

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, PARTIËLE HERZIENING BISSCHOPSWETERING 79

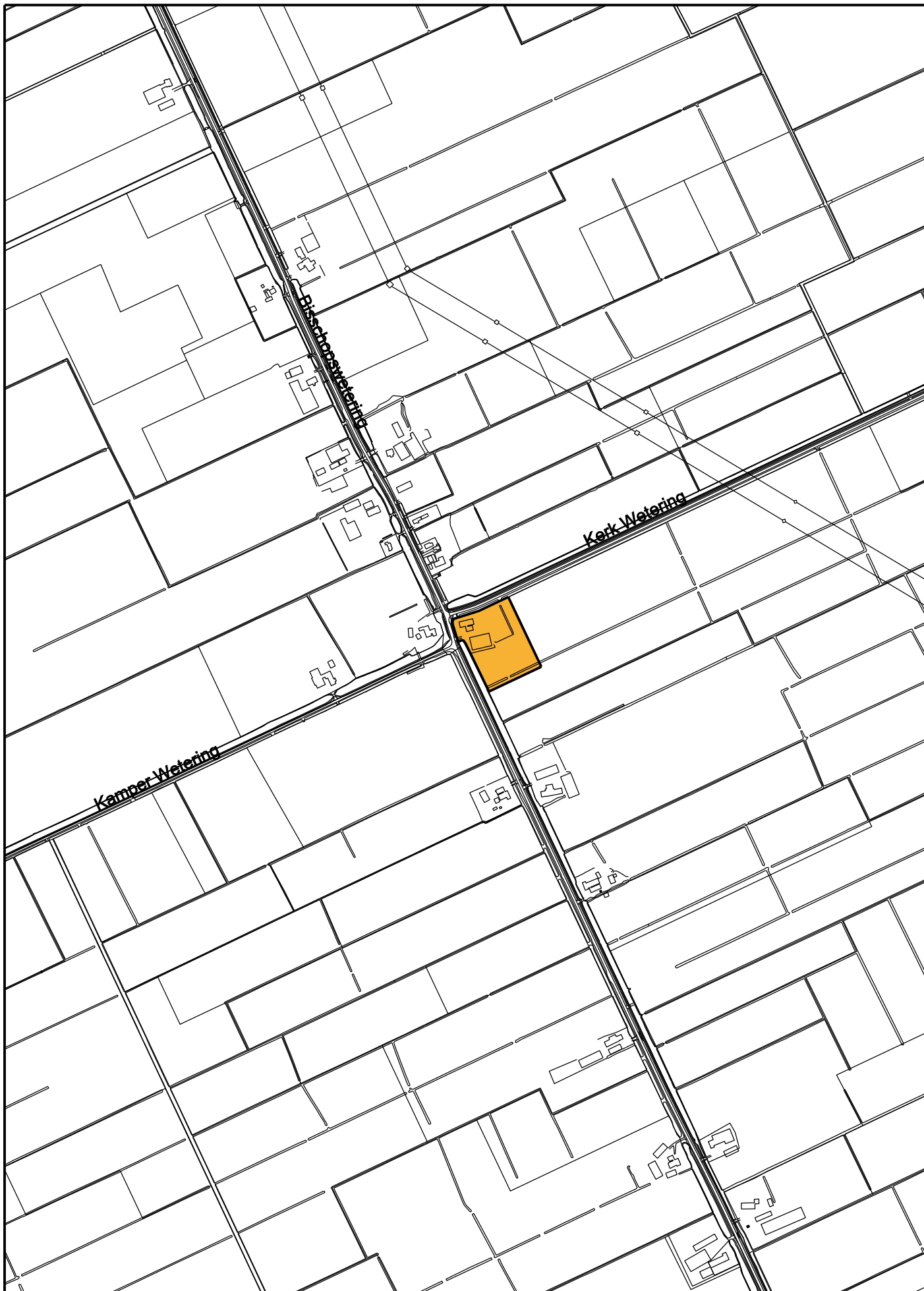
GEMEENTE KAMPEN

december 2009

B01033.166325

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	De bij het plan behorende stukken	3
1.3	Situering van het plan	3
2	Onderzoek	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Huidige en gewenste situatie	4
2.3	Beleidskader	5
2.3.1	Rijksbeleid	5
2.3.2	Provinciaal beleid	6
2.4	Milieuaspecten	6
2.5	Waterparagraaf	8
2.6	De waarden	9
3	Het plan	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Planologische afweging	12
3.3	Planopzet	13
3.4	Uitvoerbaarheid	14
4	Inspraak en Overleg	15
4.1	Inspraak	15
4.2	Overleg	15
Bijlage 1	Advies van Het Oversticht	16



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 **ALGEMEEN**

Op het perceel Bisschopswetering 79 in de polder Mastenbroek is een melkveehouderijbedrijf gevestigd. Als nevenactiviteit willen de initiatiefnemers graag een theeschenkerij beginnen met daarnaast een winkeltje ten behoeve van de verkoop van streekproducten. Een dergelijk initiatief past binnen de doelen die geformuleerd zijn in het Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap IJsseldelta. De gemeente Kampen heeft daarom besloten aan het initiatief haar medewerking te verlenen. Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologisch-juridische regeling, die het mogelijk maakt de theeschenkerij en het verkooppunt voor streekproducten te realiseren.

Het bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente IJsselmuiden, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 november 1993. In het bestemmingsplan “Buitengebied” heeft het perceel Bisschopswetering 79 de bestemming “agrarische bedrijfsdoeleinden”. Binnen deze bestemming mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van het agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid ten behoeve van een toeristisch-recreatieve nevenfunctie.

1.2 **DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN**

Het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bisschopswetering 79” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (plankaart), schaal 1:2.000 (ID Plannr. NL.IMRO.0166.00991023-OW01);
- planregels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.3 **SITUERING VAN HET PLAN**

Het perceel Bisschopswetering 79 ligt in de polder Mastenbroek. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

HOOFDSTUK 2 Onderzoek

2.1 **ALGEMEEN**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie, het beleidskader, milieuaspecten, de watertoets en op waarden van natuur, landschap en archeologie.

2.2 **HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE**

Op het perceel Bisschopswetering 79 te Mastenbroek is sprake van een melkveehouderijbedrijf. De agrariër melkt ongeveer 75 koeien en heeft 45 stuks jongvee. Hierna is een luchtfoto van het perceel Bisschopswetering 79 opgenomen. De initiatiefnemers zijn voornemens naast hun agrarisch bedrijf een nevenactiviteit op te starten in de vorm van een theeschenkerij en een verkooppunt van streekproducten.

Afbeelding 2

Luchtfoto van het perceel
(bron: Google Earth)



Op hun bedrijf willen de initiatiefnemers mogelijkheden creëren voor recreanten en toeristen om te genieten van de polder Mastenbroek. De locatie is gunstig gelegen, omdat het bedrijf ligt op een knooppunt van fiets- en kanoroutes. Ook wandelaars behoren tot de doelgroep. De theeschenkerij zal onderdeel uitmaken van de fietsroute "Toer de Mastenbroek", een fietsroute waarbij als extra's verschillende ondernemers in het gebied iets van hun bedrijf laten zien en/of bepaalde producten verkopen of tentoonstellen.

De nevenactiviteit zal kleinschalig zijn. De bedoeling is een gebouw van maximaal 60 m² te realiseren (theehuis en streekwinkelje) en een bijbehorend terras. Voor de plek en de uitstraling van het gebouw in relatie tot het bestaande erf en het landschap, is contact gezocht met de ervenconsulent van Het Oversticht. Het advies van de ervenconsulent is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. De initiatiefnemers gaan dit advies opvolgen.

In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht en in welk opzicht dit leidt tot een nieuwe situatie met ruimtelijke kwaliteit.

2.3

BELEIDSKADER

2.3.1

RIJKSBELEID

In de Nota Ruimte wijst het rijk nationale landschappen aan. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgaven voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. Ook de recreatieve toegankelijkheid moet vergroot worden. De IJsseldelta, het gebied dat gelegen is tussen de IJssel, het Zwarte Water en het Zwarte Meer, is één van de nationale landschappen. De polder Mastenbroek, waarbinnen het plangebied is gelegen, maakt hier deel van uit. Door de samenwerkende partners is de opgave voor het gebied verder uitgewerkt in het Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap IJsseldelta en een bijbehorend uitvoeringsprogramma.

De IJsseldelta dankt haar status als Nationaal Landschap aan enkele specifieke kenmerken, de zogenaamde kernkwaliteiten. Dit zijn volgens de Nota Ruimte grofweg:

- de grote mate van openheid;
- de oudste rationale, geometrische verkaveling;
- reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen.

Binnen de Nationale Landschappen zijn de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten medesturend voor de ontwikkeling van het gebied. De landschappelijke kernkwaliteiten voor de polder Mastenbroek worden in het ontwikkelingsperspectief als volgt benoemd:

Deelgebied	Hoofdkenmerken	Structuren	Elementen
Polder Mastenbroek	Weidsheid	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Geometrie ✓ Lange linten en weteringen ✓ Ontbrekende wegbepanting ✓ Contrastrijke randen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Boerderijen op terpen ✓ Bajonetkruisingen ✓ Kreeken ✓ Sloten ✓ Kolken

Binnen Nationale Landschappen is er ruimte voor naar aard en schaal passende bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van het landschap. Voor het ruimtelijke beleid geldt “behoud door ontwikkeling” als uitgangspunt. Dit betekent dat de gebieden zich sociaaleconomisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt. Dit wordt ook wel het “ja, mits”-regime genoemd.

In het ontwikkelingsperspectief is één van de ontwikkelingslijnen “Dwalen door de delta: de IJsseldelta ontsloten”. Hiervan is de doelstelling de toegankelijkheid van Nationaal Landschap IJsseldelta geleidelijk te vergroten. Door onder andere het uitbreiden van routenetwerken en het samenstellen van arrangementen kan een basis worden gelegd voor een verbeterde beleving van de delta. In de verwachting dat nog vele liefhebbers – zowel van binnen als buiten de regio – de IJsseldelta komen ontdekken.

2.3.2

PROVINCIAAL BELEID

Op 1 juli 2009 is de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie Overijssel is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Leidende thema's in de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Voor de groene en stedelijke omgeving geeft de provincie ontwikkelingsperspectieven. Deze kunnen worden gezien als de ruimtelijke ontwikkelingsvisie om de beleidsambities en kwaliteitsambities te realiseren. Het perceel Bisschopswetering 79 maakt deel uit van een gebied dat aangeduid is als "Buitengebied met een accent op agrarische productie" en "schoonheid van de moderne landbouw". Dit zijn gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen. Hier krijgt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

Bij het sturen op ruimtelijk kwaliteit in de Omgevingsvisie is een sleutelrol weggelegd voor de gebiedskenmerken. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. Om de gebiedskenmerken inzichtelijk te maken onderscheidt de Omgevingsvisie een viertal lagen: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de "lust & leisure"-laag. Elk gebied in de provincie wordt gekarakteriseerd door kenmerken uit de vier verschillende lagen. Vaak liggen ze over elkaar heen en hebben we op één plek te maken met kenmerken van verschillende lagen. Op andere plekken is dat niet zo en domineert een bepaalde laag.

Voor het perceel Bisschopswetering 79 komen gebiedskenmerken voort uit de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap. In de natuurlijke laag maakt het perceel deel uit van een gebied dat aangeduid is als "laagveengebieden (in cultuur gebracht)". Voldoende water van goede kwaliteit en een hoge grondwaterstand houden het veenpakket, de plaatselijke veengroei en hoge natuurkwaliteit in stand. In de laag van het agrarisch cultuurlandschap maakt het plangebied deel uit van een gebied dat is aangeduid als "laagveenontginningen". De laagveenontginningen hebben geleid tot twee veenontginningslandschappen met een karakteristieke maat en schaal van de ruimte: gebieden met grote open ruimtes en gebieden met een langgerekte kavelstructuur met beplanting. Het slotenpatroon en, waar aanwezig, de houtsingels accentueren deze ruimtelijke structuur. De polder Mastenbroek is een gebied met grote open ruimtes met een wijdmazig slotenpatroon. In de Omgevingsvisie wordt de polder Mastenbroek in het bijzonder genoemd als "bijzonder waardevol en herkenbaar gebied met een grootschalig open karakter met zijn wegen- en lintengrid en patroon van dijken". De bebouwingsstructuur kenmerkt zich doordat de lintbebouwing op huisterpen ligt.

2.4

MILIEUASPECTEN

Wanneer een bestemmingsplan wordt opgesteld is het van belang duidelijkheid te verschaffen in hoeverre milieuhygiënische aspecten belemmeringen kunnen opleveren voor de uitvoering van het initiatief. Hierna wordt nader ingegaan op de voor dit plan relevante milieuaspecten.

Bodem

Gelet op het feit dat het hier slechts gaat om het realiseren van een gebouw van 60 m² is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze de geurhinder vanwege dierenverblijven beoordeeld moet worden indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Voorliggend initiatief heeft geen gevolgen voor omliggende veehouderijen, omdat het gaat om een toeristisch-recreatieve nevenfunctie bij een bestaande veehouderij. Bovendien gaat het hier om een nevenfunctie waar geen sprake is van recreatief/menselijk verblijf. Voor de bestaande veehouderij heeft de nevenactiviteit ook geen gevolgen, omdat de nevenfunctie onderdeel uitmaakt van de inrichting.

Wegverkeerslawaaï

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat (deels) is gelegen binnen een geluidszone op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh), dient voldaan te worden aan het gestelde in de Wgh. Omdat er met voorliggend initiatief geen sprake zal zijn van nieuwe geluidgevoelige gebouwen, is de Wet geluidhinder hier niet van toepassing.

Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Effecten op de luchtkwaliteit worden doorgaans veroorzaakt door een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het is echter niet aannemelijk dat een kleine ontwikkeling (een theeschenkerij en een verkooppunt van streekproducten) in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperkingen op voor de voorgestelde ontwikkeling.

Externe veiligheid

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Hierin zijn regels gesteld teneinde de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Bedrijven die onder het besluit vallen zijn onder meer grote chemische bedrijven, lpg- tankstations en bedrijven die 10.000 kilo of meer chemicaliën opslaan. Het besluit verplicht gemeenten en provincies voortaan met veiligheidsnormen rekening te houden. Op basis van de Risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven zijn gevestigd die vallen onder het Bevi.

De basis voor de risicobenadering bij het vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, water en spoor) ligt in "Omgaan met risico's". De algemene uitgangspunten zijn uitgewerkt in de "Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS). Sinds augustus 2004 is er sprake van een "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". Met deze circulaire wordt het beleid als vervat in de RNVGS verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen rijks-, provinciale en gemeentewegen worden aangewezen. In de directe omgeving van het plangebied komen geen routes gevaarlijke stoffen voor.

Verder dient voor wat betreft het aspect externe veiligheid rekening te worden gehouden met buisleidingen. In of in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van aardgastransportleidingen.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat (ook) het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan de voorgestane ontwikkeling voor het perceel Bisschopswetering 79.

2.5

WATERPARAGRAAF

Watertoets

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheersplan 2006-2009, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden¹. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied of door het plaatsen van nieuwe peilbuizen.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

¹ De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite van het Waterschap Groot Salland: www.wgs.nl

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Groot Salland. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Werkzaamheden binnen de beschermingszone zijn ontheffingsplichtig. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watgang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en in de definitieve situatie dient de stabiliteit van het talud van de watgang geborgd te zijn.

Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plan moet rekening worden gehouden met de voorschriften uit het Lozingenbesluit.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen huishoudelijk afvalwater mag worden aangesloten. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend.

Watertoetsproces

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

2.6

DE WAARDEN

Ecologische waarde

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. Aangezien het hier gaat om een beperkte ruimtelijke ingreep op een bestaand erf van een agrarisch bedrijf en er geen beplanting (bomen/struiken) wordt verwijderd, acht de gemeente het niet noodzakelijk nader onderzoek uit te (laten) voeren in het kader van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden).
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten).

In de Nota Ruimte en in streekplannen zijn de volgende beschermde gebieden uitgewerkt:

- De Ecologische Hoofdstructuur.
- Ganzenfoerageergebieden.
- Weidevogelgebieden.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een versturende effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de vogelrichtlijngebieden en habitatrictlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De Habitatrictlijn beoogt de biologische diversiteit te waarborgen, door het in stand houden van de natuurlijke en halfnatuurlijke leefgebieden en de flora en fauna. De Habitatrictlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als van habitats.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Uiterwaarden IJssel) ligt op ongeveer 5 kilometer afstand vanaf het plangebied. Gezien de ruime afstand tot dit gebied en het feit dat het hier een beperkte ruimtelijke ingreep betreft, kan gesteld worden dat deze planherziening geen negatieve gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodemopbouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. Door de Minister van LNV zijn de uiterwaarden van de IJssel als beschermd natuurmonument aangewezen.

De afstand van het plangebied tot het beschermd natuurmonument bedraagt ongeveer 5 kilometer. Gezien de ruime afstand tot dit gebied en het feit dat het hier gaat om een beperkte ruimtelijke ingreep, kan gesteld worden dat deze planherziening geen negatieve gevolgen heeft voor het beschermde natuurmonument.

Ecologische hoofdstructuur

De provincie Overijssel heeft de natuurwaarden in Overijssel begrensd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het plangebied ligt niet in de buurt van de PEHS. De afstand tot de PEHS bedraagt circa 5 kilometer. Wel maakt het plangebied deel uit van een "weidevogelbeheergebied" en "ganzengebied". Omdat met voorliggend

bestemmingsplan geen werkzaamheden buiten het bestaande erf plaatsvinden, heeft deze planherziening geen nadelige gevolgen voor de genoemde gebieden.

Landschappelijke waarde

De polder Mastenbroek, waar het plangebied deel van uitmaakt, maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap IJsseldelta. Het is een gebied met onder andere bijzondere landschapskwaliteiten. In paragraaf 2.3.1 zijn de landschappelijke kernkwaliteiten van de polder reeds benoemd: de geometrie, de lange linten en weteringen en de ontbrekende wegbepanting. Ook in de Omgevingsvisie van Overijssel is de polder Mastenbroek in het bijzonder genoemd als “bijzonder waardevol en herkenbaar gebied met een grootschalig open karakter met zijn wegen- en lintengrid en patroon van dijken”. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich doordat de lintbebouwing op huisterpen ligt. Dit geldt ook voor de bebouwing op het perceel Bisschopswetering 79.

Archeologische waarde

Uit de archeologische Monumentenkaart (AMK) blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een archeologisch waardevol terrein. Het perceel is gelegen op een zogenaamde “huisterp”, een verhoging in het landschap waar de bebouwing op staat ter bescherming tegen het hoge water. De terp is een terrein van hoge archeologische waarde.

Onderzoek met behulp van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (Omgevingsvisie Overijssel) naar de trefkans dat er archeologische waarden op het terrein gevonden kunnen worden, wijst uit dat in een strook langs de Bisschopswetering sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Gelet op het feit dat voor het plangebied sprake is van een archeologisch waardevol terrein zal in het kader van de bouwvergunning een nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan is aan het archeologisch waardevolle terrein de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” toegekend. In de planregels is vastgelegd dat alleen mag worden gebouwd bij ontheffing en voorwaarde daarbij is dat aangetoond wordt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat.

HOOFDSTUK 3

Het plan

3.1 **ALGEMEEN**

In dit hoofdstuk wordt, op basis van het in hoofdstuk 2 beschreven beleidskader, een planologische afweging gemaakt. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de planopzet (wat in voorliggend bestemmingsplan wordt geregeld) en de economische uitvoerbaarheid.

3.2 **PLANOLOGISCHE AFWEGING**

Het initiatief voor de theeschenkerij en verkooppunt van streekproducten bij het agrarisch bedrijf aan de Bisschopswetering 79 past binnen de doelen die geformuleerd zijn in het Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap IJsseldelta. Eén van de doelen is namelijk een verbeterde beleving van de delta. Het voorliggende initiatief ligt op een knooppunt van fiets- en wandelroutes en de theeschenkerij zal tevens onderdeel uitmaken van een fietsroute door het gebied. Het initiatief sluit daarom naadloos aan bij de doelstellingen zoals deze in het Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap IJsseldelta zijn geformuleerd.

In de Omgevingsvisie Overijssel is één van de leidende thema's ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit heeft te maken met waarden als eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit. Naast bescherming van bestaande kwaliteiten dient ingezet te worden op het leggen van nieuwe verbindingen, tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Via de Omgevingsverordening is aan gemeenten gevraagd, uitgaande van de vierlagenbenadering en de catalogus gebiedskenmerken, te onderbouwen dat een beoogde ontwikkeling/initiatief bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving ontwikkelt de provincie samen met de gemeenten de "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving". Op deze manier kunnen aan de geboden ontwikkelingsruimte voorwaarden worden verbonden om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan. Om dit beleid uit te voeren vraagt de provincie van overheden het vermogen om meer gericht op ontwikkeling en kwaliteit te handelen. Met gemeenten wordt een ondergrens afgesproken voor ontwikkelingen waar dit op van toepassing is en worden (prestatie)afspraken gemaakt over de inzet van de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

In dit kader ziet de gemeente Kampen voorliggend initiatief als een kleinschalige ontwikkeling. In een conceptnota ten behoeve van de “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” schrijft de provincie dat dan een afweging via het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, een ruimtelijke onderbouwing en inpassing van de ontwikkeling op basis van de catalogus gebiedskenmerken voldoende is.

Gelet op het nieuwe provinciaal beleid, dat deels nog in ontwikkeling is, is voor het voorliggende initiatief contact opgenomen met de ervenconsulent van Het Oversticht. Gevraagd is advies uit te brengen over de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie Bisschopswetering 79. Het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht is opgenomen in bijlage 1.

Samengevat komt het advies op het volgende neer. De locatie op de zuidwestelijk gelegen hoek van het erf leent zich voor de ontwikkeling van een “theehuis”. Vanwege het behoud van het “groene” aanzicht en de beperking van de fysieke ruimte adviseert de ervenconsulent de functie te integreren in de kop van de veestal. Deze koppeling geeft zowel ruimtelijk als recreatief een meerwaarde aan het erf en de veestal. De vormgeving kan zowel traditioneel als eigentijds. In de schetsen is zowel een traditionele als een eigentijdse insteek verbeeld. De ervenconsulent geeft de voorkeur aan een eigentijdse, innovatieve insteek, omdat het een nieuwe toevoeging betreft. Voor een nadere toelichting van het advies wordt verwezen naar bijlage 1.

In hoofdstuk 2 zijn reeds verschillende andere aspecten aan de orde gekomen: milieuaspecten, water, de natuurwaarde, het landschap en de archeologische waarde. Hieruit komen geen negatieve gevolgen danwel effecten naar voren. In verband met het gegeven dat in dit geval sprake is van een archeologisch waardevol terrein (huisterp) en er gebouwd wordt ten behoeve van de nevenfunctie, zal er nog een nader archeologisch onderzoek plaatsvinden.

3.3

PLANOPZET

Het bestemmingsplan is opgezet conform de RO-standaarden voor digitaal raadpleegbare bestemmingsplannen: IMRO2008/SVBP2008/STRI2008. Het bestemmingsplan kent daarmee een zelfstandige set planregels.

De begrenzing van het agrarisch bouwperceel voor Bisschopswetering 79 is afgestemd op het oorspronkelijke agrarisch bouwperceel, zoals dat geldt op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente IJsselmuiden. Het agrarisch bouwperceel heeft in voorliggend plan de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op het voorschrift zoals dat geldt op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied”, met dien verstande dat, middels de aanduiding “verkoop eigen producten”, een nevenactiviteit in de vorm van de verkoop van eigen producten dan wel streekproducten en een theeschenkerij is toegestaan. De aanduiding “verkoop eigen producten” geldt alleen voor het gedeelte vóór de veeschuur; de locatie zoals deze voorgesteld is door de ervenconsulent van Het Oversticht (zie ook paragraaf 3.2 en bijlage 1). Verder is in de planregels vastgelegd dat het gebouw ten behoeve van de nevenfunctie maximaal 60 m² mag bedragen.

Aan het erf van het agrarisch bedrijf is tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” toegekend, in verband met het feit dat de bebouwing is gelegen op een

huisterp. In de bouwregels binnen deze dubbelbestemming is vastgelegd dat voor bouwwerken groter dan 30 m² alleen kan worden gebouwd bij ontheffing en voorwaarde daarbij is dat aangetoond wordt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat.

3.4

UITVOERBAARHEID

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan opgemerkt worden dat de financiering van de uitbreiding geheel voor rekening van de initiatiefnemer is. Er zijn geen aanwijzingen dat de initiatiefnemer over onvoldoende financiële middelen beschikt om de beperkte perceelsgebonden ontwikkelingen te financieren. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

Voor de plankosten zijn leges kostendekkend. Er zijn geen andere kosten die de gemeente hoeft te maken. Het opstellen van een grondexploitatieplan in het kader van het voorliggende bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK

4

Inspraak en Overleg

4.1 **INSPRAAK**

Op het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bisschopswetering 79” is geen inspraak verleend vanwege de beperkte omvang van het plan.

4.2 **OVERLEG**

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en wordt overleg gepleegd met die diensten van 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. De provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland hebben met het plan ingestemd.

december 2009.

BIJLAGE 1 Advies van Het Oversticht

Advies KP 1149, Bisschopswetering 79, Mastenbroek, Kampen

Datum : 15 juli 2009

Kader : geen

Fase : initiatief

Opgave

Het erf van de familie van Ittersum is gelegen aan de Bisschopswetering 79 te Mastenbroek. Het betreft een traditioneel Mastenbroeker erf, gelegen op de terp. De familie heeft zich aangesloten bij het streekinitiatief 'Toer de Mastenbroek'. Meerdere agrariërs verenigen zich en bieden de recreant een dagprogramma. De familie wil graag op het erf een theehuis ontwikkelen waarin tevens de verkoop van streekproducten mogelijk is. Het erf is gelegen aan de Bisschopswetering. Kanovaarders kunnen aanleggen en mede van deze plek op het erf gebruik maken. Voor het aanleggen van de kano's wordt een vlonder gemaakt.

Op 18 juni heeft ter voorbereiding op het advies een veldbezoek plaatsgevonden. Wij stellen voor het advies in een vooroverleg welstand te bespreken.

Landschapsbeleid

Het erf is gelegen in Polder Mastenbroek. Het landschap, de erven en vele gebouwen zijn landschappelijk van hoge waarde. De polder is gebaad bij economisch duurzame agrarische en recreatieve ontwikkelingen. Echter vanuit de landschappelijke waarden dienen deze in samenhang te worden vorm gegeven.

Advies

Landschap, erfensemble en gebouwen

Het ensemble bestaat uit een (oorspronkelijke)boerderij met stenen schuur en hooiberg, gelegen op een terp, een veestal en kuilvoerplaten. Het erf is omgeven door singels. Doorzichten naar het open landschap zijn behouden. Karakteristiek en daarmee waardevol zijn de kastanjes op het voorerf en nabij de toegang. Op veel erven in Mastenbroek komen kastanjabomen voor in een rij of als solitair op het voorerf of nabij de toegang.

De kade van de wetering is een graskade.

De locatie op de kop van de veestal, op de zuidwestelijk gelegen hoek van het erf leent zich voor het ontwikkelen van een 'theehuis'. Vanuit de boerderij is zicht op de plek, de kanovaarders kunnen in de nabijheid aanleggen en de kastanjes zorgen voor de inpassing van deze nieuwe functie. De plek geeft een mooi uitzicht op het landschap en het erf.

De fysieke ruimte is echter beperkt. Het behoud van een groene graskade en een groen kader om het erf is een voorwaarde.

Gebouwen

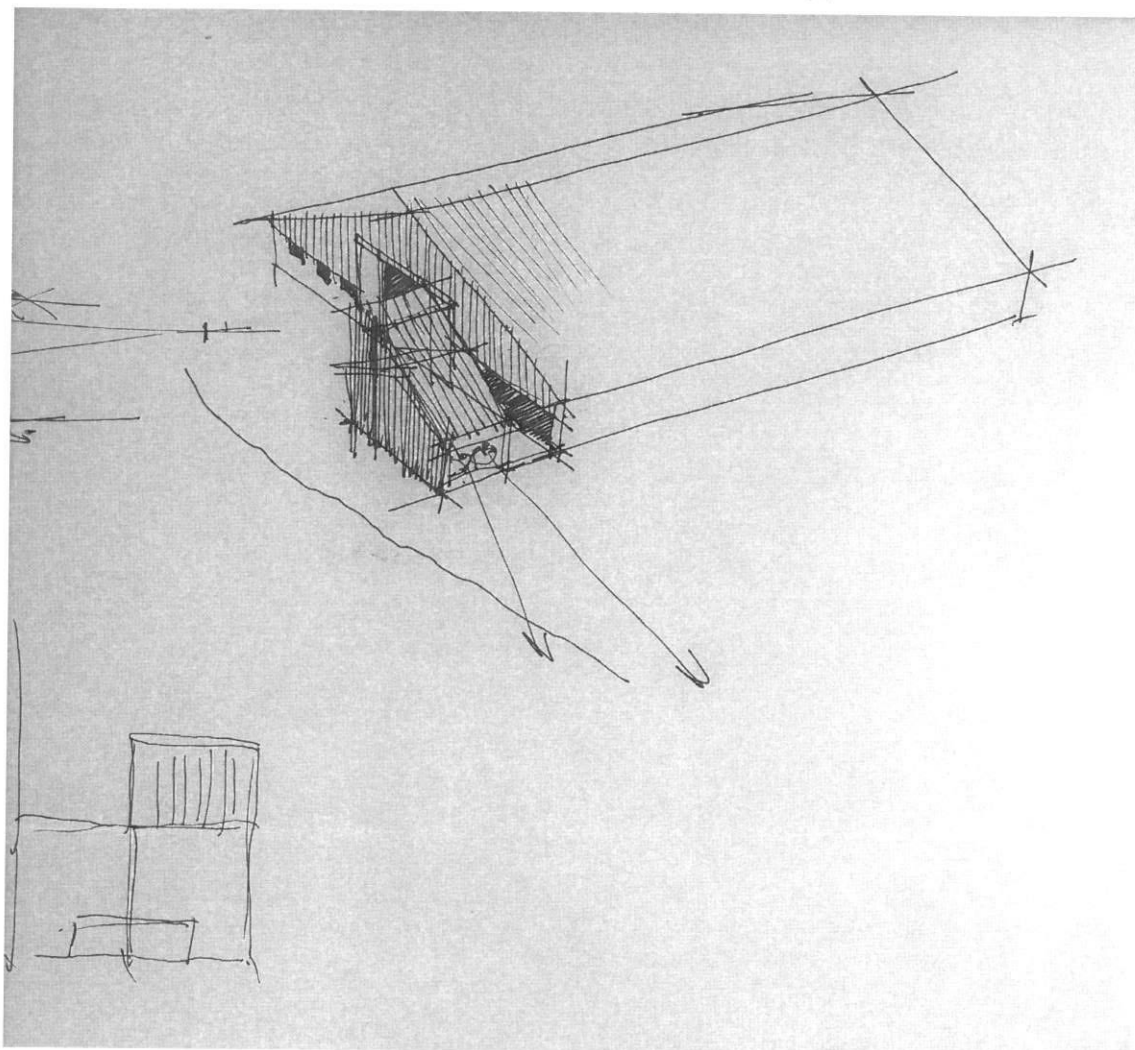
De veestal is in de jaren '70 toegevoegd en draagt geen streekeigen karakteristieken. Het oostelijke deel van de veestal wordt intensief gebruikt. De stalingang met schuifdeuren aan de westelijke (kopgevel) wordt niet meer gebruikt. Voor een invulling van een nieuwe functie biedt dit perspectieven. Het nieuwe 'theehuis' kan geïntegreerd in de kopgevel worden ontworpen. De veestal kan meer transparantie verkrijgen zodat vanuit het 'theehuis' het leven en werken in de stal zichtbaar wordt. Voor de recreatieve functie geeft dit een meerwaarde.

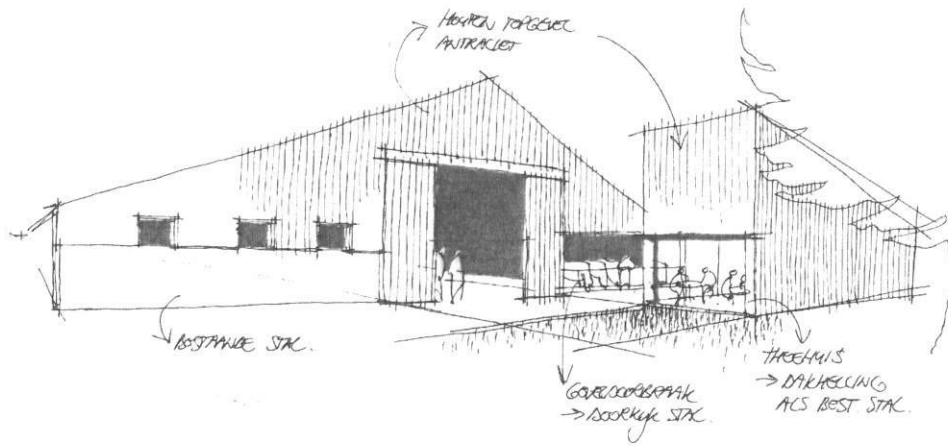
De vormgeving kan zowel traditioneel als eigentijds. Omdat het een nieuwe toevoeging betreft heeft en eigentijdse, innovatieve insteek de voorkeur. In de schetsen is zowel een traditionele als eigentijdse insteek verbeeld.

Conclusie

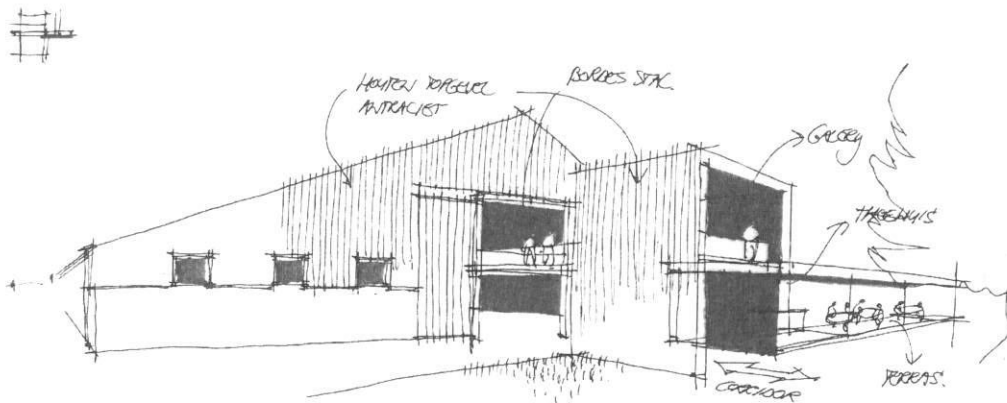
De locatie op de zuidwestelijk gelegen hoek van het erf leent zich voor de ontwikkeling van een 'theehuis'. Vanwege het behoud van het 'groene' aanzicht en de beperking van de fysieke ruimte adviseren wij de functie te integreren in de kop van de veestal. Deze koppeling geeft zowel ruimtelijk als recreatief een meerwaarde aan het erf en de veestal.

Een eigentijdse, innovatieve insteek heeft de voorkeur omdat het een nieuwe toevoeging betreft.





VARIANT A.



VARIANT B.