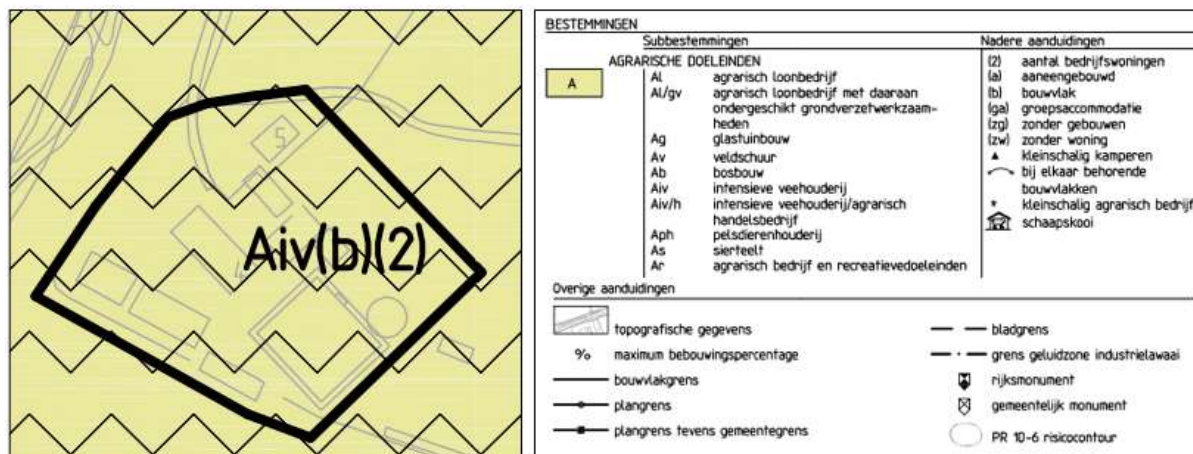
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

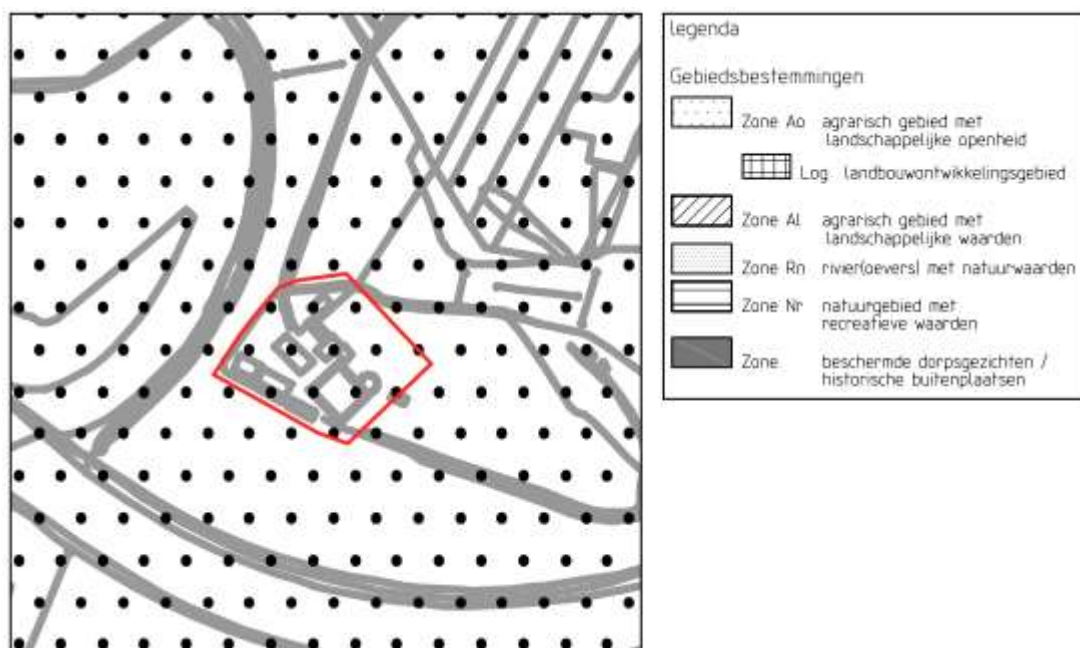
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de planbegrenzing van de bestemmingsplannen “Ommen Buitengebied” en “Facetherziening parkeren Ommen” welke door de gemeenteraad op respectievelijk 8 april 2010 en 19 juli 2018 zijn vastgesteld.

In afbeeldingen 1.2 en 1.3 zijn uitsneden van de verbeeldingen van het geldende bestemmingsplan “Ommen Buitengebied” weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan “Ommen Buitengebied” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding gebiedsbestemmingen geldend bestemmingsplan “Ommen Buitengebied”

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied is voorzien van de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ en de subbestemming ‘intensieve veehouderij’. Tevens is het gehele plangebied voorzien van een bouwvlak en is met een nadere aanduiding bepaald dat ter plaatse twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarnaast ligt de gebiedsbestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke openheid’ op het plangebied.

Gronden die zijn voorzien van de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ en zijn voorzien van de subbestemming ‘intensieve veehouderij’ zijn uitsluitend bestemd voor intensieve veehouderijen en de bijbehorende voorzieningen. Gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Doordat het plangebied is voorzien van de nadere aanduiding ‘aantal bedrijfswoningen (2)’, zijn ter plaatse twee bedrijfswoningen toegestaan. Voor de bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen en dergelijke gelden tevens maatvoeringeisen voor onder andere de maximale inhoudsmaat van de bedrijfswoning en de maximale goot- en bouwhoogte van alle gebouwen.

Voor gebieden die zijn aangewezen als ‘Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (Zone Ao)’ gelden aanvullende bouwregels een en ander met inachtneming van de in het gebied voorkomende landschappelijke

waarden in de vorm van grootschalige openheid, een rationele verkavelings- en wegenpatroon en verspreid liggende boscomplexen. Alsmede de in de gebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen.

1.4.3 Strijdigheid

Met name de voorgenomen horeca en recreatieve activiteiten bij het agrarisch bedrijf zijn niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in en om het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, op circa 3 kilometer afstand ten zuidwesten van het centrum van Ommen. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden en natuurgronden. Verspreid komen woonerven en agrarische bedrijven voor. De grootste ruimtelijke structuurdrager betreft de Overijsselse Vecht en de Oude Vechtarm, die respectievelijk ten zuiden en ten westen van het plangebied nadrukkelijk bepalend zijn in het landschap.

Het plangebied zelf wordt aan alle zijden begrensd door agrarische gronden.

De huidige situatie van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1. In de afbeelding is middels de rode omlijning het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied vormt een voormalig agrarisch erf en bestaat uit erfverharding, bebouwing en grasland. Op het erf staan een mestsilo, een oude boerderij, een woning, vier stallen, een garage en een kapschuur. Twee stallen zijn in het verleden gebruikt als varkensstal, één als paardenstal en één als ligboxenstal. De garage, de woning en een deel van de oude boerderij zijn gedekt met dakpannen, de oude boerderij is gedekt met riet en de overige gebouwen zijn gedekt met golfplaten. De staat van onderhoud van de gebouwen is gemiddeld genomen redelijk, maar het dak van de oude boerderij en de ligboxenstal is plaatselijk lek waardoor waterschade aan de gebouwen is ontstaan en de gebouwen gedeeltelijk ingestort zijn. Alle gebouwen staan momenteel leeg. Ten zuiden van het erf liggen twee kuilvoerplaten en op een aantal plekken op het erf zijn berken en wilgen opgeslagen. Rondom de gebouwen ligt erfverharding en gazon. De foto's in afbeelding 2.2 geven de huidige situatie in het plangebied weer.



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto's (Bron: Funda in business)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Koe Safari Vechtdal Hoeve is een bedrijf dat de afgelopen jaren sterk gegroeid is. Het bedrijf is in een fase terechtgekomen waarin nieuwe plannen uitgewerkt worden. Het voornemen bestaat om het bedrijf op te schalen en door te ontwikkelen met een innovatief en uniek product. Zoals aangegeven, biedt de huidige locatie van het bedrijf in Arriën onvoldoende mogelijkheden om de gewenste ontwikkelingen van het bedrijf te realiseren. Om die reden is initiatiefnemer voornemens het bedrijf te verhuizen naar de locatie aan de Larinkmars 4-5, beter bekend als Erve Dunnewind.

Hierna wordt ingegaan op de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied.

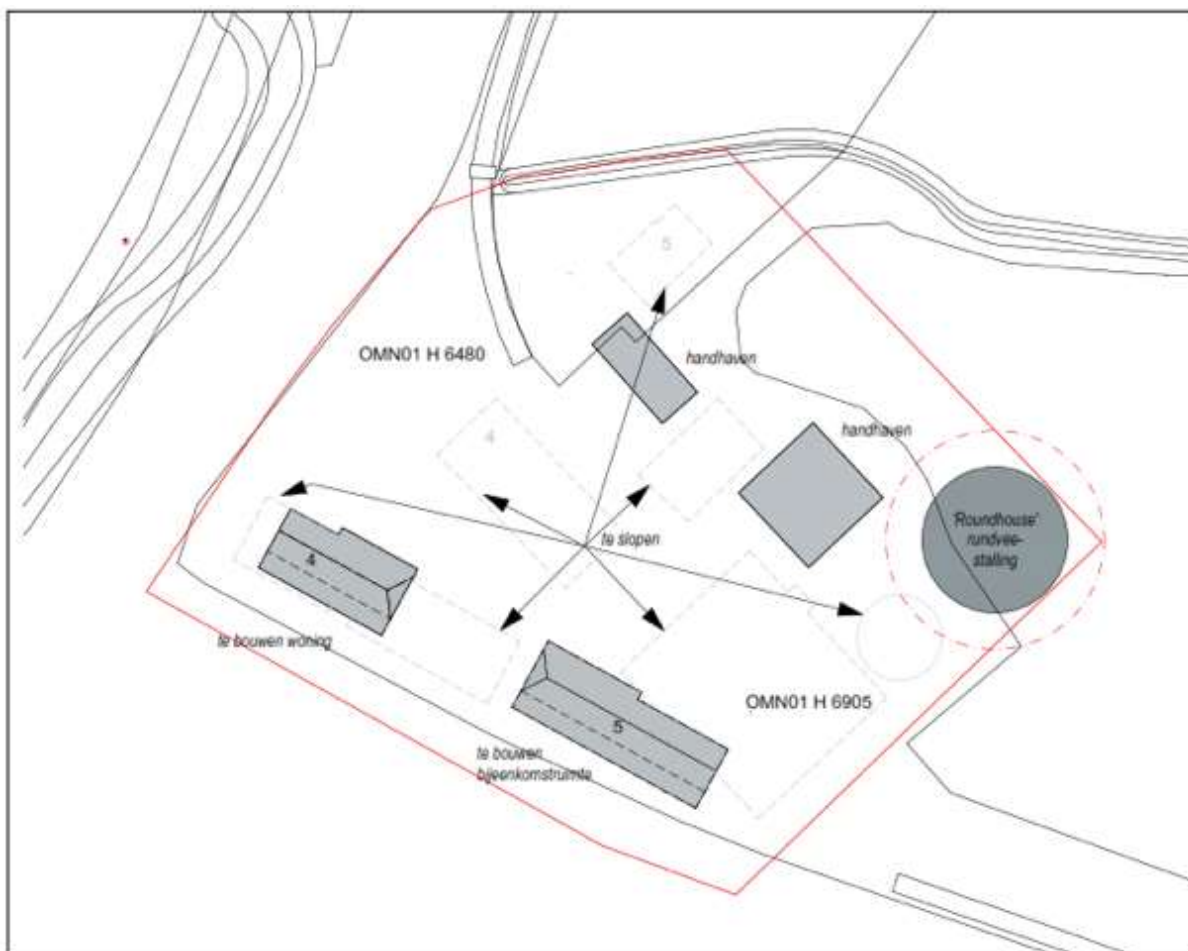
3.2 Gewenste situatie

3.2.1 Te slopen en te behouden bebouwing

Het merendeel van de bestaande bebouwing in het plangebied is verouderd en landschapsontsierend. Bovendien is een aantal van de gebouwen voorzien van asbestdaken. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt een groot deel van de aanwezige bebouwing gesloopt en de op de daken aanwezige asbest gesaneerd.

Daarnaast staan er twee gebouwen op het erf die nog in goede staat verkeren en daarom behouden worden. Deze gebouwen zullen worden gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse (opslag van werktuigen en dergelijke).

In afbeelding 3.1 is weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt en welke bebouwing behouden blijft. Tevens zijn de te realiseren gebouwen aangegeven, hier wordt in paragraaf 3.2.2 nader op ingegaan.



Afbeelding 3.1 Te slopen en te behouden bebouwing (Bron: Bouwbureau Jansman)

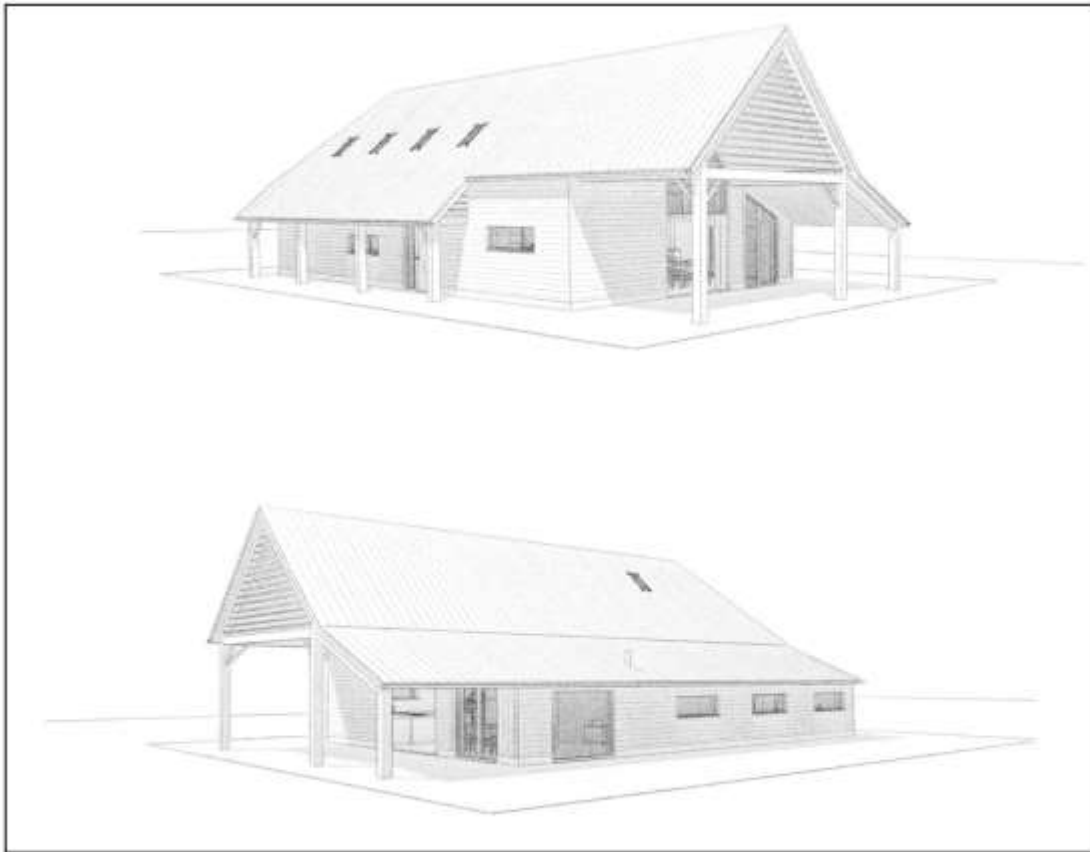
3.2.2 Te realiseren bebouwing

Naast de in 3.2.1 genoemde bebouwing, worden tevens enkele nieuwe gebouwen gerealiseerd. Het gaat om een beheerderswoning, een belevingscentrum en een Roundhouse shelter.

3.2.2.1 Beheerderswoning

Ten behoeve van toezicht op het bedrijf (buiten de normale bedrijfsuren), is het wenselijk om een beheerderswoning bij het bedrijf te realiseren. Gezien de afgelegen ligging van het erf, is hier tevens sprake van een praktische noodzaak om het bedrijf adequaat te kunnen exploiteren. De beheerderswoning is in het westen van het bouwperceel geprojecteerd. Opgemerkt wordt dat in het vigerende bestemmingsplan reeds twee beheerderswoningen zijn toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan wordt deze tweede beheerderswoning ook toegestaan, maar deze zal in eerste aanleg niet direct worden gebouwd.

In afbeelding 3.2 zijn een aantal impressies opgenomen van de te realiseren beheerderswoning.



Afbeelding 3.2 Impressie te realiseren beheerderswoning (Bron: Bouwbureau Jansman)

De beheerderswoning wordt in de vorm van een schuurwoning gerealiseerd en krijg een goot- en bouwhoogte van circa 3 en 7 meter.

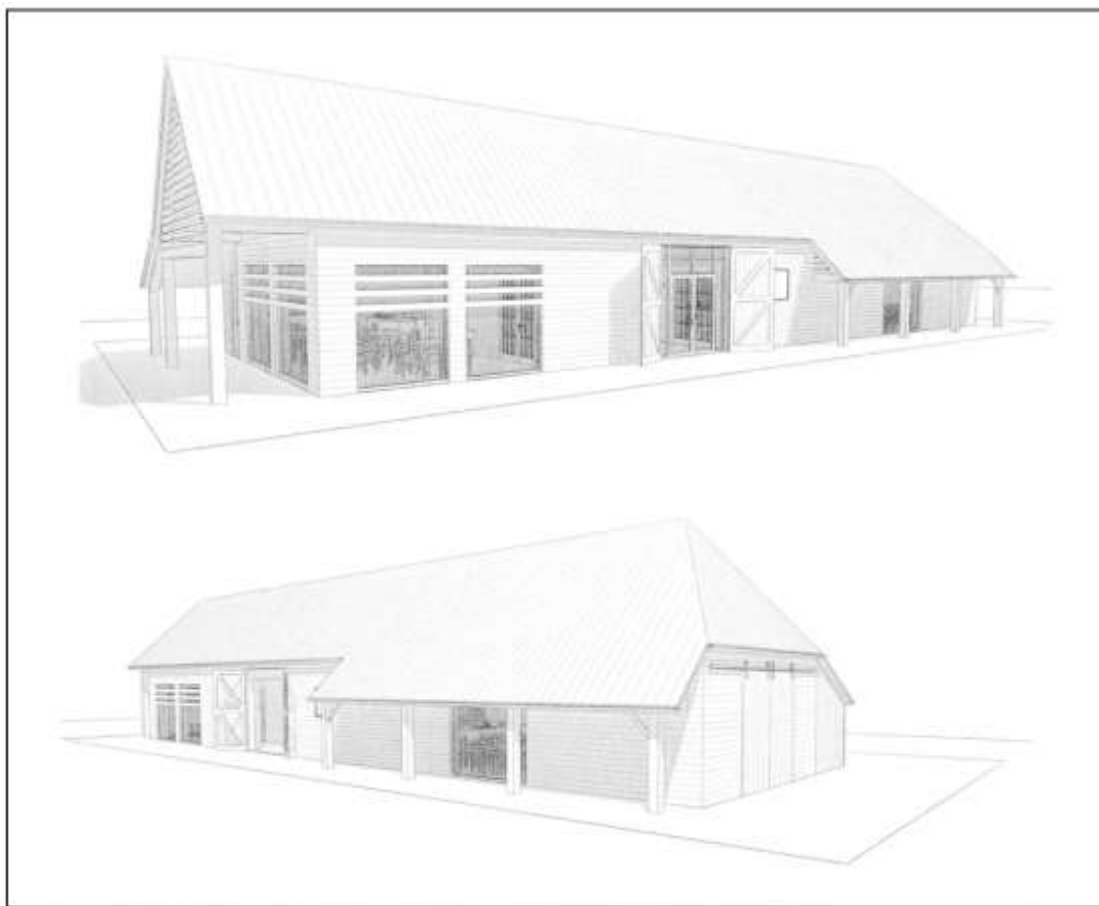
3.2.2.2 Belevingscentrum

Een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering op Erve Dunnewind is de realisatie van een belevingscentrum. Dit gebouw wordt in het zuiden van het plangebied gerealiseerd. In dit gebouw wordt ruimte geboden voor de horecagelegenheden bij het bedrijf. De horeca activiteiten hebben betrekking op het geven van besloten feesten, partijen, vergaderingen, bijeenkomsten en kookclinics. Tevens kunnen hier recreanten en passanten terecht. Fietzers en wandelaars kunnen onder het genot van een kop koffie of lunch van “lokale Vechtdal lekkernijen” genieten van de unieke locatie aan de Vecht met het zicht op de brandrode runderen in een natuurlijke omgeving. De producten en gerechten die worden geserveerd komen zo veel mogelijk uit het Vechtdal of zijn bereid met producten uit het Vechtdal.

Het belevingscentrum beschikt over twee zalen. Dit biedt de mogelijkheid om naast een geplande, gereserveerde activiteit ook passanten te ontvangen of twee geplande activiteiten gelijktijdig te houden. De ruimten worden van elkaar gescheiden. Hierdoor ondervinden gasten geen hinder van elkaar.

De locatie biedt ruimte voor circa 100 personen, waardoor de markt voor besloten feesten en bijeenkomsten voor de Vechtdal Hoeve groter is. Een Koe Safari kan altijd als extra activiteit worden geboekt en zo onderdeel uitmaken van de bijeenkomst of het feest. Hiermee wordt de koppeling tussen landbouw, educatie en recreatie gemaakt.

In afbeelding 3.3 is een impressie van het belevingscentrum opgenomen.



Afbeelding 3.3 Te realiseren belevingscentrum (Bron: Bouwbureau Jansman)

De goothoogte van het belevingscentrum zal variëren van circa 2 meter tot circa 3,5 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter.

3.2.2.3 Roundhouse Shelter

Onderdeel van het plan is het realiseren van een Roundhouse Shelter met uitkijktoren ter plaatse van Erve Dunnewind in Varsen. De Roundhouse Shelter wordt in het oostelijk deel van het plangebied gerealiseerd. In deze shelter worden bij de start 35 tot 40 brandrode runderen en 10 stuks jongvee ondergebracht. De huidige milieuvergunning biedt de mogelijkheid om 60 stuks brandrode runderen en 10 stuks jongvee onder te brengen.

De Roundhouse Shelter kenmerkt zich door zijn eenvoud. In dit concept is de ronde vorm geoptimaliseerd met behulp van moderne materialen en technieken. Het resultaat is een concept waarin dierwelzijn, werkgemak en kostenefficiëntie de hoofdlijnen vormen en past binnen de shelter van de toekomst. De shelter is in beginsel ontworpen voor vleesvee en leent zich daarom ook voor de activiteiten van de Vechtdal Hoeve. Ook past een dergelijke shelter op de locatie Erve Dunnewind. De open structuur en de ronde vorm van de shelter, maakt dat deze zich goed voegt in het landschap.

De kenmerken van het open karakter van de shelter zorgen er tevens voor dat de runderen altijd zichtbaar zijn en in contact blijven met de buitenlucht en natuur. Voor de runderen is het goed om zelf zicht te houden op mensen, zodat de runderen aan de aanwezigheid van mensen kunnen wennen.

De Roundhouse Shelter zelf is inmiddels geïntroduceerd in Nederland. In het plangebied wordt er echter nog wat vernieuwends aan toegevoegd. Bezoekers krijgen via een trap (en een rolstoel lift) toegang tot een bezoekersplatform in de koepel van de Roundhouse, van waaruit de bezoekers zicht hebben bovenop de

runderen. Ook dit draagt bij aan de educatiedoeleinden van de Vechtdal Hoeve en vormt een toevoeging van de invulling van de Koe Safari.

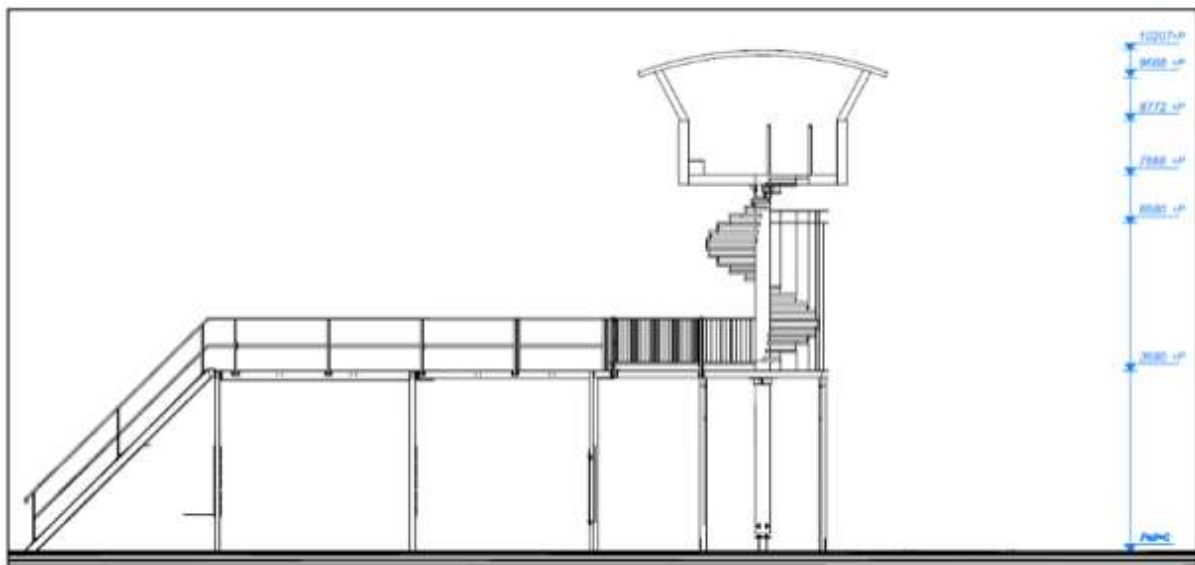
Daarnaast wordt in de top van de koepel een uitkijktoren gerealiseerd, met een uitzicht over het Vechtdal en de rivier de Vecht. De uitkijktoren wordt onderdeel van het 10 Toren Plan langs de Vecht.

Voor de toekomst zijn tevens plannen om in de Roundhouse ter hoogte van het bezoekersplateau een vergaderruimte te realiseren. Deze ruimte zal worden voorzien van een (deels) doorzichtige vloer, waardoor er zicht op de runderen is.

In afbeelding 3.4 is een impressie van de Roundhouse Shelter opgenomen. Hierin is de uitkijktoren nog niet opgenomen. In afbeelding 3.5 is een impressie opgenomen van hoe het bezoekersplateau en de uitkijktoren zich in het Roundhouse moeten voegen.



Afbeelding 3.4 Impressie Roundhouse Shelter en bezoekersplateau (Bron: ID Agro)



Afbeelding 3.5 Impressie bezoekersplateau en uitkijktoren (Bron: ID Agro)

De Roundhouse Shelter wordt gebouwd met een houten constructie. Dit zorgt voor een natuurlijk karakter wat mooi opgaat in de bosrijke omgeving. De shelter bestaat uit één centrale kolom waar aan 6 zijden een vakwerksant gemonteerd wordt. Dit ontwerp resulteert in een perfecte ronde vorm. Het geheel wordt overspannen met een op maat gemaakt hoogwaardig kunststof doek. Doordat het een relatief licht constructie is, is geen zware fundering noodzakelijk. In het ontwerp is verder de hemelwaterafvoer geheel geïntegreerd en maakt centrale opvang ten behoeve van hergebruik mogelijk.

De dieren komen te liggen op een biobed van houtsnippers en stro. Dit wordt drooggehouden door een compostingsproces. De mest en houtsnippers worden zo gecomposteerd tot droge mest. Het eigen grasland

op de Erve Dunnewind kan zo worden bemest met de eigen compost. Op de eigen akker wordt voor eigen gebruik verbouwd. Hiermee is de natuurlijke kringloop rond.

3.2.3 Landschappelijke inpassing

Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het plangebied inpassen in de omgeving. In voorliggend geval is door ODIN Landschapsontwerpers een erfinrichtingsplan gemaakt. Het bijbehorende rapport is in bijlage 1 opgenomen. In afbeelding 3.6 wordt het erfinrichtingsplan weergegeven en aanvullend toegelicht.



Afbeelding 3.6 Erfinrichtingsplan (Bron: ODIN Landschapsontwerpers)

3.2.3.1 Ruimtelijk concept

De ambitie is het nieuwe erf te verbinden met het landschap en de recreatieve structuur van het Vechtdal. Het nieuwe erf moet daar als vanzelfsprekend inpassen met respect voor de plek, de geomorfologie en landschapsstructuur. Het nieuwe erf vervult daarin een bijzondere rol waar de Roundhouse voor de Brandrode kudde als natuurbegrazers, de horeca, recreatie en wonen samenkomen op een nieuw erf. Een mooie gedachte dat het erf oorspronkelijk ook een herbergfunctie vervulde in de 18^e eeuw en die functie in een eigentijdse vorm terugkomt op het erf. Ruimtelijk verandert er veel op het erf. Een groot deel van de agrarische opstallen worden gesloopt. Twee schuren die asbestvrij zijn en in goede staat verkeren blijven gehandhaafd.

3.2.3.2 Nieuwe erfstructuur

Het toekomstbeeld van het erf bestaat uit een boerderij met schuren in twee hoofdrichtingen met een groene lommerrijke brink. Het erf wordt gekenmerkt door de ligging op de rivierduin met mooie hoogteverschillen en meerdere richtingen van gebouwen 'haaks' op de voormalige loop van de Vecht.

In de nieuwe erfopzet is gekozen twee hoofdrichtingen te respecteren. Tussen de gebouwen ontstaat een meer open groene ruimte van een binnenerf die het karakter van een brink heeft. De route (Larinkmars) gaat

zoals nu over het erf. De prachtige eik blijft gehandhaafd en krijgt aan de rand van het erf alle ruimte. De groene binnenruimte wordt versterkt met boomgroepen, erfbosjes en gras. Het groenparkeren voor de horeca wordt hier tevens gefaciliteerd. Op de brink bevindt zich eveneens de plek waar de koesaafari begint en het verhaal van het erf wordt verteld.

In de eerste fase wordt de boerderij eerst niet gebouwd en gaat de aandacht uit naar de bouw en verbouwing van de schuren (Roundhouse, horeca, schuurwoning e.d.). De nieuwe en bestaande gebouwen worden door nieuwe opgaande boomgroepen en bomen met elkaar verbonden waardoor een sterk nieuw ensemble met een groen hart ontstaat. Tussen de gebouwen ‘vloeit’ als het ware het landschap naar binnen waardoor visueel ruimtelijk verbindingen met het landschap ontstaan met een prettige ontspannen sfeer op het binnenerf. Eén van de schuren is het horecagebouw in de sfeer van een ‘schaapskooi’ en oriënteert zich op de recreatieve routes en de Vecht. In dezelfde lijn en uitstraling staat in westelijke richting de nieuwe schuurwoning. De roundhouse heeft een ronde alzijdige vorm en wordt door boomgroepen opgenomen.

3.2.4 Verbinding met de omgeving

Nabij het plangebied, staat het cultuurhistorisch monument Varsen. Circa 10.000 jaar geleden, in de oude steentijd, heeft hier een Trechterbeeker volk gewoond. Dit volk is onder andere verantwoordelijk voor de Hunebedden in Drenthe. Het is een monument wat enigszins verstopt in het landschap ligt. Vanaf het monument kan de bezoeker genieten van de mooie uitzichten over het omliggend gebied. De Vechtdal Hoeve wil dit monument en de bijbehorende geschiedenis meer de aandacht geven. Daarom wordt het opgenomen in het concept voor de bezoeker.

Ten behoeve van de horecavoorziening, worden streekeigen producten aangeboden. Voor de bereiding van onder andere het vlees van de runderen, wordt samengewerkt met lokale horecabedrijven. Het klaarmaken van het eten vindt plaats op de Vechtdal Hoeve, door professionals in de omgeving.

Naast dat het vlees van de brandrode runderen wordt gegeten, worden de huiden vermaakt tot tas, riem of andere passende accessoires of meubel. Voor het vermaken van de huiden wordt samengewerkt met een lokaal bedrijf. De producten worden op hun beurt onder andere aangeboden in de Vechtdal Hoeve.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW.

Opgemerkt wordt dat de functies die in voorliggend plan mogelijk worden gemaakt niet zijn te vatten onder de ‘standaard functies’ waarvoor in de CROW-publicatie parkeer- en verkeerscijfers zijn opgenomen. In het belevingscentrum (de hoeve) is ruimte voor maximaal 100 bezoekers voor besloten feesten, vergaderingen of bijeenkomsten. Voor wat betreft de Koe Safari is sprake van een maximale groepsgrootte van 20 personen. Bij de beoordeling wordt uitgegaan van een maximale bezetting. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie voor de beheerderswoningen (planologische gezien worden twee beheerderswoningen mogelijk gemaakt) en het agrarische bedrijf.

3.3.2 Beoordeling

3.3.2.1 Verkeersgeneratie

Zoals aangegeven beschikt de hoeve een maximale bezoekerscapaciteit van 100 bezoekers voor besloten feesten, vergaderingen en bijeenkomsten. Ervan uitgaande dat per auto circa 2,5 bezoekers zitten, genereert de hoeve $(100/2,5 \times 2)$ 80 verkeersbewegingen (van en naar het plangebied) bij een maximale bezetting.

Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat een Koe Safari arrangement maximaal 2 keer per dag kan worden aangeboden (een dag arrangement en een avond arrangement). Met een maximale bezoekerscapaciteit van 20 personen en tevens uitgaande van 2,5 bezoekers per auto, komt de verkeersgeneratie neer op $(20/2,5 \cdot 2)$ 16 verkeersbewegingen per Koe Safari. Met twee Koe Safari's per dag, wordt uitgegaan van 34 verkeersbewegingen per dag.

Hiermee komt het aantal verkeersbewegingen voor bezoekers op in totaal 114 verkeersbewegingen per dag. Dit is echter wel een worst-case scenario, aangezien de kans dat er sprake is van een maximale bezetting in de hoeve en tweemaal daags een maximale bezetting bij de Koe Safari is, nagenoeg nihil is. Bovendien zullen niet alle bezoekers met de auto komen.

Ten aanzien van de beheerderswoningen wordt uitgegaan van circa 16 (8 per woning) verkeersbewegingen per werkdagemaal. Voor het agrarisch bedrijf wordt uitgegaan van circa 10 verkeersbewegingen per werkdagemaal.

Het totaal aantal verkeersbewegingen komt neer op 140 verkeersbewegingen per dag. Verdeeld over de dag (10 uur), komt dit neer op circa 14 verkeersbewegingen per uur. Zoals echter al is aangegeven zullen bezoekers, juist door de goede fietsverbinding, lang niet altijd gebruik maken van de auto. Er wordt ervan uitgegaan dat minimaal 20% van de bezoekers op de fiets komen. Het aantal verkeersbewegingen komt daarmee neer op $(114 \cdot 0,80 + 26)$ circa 118 verkeersbewegingen (met de auto). Verdeeld over de dag gaat het om circa 12 verkeersbewegingen per uur.

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting, de Larinkmars. Deze weg 'doorkruist' het plangebied, maar enkel het deel wat ten westen het plangebied ontsluit, zal worden gebruikt voor autoverkeer. De Larinkmars is zodanig ingedeeld, dat hier enkel stapvoets gereden mag/kan worden. Met een dergelijke snelheid kunnen auto's elkaar gemakkelijk passeren.

Opgemerkt wordt dat het seizoen voor de Koe Safari loopt van 1 april tot half oktober. Waardoor de verkeersgeneratie voor de helft van het jaar minder bedraagt dan hiervoor is aangegeven.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is de infrastructuur geschikt om de verkeersbewegingen af te handelen.

3.3.2.2 Parkeerbehoefte

Zoals blijkt uit het erfinrichtingsplan (afbeelding 3.6 en bijlage 1) wordt in het plangebied ruimte geboden voor 30 parkeerplaatsen. Daarnaast beschikt de te realiseren beheerderswoning en het agrarische bedrijf over eigen parkeergelegenheid, namelijk in en om de bij de beheerderswoning gelegen schuur.

Ten aanzien van de overige functies (horeca en recreatie) wordt hierna uitgegaan van een worst-case scenario (100 bezoekers is de Hoeve en 20 deelnemers van de Koe Safari). Wederom uitgaande dat per auto 2,5 bezoekers zitten, komt de parkeerbehoefte neer op $(120/2,5)$ 48 parkeerplaatsen. Zoals in paragraaf 3.3.2.1 echter ook al aangegeven, zal een groot deel van de bezoekers, juist door de natuurlijke ligging en de goede fietsverbinding, met de fiets of lopend het plangebied benaderen. Hierdoor zal de parkeerbehoefte beduidend lager liggend. Bovendien is de kans klein dat er sprake zal zijn van een dergelijke maximale bezetting. Indien er toch sprake is van een hoge bezetting en bezoekers komen allemaal met de auto, dan beschikt het plangebied over ruim voldoende ruimte om auto's incidenteel op een grasveld (binnen het bouwvlak) te laten parkeren.

Om te duiden dat vorenstaande berekening een absoluut worst-case scenario betreft, leert de ervaring dat op de huidige locatie van de Vechtdal Hoeve 25 parkeerplaatsen aanwezig zijn, en dat dit aantal nagenoeg altijd ruim voldoende blijkt te zijn.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect parkeren geen belemmering vormt.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord.

Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling op een bestaand agrarisch erf binnen een bestaand bouwvlak waarop een agrarisch bedrijf wordt gevestigd waarbij tevens de mogelijkheden worden geboden voor recreatieve, educatieve en horecafuncties. Ten opzichte van de huidige situatie worden geen extra bouw mogelijkheden geboden. Feitelijk betreft de enige wijziging dat bij het agrarisch bedrijf meer mogelijkheden worden geboden ten behoeve van recreatie, educatie en horeca. Naar aard en omvang kan een dergelijke planologische functiewijziging niet worden aangemerkt als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 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.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

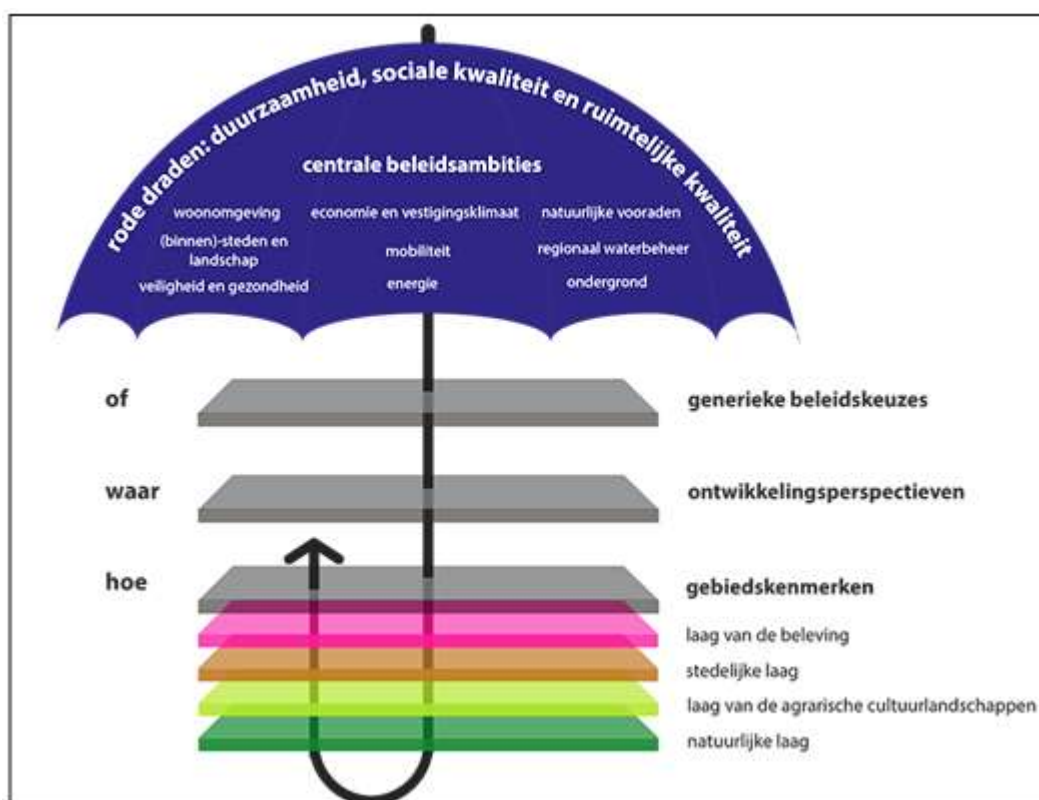
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’, ‘Kwaliteitsimpuls agro en food’, ‘Natuurnetwerk Nederland’ en ‘Overstroombaar gebied’ van toepassing. De artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.7, 2.7.3 en 2.14.4 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand agrarisch bouwvlak. Hiermee is geen sprake van ruimtebeslag op de groene omgeving. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de sloop van de landschapsontsierende gebouwen en de sanering van asbest en overtollige erfverharding. Hiervoor in de plaats wordt binnen het bestaande bouwvlak bebouwing gerealiseerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling en wordt een passende vervolgfunctie gegeven aan het plangebied.

Onderdeel van de ontwikkeling is om het geheel landschappelijk in te passen. Voor een nadere onderbouwing hiervan, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.1.7 lid 1: Kwaliteitsimpuls agro en food

Bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven mag uitsluitend worden toegestaan op bestaande agrarische bouwpercelen of op voormalige agrarische bouwpercelen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.7 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling, de verplaatsing van een agrarisch bedrijf met bijbehorende recreatieve, educatieve en horeca activiteiten, vindt plaats binnen een bestaand agrarisch bouwvlak/bouwperceel. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met artikel 2.1.7 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.7.3: Natuurnetwerk Nederland, Beschermingsregime

1. Het beschermingsregime voor gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 Werkingsgebied zijn aangeduid als gebiedscategorie ‘Bestaand’ wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of in beheersverordening. Voor de overige gebieden binnen het NNN (voorheen EHS) geldt dat het beschermingsregime uitsluitend vastgelegd kan worden in een bestemmingsplan.
2. Gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 (Werkingsgebied) 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.
4. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als NNN (voorheen EHS) wijzen geen bestemmingen aan of stellen geen regels die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden.

5. De verplichtingen die voortvloeien uit lid 2 tot en met 4 houden in ieder geval in: behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.
9. De verplichting op grond van lid 2 en 3 van dit artikel om een passende bestemming toe te kennen geldt niet voor bestaande functies waarvoor het bestemmingsplan dat geldt op het moment van inwerkingtreding van dit artikel, ontwikkelingsmogelijkheden toekent voor wat betreft bouwen en het aanbrengen van terreinverhardingen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling binnen een bestaand agrarisch bouwvlak. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag dit bouwvlak volledig worden bebouwd of verhard. Het voornemen ziet niet toe op een wijziging van het maximaal te bouwen oppervlak, maar maakt enkel extra functies mogelijk om ter plaatse een agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren in combinatie met recreatie, educatie en horeca. Gezien het vorenstaande wordt, met lid 9 in acht nemend, geconcludeerd dat artikel 2.7.3 van de Omgevingsverordening geen belemmering vormt.

Bovendien resulteert de voorgenomen ontwikkeling, door de sloop van landschapsontsierende gebouwen en het landschappelijk inpassen van het geheel, in een aanzienlijke kwaliteitsimpuls ter plaatse. De voorgenomen functiewijziging resulteert tevens in toename van de belevingswaarde van het plangebied zelf, alsmede de natuur rondom het plangebied.

Artikel 2.14.4: Overstroombaar gebied

1. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.
2. De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparaagraaf die inzicht biedt in:
 - de risico's bij overstroming;
 - de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In hoofdstuk 6 worden de wateraspecten, alsmede de risico's voor overstromingen behandeld. Hieruit blijkt dat, met in acht neming van een aantal maatregelen, gevolgen aangaande overstromingsrisico's tot het aanvaardbare kunnen worden gereduceerd. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.14.2 van de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart is het plangebied aangemerkt met de ontwikkelingsperspectieven “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap” en “Natuurnetwerk Nederland”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

“Natuurnetwerk Nederland”

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop. Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk.

Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het ‘nee, tenzij’-principe). Daarbij hanteert de provincie de zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Het plangebied is deels gelegen in het mixlandschap en deels binnen het Natuurnetwerk Nederland. In het mixlandschap is ruimte voor het ontwikkelen van de voorgenomen ontwikkeling. Binnen het Natuurnetwerk Nederland gelden aanvullende regels. Deze regels zijn juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening. Hier is eerder in deze paragraaf aan getoetst. Uit deze toetsing is gebleken dat de begrenzing van het NNN geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” en de “Laag van de beleving” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze lagen gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Beekdalen en natte laagtes’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is met de rode contour ingetekend.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ‘Natuurlijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De voorgenomen ontwikkeling resulteert, met de recreatieve, educatieve en horeca functies in een verbetering van de beleefbaarheid van de Vecht en de omgeving. De beleefbaarheid wordt met de maatregelen aangaande de landschappelijke inpassing, verder benadrukt.

Het voornemen resulteert niet per definitie in meer ruimte voor het stromende water. Het plangebied wordt, vanwege de overstromingsrisico's ter plaatse, op delen verhoogd. Grond die wordt aangevoerd voor deze verhoging wordt elders gecompenseerd. Per saldo zal geen sprake zijn van een verslechtering van de ruimte voor het water.

Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide- en ontginningslandschap’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarische cultuurlandschap”. Het plangebied is met de rode contour ingetekend.



Afbeelding 4.4 Uitsnede 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en ontginningslandschap”

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

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

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van de kenmerkende ruimtematen. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en het ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1). De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

4.3.1.1 *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.

4.3.1.2 *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.

In het GOP gaat de gemeente per thema in op de ambities en doelstellingen. In onderhavig geval is met name de ambitie en ontwikkelingsrichting met betrekking tot het buitengebied van belang alsmede de thema's landbouw en recreatie & toerisme. Hierna wordt hier nader op ingegaan.

4.3.1.3 *Ambitie en ontwikkelingsrichting in het buitengebied*

Ommen wil de differentiatie in het landschap en de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van het buitengebied behouden en versterken. Tegelijkertijd wil de gemeente in haar buitengebied de ontwikkelingen in de landbouw, het beheer van landgoederen en recreatiebedrijven niet op slot zetten. Daarvoor is het belang van deze partijen voor de economische ontwikkeling, maar ook als belangrijke drager van het landschap te groot. Het landschap zoals het er nu ligt is grotendeels een cultuurlandschap dat onder invloed van menselijk handelen is ontstaan.

Het landschap vraagt om onderhoud en beheer, teneinde de landschappelijke kwaliteit en de variatie in het landschap die onder meer door burgers en toeristen hoog worden gewaardeerd, te kunnen behouden. Dit houdt in dat de gemeente in haar buitengebied, rekening houdende met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen en ondergronden, ruimte wil bieden aan ontwikkeling. Niet onbeperkt maar binnen kaders, waarbij er gegeven de focus om nieuwe woningen te bouwen in de drie grote locaties Westflank, Havengebied en Ommen Oost, er slechts beperkt ruimte is voor het ontwikkelen van woningen in het buitengebied, door het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen of het ontwikkelen van knoopperven.

4.3.1.4 Landbouw

Ommen wil de agrarische sector behouden en ontwikkelruimte bieden voor zowel verbreding als schaalvergroting. Dus inspelen op schaalvergroting en efficiëntieverhoging, en inspelen op de wensen van (kleinschalige) bedrijven tot het genereren van neveninkomsten. De ambities van Ommen ten aanzien van de agrarische sector zijn:

1. Ruimte bieden aan ondernemende agrariërs, zowel aan de grootschalige grondgebonden landbouw als aan de verbrede landbouw;
2. Behouden en gericht versterken van de diversiteit in de agrarische sector door faciliteren van zowel schaalvergroting als verbreding;
3. Versterken van de multifunctionele landbouw / verbrede landbouw als drager van het fijnmazige landschap en recreatieve aanbod;
4. Bevorderen en ruimte bieden aan duurzame landbouw.

Voor voorliggend initiatief is met name ambitie 2, verbrede landbouw, van toepassing. Verbrede landbouw is het uitvoeren van min of meer aan het boerenbedrijf verwante taken, die structureel voor extra inkomen zorgen. Dit wordt ook wel multifunctionele landbouw genoemd. Het gaat daarbij om nevenactiviteiten zoals agrarisch natuurbeheer, agrotourisme, stalling (van caravans), levering van energie, zorg, telen van energiegewassen en verkoop aan huis van producten. Verbreding beoogt vaak niet alleen een hogere economische duurzaamheid, maar kan ook leiden tot een verhoging van de ecologische of sociaal-culturele duurzaamheid. De persoonlijke interesse van de ondernemer bepaalt vooral de keuze voor verbreding.

4.3.1.5 Recreatie en toerisme

Ommen maakt deel uit van het Overijssels Vechtdal, een in Nederland bekende vakantieregio, met name door zijn authentieke karakter en het afwisselende landschap. Bezoekers komen voor de bossen, de rust, de Vecht met de aantrekkelijke stadjes aan de rivier, de landelijke omgeving, de kleinschaligheid, de vele landgoederen, kastelen en landhuizen, maar zeker ook voor het goede en gevarieerde aanbod van campings en verblijfsrecreatieterreinen.

De gemeente wil de recreatief toeristische functie van de gemeente behouden en versterken en een toppositie op dit terrein behouden. Dit betreft zowel de recreatiesector zelf, die het aanbod aan verblijfsmogelijkheden biedt, als de groenblauwe mal van Ommen met het zeer gevarieerde en goed toegankelijke landschap in het Vechtdal, Reggedal en buitengebied, dat Ommen zo aantrekkelijk maakt voor de toerist, in combinatie met het oude stadscentrum, de kernen en landgoederen. De toeristisch-recreatieve sector in de gemeente Ommen ontleent haar bestaansrecht voor een belangrijk deel aan de aanwezige natuurkwaliteiten, het aantrekkelijke landschap, de agrarische bedrijvigheid en de veelheid aan cultuurhistorische elementen. Het is dan ook nadrukkelijke ambitie van de gemeente om deze kwaliteiten in combinatie met de diversiteit in toeristisch-recreatief product en aanbod, te behouden, verder te versterken en nog beter te promoten.

De ambitie van de gemeente op het terrein van recreatie en toerisme zijn:

1. Innovatieve topspeler zijn op het gebied van recreatie en toerisme;
2. Versterken toeristisch recreatieve verblijfsfunctie en bijbehorend voorzieningenaanbod;
3. Versterken promotie: innovatief toeristisch recreatief aanbod en Vechtdal als merk;
4. Versterken toeristisch recreatieve infrastructuur: bereikbaarheid, verbindingen, medegebruik en routenetwerken;
5. Stimuleren watergebonden recreatie op en aan het water.

4.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan het ‘Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)’

Het voornemen betreft een ontwikkeling dat wordt aangemerkt als verbrede landbouw. Onderdeel van het voornemen is het slopen van landschapsontsierende bebouwing, het terugbouwen van landschappelijk inpasbare gebouwen en het gehele perceel landschappelijk inpassen. Al met al is sprake van een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Op deze locatie wordt ruimte geboden om te ondernemen met de natuur, maar biedt ook ruimte voor de recreant om de natuur en het water te beleven. Naast dat de ontwikkeling op een unieke locatie aan de Vecht plaatsvindt, is de ontwikkeling op zichzelf ook als uniek aan te merken. Het plan draagt bij aan het recreatief-toeristisch product van de gemeente Ommen. Gesteld wordt dat het voornemen aansluit op de vijf ambities die de gemeente Ommen voor ogen heeft op het terrein van recreatie en toerisme.

Al met al is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming met het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP).

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

4.3.2.1 Algemeen

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Ommen geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het geeft de visie van de gemeente op het omgaan met haar landschap voor de komende 10 jaar.

Kenmerkend voor het Ommer landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Er zijn verschillende landschappen te onderscheiden. Voorliggend plangebied is gelegen in het rivierenlandschap.

4.3.2.2 Rivierenlandschap

Dit landschapstypen is op Nederlandse schaal een bijzondere kwaliteit binnen Ommen voor de aanwezigheid van oude zichtbare meanders en open en ruime buitendijks gebied.

Landschappelijke karakteristieken:

- Vecht en Beneden Regge zijn door maat en ruimtelijke structuur beeldbepalende elementen in het landschap;
- Open uiterwaardenlandschap (groene weides) in contrast met dichte randen en van bos;
- Aanwezigheid van oude riviermeanders zowel langs de Vecht als langs de Beneden Regge geven de historische loop van de rivier weer en hebben een hoge ecologische- en landschappelijke waarde. De aanwezigheid van rivierduinen, steile oevers en steilranden zijn relictten van een meanderde rivier;
- Waardevolle landschapselementen, zoals poelen, bosjes, struwelen en solitaire bomen (met name bij oude meanders);
- Plaatselijk aanwezigheid van hooilanden langs de Vecht (besthmener hooilanden) en Beneden Regge (Eerder hooilanden);
- Weinig tot geen bebouwing in de rivieruiterwaarden;
- Onregelmatige verkavelingsstructuur.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het LOP Ommen

Zoals reeds in paragraaf 3.2.3 is aangegeven, wordt het plangebied met streekeigen beplanting op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Hiermee wordt bijgedragen aan de landschappelijke karakteristieken van het ‘Rivierenlandschap’. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Ommen.

4.3.3 Welstandsnota Ommen

4.3.3.1 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.

In de welstandsnota is het grondgebied van de gemeente Ommen opgedeeld in bepaalde gebieden. Per gebied is het beleid samengevat op basis van de waardering en ambitiebepaling. Daarbij is de doelstelling dat de planontwikkeling uiteindelijk goed tot zijn recht komt in relatie tot de directe omgeving.

4.3.3.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied is gewaardeerd als ‘Essen-Kampenlandschap’ met ambitieniveau 1.

Waardering, Essen-kampenlandschap

- Afwisselend landschapsbeeld met kleinschalige kavelstructuur en bochtige wegenstructuur. Veel waardevolle landschapselementen (bosjes, struwelen en solitaire bomen).
- Kenmerkende bolgelegen gebieden (essen) met soms veel microreliëf (steilranden).
- De situering van de bebouwing is vaak door het reliëf van het landschap bepaald. Langs de es liggen de boerderijen soms met de achterzijde naar de weg.
- Eenvoudige volumes met grote dakvlakken (zadelkap met wolfseind) en lage gootlijn van het Hallehuistype.
- Onderscheid woon- en werkgedeelte in architectuur.
- Aanwezigheid van veel kleine bijgebouwen (hooibergen, schapenstal, kippenhok).
- Nieuwbouwwoningen zijn vernieuwend en afgeleid van de oorspronkelijke bebouwing of volgen meer de traditionele vormgeving.
- Donkere kleuren (baksteen), riet en zwart potdekselwerk met zorgvuldige detaillering.

Ambitie, Essen-kampenlandschap

- Sturen op behoud en versterken van de agrarische architectuur (voor-achterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering.
- Sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging.
- Sturen op vernieuwende kenmerkende architectuur afgeleid van de oorspronkelijke bebouwing.

Criteria niveau 1, Essen-kampenlandschap

Binnen Welstandsniveau 1 in het Essen-kampenlandschap worden eisen gesteld ten aanzien van de Erfstructuur, de hoofdvorm, gevels, materiaal, kleurgebruik, detaillering, reclame, erfscheidingen en utilitaire bouwwerken.

4.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Ommen*

Op basis van de reeds bekende bouwplannen kan worden geconcludeerd dat de te realiseren gebouwen zich qua vorm en uitstraling goed voegen in het landschap en aansluiten bij de criteria uit de welstandsnota. Qua materialisatie, kleurgebruik en detaillering zal bij het definitieve bouwplan een nadere toetsing aan de welstandsnota moeten plaatsvinden.

4.3.4 **Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het voornemen draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied, de recreatiesector van de gemeente Ommen, alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door te investeren in het landschap.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling maakt naast het agrarische bedrijf met de bijbehorende recreatieve, educatieve en horecafuncties, tevens geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk de beheerderswoningen.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt in “buitenstedelijk gebied” en strikt formeel binnen de wettelijk vastgesteld geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder van de Larinkmars, zijnde een weg met één rijstrook binnen een zone waar 60 km/uur mag worden gereden.

Gezien de aard van de Larinkmars, zijnde een weg waar enkel bestemmingsverkeer van en naar het plangebied gebruik van zal maken en het feit dat over deze weg naar alle redelijkheid geen 60 km/uur kan worden gereden, wordt op voorhand aangenomen dat wegverkeerslawaai van deze weg dermate laag is, dat de geluidsbelasting op deze weg geen belemmering vormt of gaat vormen voor de beheerderswoning en de potentiële tweede beheerderswoning in het plangebied.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Grondslag bodemkwaliteitsbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het rapportage van het verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

5.2.2.1 Erf

Chemische kwaliteit - bodem

De gestelde hypothese dat er op het erf verhogingen aan zware metalen en/of PAK kunnen worden verwacht als gevolg van het historisch gebruik van de locatie is bevestigd.

Plaatselijk is in de bovengrond een lichte tot sterke verhoging aan cadmium, kwik, lood, zink, minerale olie en PAK aangetoond (boring 27). Op het overige deel van het erf zijn in de boven- en ondergrond geen verhogingen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan zink aangetoond.

Verontreiniging zink, minerale olie en PAK

Naar aanleiding van de aangetoonde sterke verhogingen aan zink, minerale olie en PAK is nader onderzoek uitgevoerd. Het nader onderzoek had tot doel het vaststellen van de aard en de omvang van de bodemverontreiniging.

De sterke verontreiniging is aanwezig in de inrit, ter plaatse van een voormalige schuur, en heeft een dikte van circa 0,2 meter. De omvang van de sterke verontreiniging is beperkt en wordt geschat op circa 5 m³. Aangezien er minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is, is er geen sprake van een ‘geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

De oorzaak van de verontreiniging hangt vermoedelijk samen met de voormalige schuur en de zintuigelijk waargenomen verontreiniging met baksteen, hout, ijzer, kolen, aardewerk, rubber en plastic.

Verdachte locaties

De gestelde hypothese dat er ter plaatse van de (voormalige) brandstoftanks en de vacuümpomp van de melkmachine verhogingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten kunnen worden verwacht is deels bevestigd.

Er is ter plaatse van de bovengrondse gasolie tank in de machineberging een lichte verhoging met minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. Er is geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verrichten. Ter plaatse van de overige verdachte deellocaties zijn geen verhogingen aangetoond.

Chemische kwaliteit – asfalt (CROW-210)

Het PAK-gehalte in de asfaltverharding ter plaatse van de kuilvoerplaten ligt onder de hergebruiksnorm en geschikt voor warm hergebruik. Binnen de locatie is naar verwachting circa 60 ton asfalt aanwezig ($480 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ meter dik}$, dichtheid $2,5 \text{ ton/m}^3$).

Bij elk transport van asfalt moet een begeleidingsbrief aanwezig zijn. Een afvalstroomnummer is benodigd als het wordt afgevoerd naar een vergunde inrichting bijvoorbeeld een reiniger of andere verwerker.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond op het erf verdacht is op het voorkomen van asbest, is deels bevestigd. In de bovengrond is visueel geen asbest aangetroffen ($>2 \text{ cm}$). Analytisch is in de mengmonsters van de grondfractie $< 2 \text{ cm}$ maximaal 18 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond ter plaatse van de inspectiegat 26 t/m 30 . De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden.

Afwateringszone

De afwateringszone van de vier schuren met asbest daken zonder dakgoot, zijn onderzocht als vier ruimtelijke eenheden. De top laag ($0,0\text{-}0,1 \text{ m-mv}$) is hierbij als verdacht aangemerkt. De ruimtelijke eenheden zijn nader onderzocht op de aanwezigheid van asbest door middel van het graven van gaten.

In de top laag van de afwateringszone is maximaal 13 mg/kg d.s. aangetoond (RE4- inspectiegat 52 t/m 55). In de fijne zeeffractie $< 0,5 \text{ mm}$ zijn geen losse vezels aangetoond. De aangetoonde gehalten aan asbest blijven ruim onder de interventiewaarde. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

5.2.2.2 Natuurgronden

De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht is niet bevestigd. Er zijn in de grond en in het grondwater lichte verhogingen aangetoond aan kwik, barium en/of nikkel. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

5.2.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De aangetroffen verontreinigen ten plaatse van boring 27 geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een sanering. De sanering wordt wel aanbevolen.

Op basis van het vorenstaande vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, wordt aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.5 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe kader) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat ten oosten van het plangebied 10 gasleidingen zijn gelegen. De diameter van de gasleidingen varieert van 762 millimeter tot 1220 millimeter en de werkdruk ligt tussen de 66,2 bar en de 80 bar.

De $PR10^{-6}$ -risicocontouren van de leidingen zijn op de leidingen gelegen. Dit betekent dat het plangebied buiten deze contouren is gelegen. Het plaatsgebonden risico van deze leidingen levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van het groepsrisico is geïnventariseerd of het plangebied binnen de 1% en/of 100% letaliteitsafstand van de leidingen is gelegen. Onderstaande tabel geeft per leiding de diameter, werkdruk, 1% letaliteitsafstand, 100% letaliteitsafstand en de feitelijke afstand tot het plangebied weer. Hierbij zijn de leidingen in afbeelding 5.1 van links naar rechts in de tabel genummerd.

Gasleiding	Diameter (mm)	Werkdruk (bar)	1% letaliteitsafstand (meter)	100% letaliteitsafstand (meter)	Afstand tot plangebied (meter)
1	1067	66,2	490	190	215
2	914	66,2	430	180	258
3	1220	66,2	540	210	298
4	1067	66,2	490	190	341
5	1067	66,2	490	190	348
6	762	79,9	400	170	395
7	1219	79,9	580	220	430
8	1220	66,2	540	210	438
9	1220	66,2	540	210	445
10	1220	66,2	540	210	450

Duidelijk is dat het plangebied is gelegen binnen de 1% letaliteitsafstand van de 10 gasleidingen.

Voorliggend bestemmingsplan brengt een zeer beperkte toename van de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied met zich mee. Daarnaast heeft het gebied een zeer lage personendichtheid en brengt de voorgenomen ontwikkeling hier geen verandering in. Er vindt dan ook geen onevenredige mutatie plaats in het groepsrisico.

Bezoekers en gebruikers van de functies in het plangebied zullen over het algemeen zelfredzaam zijn en/of in staat zijn om minder zelfredzame personen te helpen om het plangebied te ontvluchten bij een calamiteit. Het ontvluchten van het plangebied is tevens goed doordat er meerdere vluchtroutes aanwezig zijn.

Gezien het vorenstaande is de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit oogpunt van groepsrisico voldoende verantwoord. Dit mede in relatie met de grote (tenminste 215 meter) afstand tot aan de buisleidingen.

Opgemerkt wordt dat het plangebied tevens binnen een overstromingsrisicogebied is gelegen. Een nadere onderbouwing aan de overstromingsrisico's volgt in hoofdstuk 6.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als uitgangspunt gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd. Van deze richtafstanden mag enkel gemotiveerd worden afgeweken.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In voorliggend geval worden er milieubelastende functies gerealiseerd. Het gaat namelijk om een agrarisch rundveebedrijf met recreatieve, educatieve en horeca functies. Bepaald dient te worden wat het effect van deze functies is op de omgeving.

De recreatieve, educatieve en horecafuncties zijn naar aard en omvang te scharen onder een milieucategorie 2 functies. Functies met een dergelijke milieucategorie hebben een grootste richtafstand van 30 meter, veelal voor het aspect geluid.

Ten aanzien van het agrarische bedrijf wordt opgemerkt dat bij dergelijke bedrijven, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur geldt. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand voor de aspecten stof en/of geluid.

Een rundveehouderij wordt geschaard onder een milieucategorie 3.2 bedrijf, waarvoor – uitgezonderd het aspect geur - een grootste richtafstand van 30 meter geldt (geluid).

Binnen 30 meter rondom het plangebied bevinden zich geen woningen of andere gevoelige functies. De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Naast de milieubelastende functies, worden in het plangebied eveneens milieugevoelige functies toegestaan, namelijk de beheerderswoningen.

Doordat binnen circa 500 meter rondom het plangebied, geen milieubelastende functies aanwezig zijn, wordt op voorhand geconcludeerd dat ter plaatse van de te realiseren beheerderswoning en de planologisch toegestane tweede beheerderswoning, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom is er geen sprake van een aantasting van de bedrijfsvoering van bedrijven.

Opgemerkt wordt dat de beheerderswoningen binnen het plangebied geen bescherming genieten tegen de (agrarische) bedrijfsactiviteiten binnen het eigen perceel.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden geurgevoelige en geurbelastende functies toegestaan, namelijk respectievelijk de beheerderswoning(en) en het agrarisch rundveebedrijf.

Binnen een straal van circa 500 meter rondom het plangebied komen geen andere milieugevoelige functies of geurbelastende functies (andere agrarische bedrijven) voor. Vanwege deze ruime afstand worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.

Gezien het vorenstaande is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De voorgenomen ontwikkeling resulteert tevens niet in een belemmering in de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 3,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft mogelijk nadelige gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming vergunning is ten aanzien van het aantal te houden dieren een AERIUS berekeningen uitgevoerd. De resultaten van de berekening zijn opgenomen in bijlage 4. De Wet natuurbescherming vergunning is reeds verleend en onherroepelijk.

Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Delen van het plangebied zijn aangewezen als NNN. Ten aanzien van de gedeeltelijke ligging van het plangebied in het NNN wordt geconcludeerd dat het huidige bouwplan zeer beperkt beslag legt op het NNN. Opgemerkt wordt dat er reeds sprake was van een bouwvlak ter plaatse, waardoor planologisch gezien geen extra beslag op het NNN wordt gelegd. Door middel van een erfinrichtingsplan wordt nadrukkelijk uitvoering aan gegeven aan het versterken van de landschappelijke- en natuurlijke waarden ter plaatse. De uitvoering van het erfinrichtingsplan wordt in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd.

In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.3.2 Beoordeling

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats. Er zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen, maar een verblijfplaats in de spouw (of dakvlak) van de bungalow kan op basis van het uitgevoerde onderzoek (visuele inspectie) niet uitgesloten worden.

Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een ontheffing van de verbodsbepalingen negatief beïnvloed worden. Om de wettelijke consequenties in beeld te kunnen brengen, is nader onderzoek naar de functie van de bungalow voor vleermuizen noodzakelijk.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Gebouwen waarin vogels nestelen mogen alleen gesloopt worden buiten de voortplantingsperiode van vogels. De kerkuil bezet een rustplaats in verschillende schuren in het plangebied. Door de sloop van twee schuren gaan rustplaatsen verloren, maar vanwege het behoud van de paardenstal, blijft één rustplaats behouden. Geadviseerd wordt om twee kerkuilenkasten te plaatsen om overlast van schijt en braakballen in de schuur te vermijden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (of de soort is niet beschermd). Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, niet aangetast.

5.7.4 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten niet volledig in beeld gebracht worden. Omdat vleermuizen en hun verblijfplaatsen strikt beschermd zijn, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de functie van de te slopen bebouwing voor vleermuizen. Dit onderzoek wordt parallel aan de procedure van het bestemmingsplan uitgevoerd. Ten tijde van de aanvraag voor het slopen voor het te onderzoeken gebouw dient dit onderzoek te zijn uitgevoerd en mogelijke mitigerende maatregelen genomen te zijn.

Voor het overige vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in

het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Ommen heeft in een archeologische verwachtingskaart per gebied opgenomen wat voor een archeologische verwachting ter plaatse geldt. In de Erfgoednota van de gemeente Ommen is opgenomen wat een bepaalde archeologische verwachting betekent voor een gebied, en of en wanneer een archeologische onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In dergelijke gebieden geldt in het buitengebied een onderzoeksplicht voor gebieden groter dan 2.500 m². Hoewel het plangebied groter is dan 2.500 m², zullen de grondwerkzaamheden dit oppervlak niet overschrijden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Wel wordt geadviseerd dat tijdens de (bouw)werkzaamheden (amateur)archeologen in de gelegenheid worden gesteld om waarnemingen te verrichten.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Opgemerkt wordt dat op circa 300 meter afstand ten oosten van het plangebied het cultuurhistorisch monument Varsen zich bevindt. Gezien de afstand tot het plangebied en de aard van de voorgenomen ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van een aantasting van dit monument. Het plan voorziet juist in het beter zichtbaar en beleefbaar maken van het monument.

Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

In voorliggend geval is reeds een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming verleend en onherroepelijk.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

De voorgenomen agrarische ontwikkeling met bijbehorende nevenactiviteiten is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst zijn de volgende activiteit opgenomen: ‘*De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*’ en ‘*De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren*’. De realisatie van het agrarische bedrijf (met nevenactiviteiten) is, vanwege het feit dat de lijst niet-limitatief is, in beginsel aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden. De drempelwaarden zijn ten aanzien van de activiteit ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voor de activiteit ‘De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren’ gelden de volgende (relevante) drempelwaarden.

9. 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 1, A 2 en A 3).

De activiteit ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ geldt voor alle ontwikkelingen naast het agrarisch bedrijf. In voorliggend geval het belevingscentrum en bijbehorende voorzieningen. In voorliggend geval is geen sprake van het realiseren van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer en wordt de oppervlakte van 100 hectare niet overschreden.

De activiteit ‘De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren’ geldt voor de agrarische activiteiten die in het projectgebied gaan plaatsvinden. In voorliggend geval wordt de drempelwaarde van 340 stuks koeien niet overschreden. Er is namelijk een milieuvergunning afgegeven voor het houden van 60 zoogkoeien ouder dan 2 jaar (RAV cat A 2.100) en 30 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (RAV cat A 3.100).

Desalniettemin is, gelet op de aard en omvang van het project, wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

5.9.3 Conclusie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de normale procedure. Als onderdeel van de normale procedure beoordeelt het waterschap de informatie die is ingestuurd bij de digitale toetsing. Het waterschap heeft gereageerd op de watertoets en een uitgangspuntennotitie opgesteld. De uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 6. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitgangspuntennotitie van het waterschap.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

6.2.3.1 Invloedzone Vecht

Het plangebied ligt binnen de invloedzone Vecht (uiterwaarden Overijsselse Vecht). Hier zijn de “Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht” (2013) van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing.

Op basis van deze beleidsregels zijn artikel 18.6 (Niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime) en 18.7 (Algemene voorwaarden) van toepassing. Deze artikelen bevatten het afwegingskader voor de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht bezien. In voorliggend geval is sprake van niet-riviergebonden activiteiten.

18.6. Niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime

Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 18.7., tweede lid, sprake is van:

- a. een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- b. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- c. verbouw van bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw, waarbij de totale bebouwde oppervlakte vermindert of gelijk blijft.
- d. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie.

18.7. Algemene voorwaarden

1. De toestemming, bedoeld in artikel 18.3., wordt alleen gegeven indien:
 - a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 - b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
 - c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor het geven van toestemming, bedoeld in de artikelen 18.4, 18.5 en 18.6, aanhef en de onderdelen a, b en c, met dien verstande dat de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
3. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor het geven van de toestemming, bedoeld in artikel 18.6., aanhef en onderdeel d, met dien verstande dat de gevraagde rivier verruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financieringen en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Toetsing initiatief aan “Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht”

In voorliggend geval is sprake van ‘verbouw van bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw, waarbij de totale bebouwde oppervlakte vermindert of gelijk blijft’ (18.6. sub a). Om vorenstaande mogelijk te maken zullen delen van het plangebied moeten worden verhoogd (zie paragraaf 6.2.3.2 en 6.3). De hiermee gepaard gaande afname van het bergend vermogen zal worden gecompenseerd. Het vorenstaande maakt dat de voorgenomen activiteiten in overeenstemming zijn met de “Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht”.

6.2.3.2 Winterbed Overijsselse Vecht

Het plangebied ligt binnen het winterbed van de Overijsselse Vecht. Het watervoerende deel en het winterbed is aangemerkt als waterstaatswerk primaire watergang OV. Hierdoor zijn de Keur, de algemene regels en de beleidsregels van het waterschap van toepassing. In de keur staat de regelgeving van het waterschap aangegeven.

Doordat in voorliggend geval bebouwing wordt gerealiseerd in een waterstaatswerk, geldt er een vergunningsplicht.

De bestaande bebouwing staat op een hoogte in het landschap. Volgens de hoogtekaarten varieert de hoogte van het plangebied tussen de NAP + 4,6 meter en de NAP + 5,0 meter. De Maatgevende HoogWaterstand (MHW) ter plaatse is vastgesteld op NAP + 4,7 meter. Maatgevende hoogwaterstand is de waterstand die maatgevend is voor het bepalen van de lokaal vereiste hoogte van de waterkering. Geadviseerd wordt om minimaal deze hoogte van NAP + 4,7 meter aan te houden als bouwhoogte.

Het ophogen van het terrein is toegestaan, er geldt wel een vergunningplicht bij het waterschap, mits de ophoging wordt gecompenseerd nabij de ophoging. Hierbij wordt gedacht aan de realisatie van een vijver of een laagte op het terrein. De uitkomende grond / zand kan worden gebruikt voor de ophoging.

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de overstromingsrisico's ter plaatse.

6.2.3.3 Riolering en afvalwater

Ter plaatse van het plangebied wordt onderzocht of riolering aanwezig is. In de huidige situatie wordt afvalwater afgevoerd richting één van de mestkelders. In de nieuwe situatie zal het afvalwater op een vergelijkbare wijze worden afgehandeld dan wel worden aangesloten op de al dan niet aanwezige riolering.

6.2.3.4 Hemelwater

Het hemelwater wordt afgekoppeld en ter plaatse van het plangebied wordt gekeken of dit wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of dat er voorzieningen worden getroffen om het water te infiltreren. De exacte invulling hiervan dient met het waterschap te worden overlegd.

6.2.3.5 Overige waterhuishoudkundige aspecten

Per saldo is er sprake van een afname van het verhard oppervlak, waardoor compenserende maatregelen in dit kader niet noodzakelijk zijn. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit.

6.3 Overstromingsrisicoparagraaf

6.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen, waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

6.3.2 Beleid

Artikel 2.14.4 (Overstroombaar gebied) van de Omgevingsverordening Overijssel schrijft voor dat voor ruimtelijke ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf moet worden opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen.

Onder overstroombaar gebied wordt verstaan, gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

6.3.3 Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Ommen. Op basis van de Omgevingsverordening Overijssel, blijkt dat een groot deel van het plangebied zich bevindt in een overstroombaar gebied. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van de corresponderende kaart uit de Omgevingsverordening opgenomen. Het plangebied is met de rode belijning weergegeven.



Afbeelding 6.1 Uitsnede kaart watergebiedsreserveringen Omgevingsverordening (Bron: provincie Overijssel)

Voor het plangebied is het van belang dat nagedacht wordt over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige

effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatie plan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijv. generator e.d.) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op het realiseren van nieuwe bebouwing in een gebied waar sprake is van overstromingsrisico's. In samenspraak met het waterschap wordt gezocht naar maatregelen die kunnen worden getroffen. Er wordt gedacht aan het deels ophogen van lager gelegen delen in het plangebied, danwel de locaties waar nieuwe bebouwing is beoogd. In het kader van deze ophogingen zal elders moeten worden gecompenseerd is de vorm van het verlagen (ruimte bieden voor water) van gronden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

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. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel (voormalige aanlegvergunningstelsel) die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag het plan worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 6)
In dit artikel worden voorwaarden gesteld aan het bouwen van gebouwen op korte afstand van (spoor)wegen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
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. In dit artikel zijn tevens de regels omtrent parkeren opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
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 9)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onder voorwaarden het bestemmingsplan met een wijzigingsplan te wijzigen.
- Overige regels (Artikel 10)
In dit artikel is de werking van de wettelijke regelingen opgenomen.

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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Natuur (Artikel 3)

Het volledige plangebied is voorzien van de bestemming ‘Natuur’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder andere natuurgebieden, behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, extensieve recreatief medegebruik, natuurbeheer door middel van een rundveehouderij, twee beheerderswoningen en een belevingscentrum, ondergeschikte detailhandel en grondgebonden zonnepanelen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels voor bedrijfsgebouwen, een belevingscentrum, beheerderwoningen, bijbehorende bouwwerken bij beheerderswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 en 7 meter. Daarnaast zijn tevens de bestaande goot- en bouwhoogtes toegestaan, indien deze hoger zijn.

Voor het belevingscentrum geldt dat deze maximaal een oppervlak van 350 m² mag hebben. Verder geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 6 meter.

In het plangebied zijn twee beheerderswoningen toegestaan. De inhoud van een beheerderswoning mag ten hoogste 750 m³, danwel de bestaande inhoud bedragen. De goot- en bouwhoogte van beheerderswoningen mag ten hoogste respectievelijk 4,5 en 10 meter bedragen. Ook hiervoor geldt dat, indien er sprake van een bestaande hogere goot- en/of bouwhoogte, deze als maximum mag worden gehanteerd.

Bij de beheerderwoningen zijn bijgebouwen toegestaan. Hiervoor geldt dat per beheerderswoning een oppervlak van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogte hiervan mag respectievelijk maximaal 4 meter en 6 meter bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte hiervan maximaal 2 meter mag bedragen. Voor sleufsilo's en mestplaten geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. In totaal is maximaal 50 m² aan bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De bouwhoogte van ander bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

In de specifiek gebruiksregels is middels een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd dat uitvoering wordt gegeven aan het erfinrichtingsplan, zoals ook is beschreven in deze toelichting.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie (Artikel 4)

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 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. Hoofdregel 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is planschade overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar het waterschap gestuurd.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 januari 2020 tot en met 11 maart 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is daarom ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 6 Uitgangspuntennotitie Waterschap Drents Overijsselse Delta