

Buro Hoogstraat
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
F 0570 564958

Bestemmingsplan Beerzerweg 1 Ommen

Opdrachtgever: OCB Bouw bv

Projectcode: OCB00110

Project: Bestemmingsplan Beerzerweg 1 Ommen

Datum: 27 september 2010

Status: VASTGESTELD

Idn besluitgebied: NL.IMRO.0175.20101003003-va01

Toelichting

Inhoudopgave toelichting

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Korte karakteristiek van het plan	5
1.3	Ligging en begrenzing	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Ruimtelijk beleid	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Europees beleid	7
2.3	Rijksbeleid	7
2.4	Provinciaal beleid	8
2.5	Gemeentelijk beleid	16
2.6	Conclusie.....	17
3.	Milieutechnische informatie	18
3.1	Inleiding.....	18
3.2	Verkeer.....	18
3.3	Wegverkeerslawaaï	18
3.4	Luchtkwaliteit.....	19
3.5	Watertoets.....	19
3.6	Bodem	22
3.7	Archeologie	22
3.8	Natuurtoets.....	23
3.9	Externe veiligheid	24
3.10	Toets geurhinder.....	24
3.11	Toets aan dossier oorlogsmunitie	25
3.12	Conclusie.....	25
4.	Bestaande situatie	26
4.1	Inleiding.....	26
4.2	Landgoed De Stekkenkamp.....	26
4.3	Plangebied	26

4.4	Conclusie.....	27
5.	Toekomstige situatie	28
5.1	Inleiding.....	28
5.2	Opgave	28
5.3	Ervenconsulent.....	28
5.4	Bouwplan	29
5.6	Conclusie.....	29
6.	Economische uitvoerbaarheid.....	30
6.1	Inleiding.....	30
6.2	Exploitatie	30
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.1	Inleiding.....	31
7.2	Verslag van overleg.....	31
7.3	Verslag van de terinzagelegging.....	31
8.	Toelichting op de regels	32
8.1	Inleiding.....	32
8.2	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	32
8.3	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	33
8.4	Hoofdstuk 3 Algemene regels	33
8.5	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	34
8.6	Handhaving	34
	Bijlagen	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Landgoed de Stekkenkamp geeft in haar Landgoedversterkingsplan (juni 2006) en Landschapsplan (januari 2006) aan hoe zij met het landgoed wil omgaan in de komende 30 jaar. Onderdeel van deze plannen is de herontwikkeling van de voormalige agrarische erven op het landgoed tot woonerven. Dit bestemmingsplan heeft tot doel deze ambitie te realiseren voor het perceel Beerzerweg 1 te Ommen.

1.2 Korte karakteristiek van het plan

De herontwikkeling bestaat uit de renovatie van de bestaande boerderij en een herindeling van de plattegronden, zodat het gebouw weer voldoet aan de hedendaagse eisen van de bouwtechniek en het wonen. Daarnaast wordt er aan de achterkant van het erf een tweede woning gerealiseerd, die duidelijk ondergeschikt is aan de boerderij.

*Figuur 1:
De voorgevel van de
bestaande
pachtboerderij.*

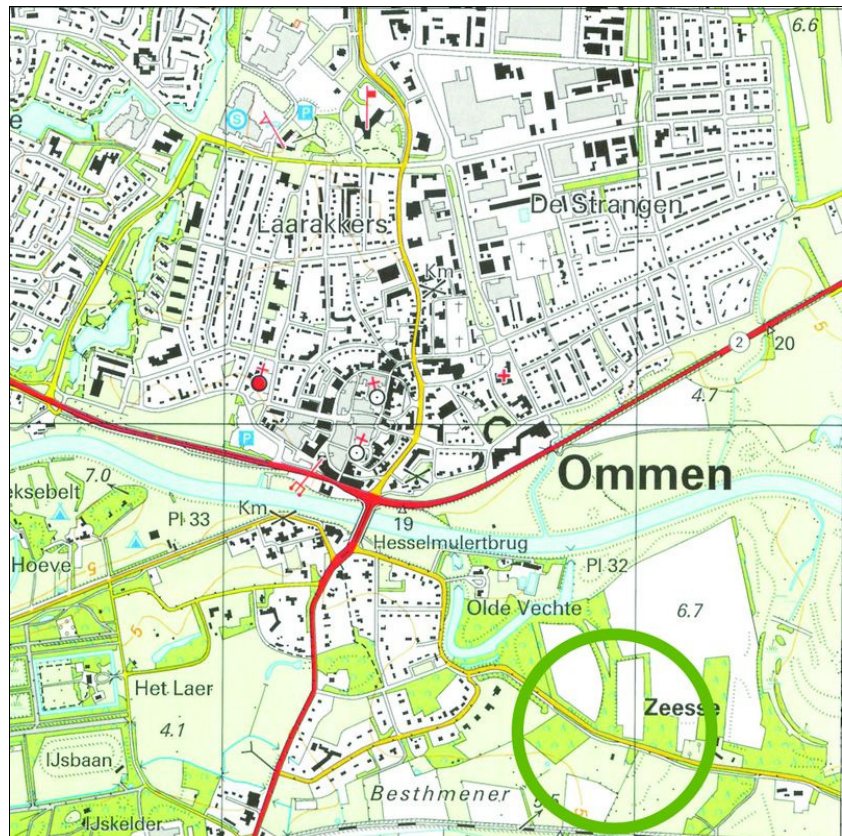


In het plan worden alle bestaande houtsingels gehandhaafd. In de ruimte tussen de bestaande boerderij, de nieuwe schuurwoning en de oostelijk gelegen houtsingel zijn een aantal parkeerplaatsen gelegen en een bijgebouw voor de nieuwe woning en langs de Beerzerweg wordt een boomgaard aangelegd.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt op het landgoed De Stekkenkamp ten oosten van de bebouwde kom van Ommen-Zuid aan de Beerzerweg. Deze weg voert van Ommen in oostelijke richting naar Beerze en verder naar Mariënborg en Hardenberg.

Figuur 2:
Ligging van het
plangebied.



Het plangebied ligt in een kleinschalig en hoofdzakelijk agrarisch landschap en wordt ten oosten en zuiden begrensd door houtsingels. Op enge afstand ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Zwolle - Emmen.

1.4 Leeswijzer

In de eerste hoofdstukken van deze toelichting komt alle beschikbare informatie over het plangebied aan bod. Zo wordt in het tweede hoofdstuk het relevante beleid en in het derde hoofdstuk de milieutechnische informatie besproken. In het vierde en vijfde hoofdstuk komen respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied aan bod. De bestaande situatie wordt beschreven aan de hand van het landschap en de bebouwing. De toelichting wordt afgesloten met twee hoofdstukken over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en een toelichting op de regels van het bestemmingsplan.

2. Ruimtelijk beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het voor het plangebied geldende ruimtelijk beleid aan de orde. Op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt het relevante beleid, de doelstellingen en de wijze waarop dit wordt uitgewerkt besproken.

2.2 Europees beleid

De Nederlandse ruimtelijke ordening wordt door een aantal Europese richtlijnen beïnvloed. Hieronder worden kort een aantal relevante richtlijnen besproken.

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Monumentenwet 1988.

Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In hoofdstuk 3.8 'Flora en fauna' wordt besproken in hoeverre een bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving.

2.3 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de nationale ruimtelijke ordening is in hoofdlijnen vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze rijksnota is op 17 januari 2006 vastgesteld door de Eerste Kamer en vervangt daarmee de beleidsnota's en planologische

kernbeslissingen (PKB's) uit de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en de actualisering daarvan (VINAC). In de nota wordt het ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 en het geeft een doorkijk naar de periode 2020-2030.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland met de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de Nota Ruimte wordt onderscheidt gemaakt tussen gebieden met een 'basiskwaliteit' en gebieden die in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' liggen. Het plangebied ligt in het gebied waarin wordt gestreefd naar de 'basiskwaliteit'. Met het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt veel beleidsruimte gecreëerd voor decentrale afwegingen en tegelijkertijd geborgd dat decentrale overheden rekening houden met structuren, systemen en belangen op een hoger schaalniveau. De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels die zorgen voor de borging van de basiskwaliteit als ondergrens van alle ruimtelijke plannen. Voor een aantal onderwerpen wordt basiskwaliteit via wetten geregeld. Elke partij die ruimtelijke afwegingen maakt, moet in elk geval voldoen aan de eisen die deze nationale of internationale wetgeving stelt. Deze wettelijk geregelde basiskwaliteit heeft vooral betrekking op gezondheid, veiligheid, milieu en natuur. Tot de basiskwaliteit behoort ook dat decentrale overheden expliciet aandacht besteden aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Centraal in de Nota staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat hierbij centraal. In het kader van deze nota zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland, waaronder 'Vecht en Regge' geselecteerd. Het gebied 'Vecht en Regge', waartoe landgoed De Stekkenkamp toe behoort, is een cultuurhistorische betekenis met name vanwege het gave kleinschalige kampontginningen- en esdorpenlandschap, de landgoederen en buitenplaatsen en de archeologische waarden. De Vecht heeft grote invloed gehad op de natuurlijke vorming van het landschap en op de occupatiegeschiedenis van dit gebied.

2.4 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel, juli 2009

Algemeen

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoersplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Daarmee is deze visie het centrale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. Het in de Omgevingsvisie uitgezette beleid is verankerd in de Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie en -verordening

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel richt zich op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De Omgevingsverordening stelt dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met gebiedskenmerken. Verder moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat voor het gebied is neergelegd. Gebruikmakend van de aanwezige gebiedskenmerken zijn er beleidsambities en kwaliteitsambities geformuleerd. Deze zijn vertaald in een ontwikkelingsvisie gebaseerd op gebiedskenmerken. Een gebiedskenmerk en daarmee de ontwikkelingsvisie is gebaseerd op meerdere lagen:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap
- De stedelijke laag
- De lust- en leisurelaag

In zijn algemeenheid geldt dat Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Er zijn 7 ruimtelijke kwaliteitsambities geformuleerd.

De omgevingsvisie heeft ook een nieuwe definitie aan ruimtelijke kwaliteit gegeven: '... realiseren we ruimtelijke kwaliteit door naast bescherming vooral in te zetten op het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.'

Op de kaarten behorende bij de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn de gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectieven inzichtelijk gemaakt. Eveneens is in de omgevingsvisie aangegeven op welke wijze de verschillende lagen, gebiedstypen met hun gebiedskenmerken, hun kwaliteitsambities en sturing aan de orde behoren komen bij de toepassing van de omgevingsvisie.

Hieronder worden in drie stappen de landschappelijke kenmerken en kwaliteitsambities uit de Omgevingsvisie vertaald tot een samenhangend ontwerp voor de nieuwe inrichting van het perceel Beerzerweg 1 te Ommen.

STAP 1: Kenmerken en ambities aan de hand van de 4 lagen

De locatie van landgoed De Stekkenkamp en met name het perceel Beerzerweg 1 is als volgt benoemd in de 4 lagen van de omgevingsvisie:

Natuurlijke laag

Stuwwallen

De opgestuwde aardlagen, ontstaan in de ijstijd, zijn in de tijd vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn nog steeds goed zichtbaar en beleefbaar. De stuwwallen zijn rijk aan archeologische waarden. De stuwwallen met hun bos- en heidegebieden zijn belangrijke inzijsgebieden van

regenwater voor de lokale en regionale grondwaterstromen. De kwelzones aan de voet van de stuwwallen bieden potenties voor kwelafhankelijke vegetatie.

Dekzandvlakte en ruggen

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

De verschillende onderdelen van het agrarisch cultuurlandschap worden tot grotere ensembles verenigd en bijeen gehouden door een aantal karakteristieke structuren: de wegenstructuur, de structuur van waterlopen, de bebouwingslinten en de nederzettingvormen, het web van verspreide hoeven met onderlinge verbindingslijnen en de landschappelijke met landschapselementen. Door het voortborduren op die dragende structuren wordt samenhang en karakter versterkt. De zandgebieden in Salland en Twente, elk met hun eigen structuur van essen, oude hoeven, beken, lanen en dorpen vormen evenzeer een kwaliteit. Hier heersen beslotenheid, afwisseling en schaalcontrast. Het is de kunst om in beide verschillende karakters vormen van grondgebruik, bebouwingsvormen en infrastructuur zo te arrangeren dat deze karakters worden versterkt. Zorgvuldige arrangementen van bebouwing en versteviging van landschappelijke structuren horen daar vanzelfsprekend bij.

Oude hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal.

Stedelijke laag

Verspreide bebouwing (niet op kaart)

De verspreide bebouwing in het buitengebied bestaat grotendeels uit agrarische en voormalige agrarische erven en zijn het DNA van het platteland. De kenmerkende erfstructuur en volumematen, een duidelijk onderscheid voorkant-achterkant en de koppeling van het erf aan landschap zijn belangrijke kenmerken. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken zijn belangrijke identiteitsdragers.

Gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen

Gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen ontsluiten de gebieden en erven en volgen de patronen van het landschap.

Landgoederen en buitenplaatsen

Landgoederen liggen op landschappelijk of strategisch interessante plekken. Het monumentale en historische karakter van bebouwing, tuinen, parken en het landgoederenlandschap is de belangrijkste kwaliteit van de landgoederen en buitenplaatsen. De publieke toegankelijkheid maakt de landgoederen belangrijk voor de recreatie.

Stads- en dorpsranden

In de stads- en dorpsranden komen stad en land elkaar tegen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden en dorpen als het landschap daaromheen. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke/dorpsstructuur. In deze gebieden

komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapontwikkeling, water en natuur.

Hierna volgende de 7 kwaliteitsambities, die betrekking hebben op landgoed 'De Stekkenkamp' en met name het perceel aan Beerzerweg 1.

Kwaliteitsambitie 1: Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus; elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur

Mensen koesteren verschillende wensen ten aanzien van hun woning en woonomgeving. Dit verschil in woonwensen neemt eerder toe dan af. Het aanbod van woonmilieus moet daarop reageren met een breed spectrum aan mogelijkheden. Wonen in het landschap, wonen in de stadsrand, wonen in de nieuwe stad, wonen in de oude stad. Aansluiten op het eigen karakter vormt vertrekpunt voor het ontwikkelen van een brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus. De ambitie wordt op zijn plaats geacht om het palet aan woon-, werk- en milieus verder te verbreden. En daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen. In een tijd waarin sprake is van een sterke differentiatie van de vraag is het ook verstandig de 'confectiepakken' van het verleden te vervangen door maatwerk.

Kwaliteitsambities 2: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen

Het 'landbouw-landschap' is beeldbepalend in Overijssel. Het aanzien van bijna driekwart van het oppervlak van de provincie wordt bepaald door het agrarisch cultuurlandschap. Herontdekken van de landschappelijke dragers en daarop voortbouwen kan ook het contrast tussen de verschillende landschappelijke ensembles groter maken. Zo kan het bieden van ruim baan aan ontwikkelingsmogelijkheden voor de moderne grondgebonden landbouw in de grootschalige open gebieden van de provincie het stoere en royale uiterlijk versterken.

Zorgvuldige arrangementen van bebouwing en versteviging van landschappelijke structuren horen daar vanzelfsprekend bij. Op een zelfde manier kunnen actuele ontwikkelingen en dynamiek op gebied van landbouw, wonen, werken en recreëren worden ingezet om de intimiteit en eigenheid van de Sallandse en Twentse mix-landschappen te versterken. Deze ontwikkelingen en dynamiek kunnen zo worden benut om in deze landschappen met een rijke wordingsgeschiedenis vitaliteit en vernieuwing op gang te houden.

Kwaliteitsambities 3: Natuur als ruggengraat

Natuur ligt overal in de provincie 'om de hoek'. De EHS zien we als een integrale opgave: het gaat niet alleen om het bevorderen van de biodiversiteit, maar ook om de ruimtelijke continuïteit, de belevingskwaliteit en de beleefbaarheid van de natuur. Dit maakt de natuur alleen maar sterker: het stimuleren van continuïteit en formaat sluit aan bij het uitgangspunt om natuurlijke processen (erosie, sedimentatie door wind en water) weer vrij spel te geven. Recreatieaccommodaties, toeristische voorzieningen, bijzondere woonvormen, en streekgebonden landbouwproducten kunnen aan de randen van de natuur voortbouwen op deze kwaliteiten en zo de 'merken' ondersteunen.

Kwaliteitsambitie 4: Zichtbaar en beleefbaar en mooi landschap

Het landschap in Overijssel heeft veel supporters. Verschillende groepen mensen met verschillende aanspraken en behoeften maken gebruik van de mogelijkheden die het landschap biedt voor grote en kleine ommetjes, voor grote en kleine tochten en ontdekkingsreizen. Een netwerk van routes voor wandelen, fietsen, paardrijden en

varen verhoogt de belevingskwaliteit aanzienlijk, omdat het de binnensteden, dorpscentra, landgoederen, de recreatievoorzieningen, de toeristische attracties en de natuurgebieden verbindt. Een verbindend netwerk, niet alleen als ontsluiting, zodat je er kan komen, maar ook als ruimtelijke structuur, zodat je het landschap kan ervaren. In de belevingslaag is het accentueren en het beleefbaar houden/maken van een aantal regionale lange lijnen en randen een belangrijke ambitie.

Kwaliteitsambitie 5: Het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk. Een ander belangrijk onderscheid vanuit beleving is dat tussen rust en drukte, tussen gebieden waar het 's nachts nog echt donker is en gebieden waar het licht nooit uit gaat.

Kwaliteitsambities 6: Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

Water is een belangrijk kenmerk van het Overijsselse landschap en een veerkrachtig watersysteem is een belangrijke duurzame factor. Bewegen (varen, wandelen, fietsen) langs en op het water is vaak een favoriete bezigheid. Het watersysteem van brongebieden, beken, weteringen, rivieren, watervlaktes is een essentieel onderdeel van de identiteit en de ontstaansgeschiedenis van Overijssel.

Kwaliteitsambitie 7: Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel

Gedeelde verhalen en waardering van gebieden met een sterke 'sense of place' zorgen ervoor dat mensen er identiteit en betekenis aan toekennen. Overijssel heeft een aantal 'sterke merken' in huis. Daarnaast zijn er ook gebieden met een meer 'dagelijkse' kwaliteit. Het gaat er in deze gebieden om niet een soort 'next best' gebieden te laten ontstaan. Ook in deze gebieden zijn kwaliteitsambities en het verbinden van ontwikkelingen aan investeringen in kwaliteitsverbetering aan de orde en nodig. De verzameling van wat hun identiteit betreft consistente gebieden (landschapsensembles), die op deze manier ontstaat biedt een goed aangrijpingspunt voor gebiedsgerichte plan- en strategievorming. Cultuurhistorische, Aardkundige en Archeologische waarden kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit en een belangrijke inspiratiebron zijn voor ontwikkelingen.

STAP 2: Vertaling kwaliteitsambities naar plancomponenten voor ontwikkeling Beerzerweg 1

Natuurlijke laag

Ambitie: continu en beleefbaar dekzandvlakte en ruggen als dragende structuur

Het perceel Beerzerweg ligt aan de uitlopers van de Besthemerberg en nabij de stuwwallen van de Overijsselse Vecht. De dekzandvlakte en ruggen zijn op het landgoed De Stekkenkamp herkenbaar aanwezig. Echter, voor Beerzerweg 1 is dit niet specifiek zichtbaar. Wel is de intentie van het landgoed om het reliëf in tact te houden.

Uit de kwaliteitsambitie *Natuur als ruggengraat* blijkt dat bijzondere woonvormen kunnen aan de randen van de natuur voortbouwen op deze kwaliteiten en zo de 'merken' ondersteunen. Hiermee is het doorontwikkelen van perceel aan Beerzerweg 1 in een boerenerf een belangrijk onderdeel van het merk landgoed De Stekkenkamp.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap:

Ambitie: voortbouwen aan het oude hoevenlandschap

De locatie maakt deel uit van het oude hoevenlandschap waarop Zeesse is ontstaan, de ontwikkeling van het landgoed 'De Stekkenkamp' moet dit kenmerk versterken, door bijvoorbeeld:

- kleinschalige openheid hoevenlandschap respecteren;
- vrijkomende erven benutten voor de ontwikkeling van woonerven;
- Hoogteverschillen zijn beleefbaar en erven worden door beplantingen en reliëf in het oude hoevenlandschap weergegeven.

Uit de kwaliteitsambitie *Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen* blijkt dat zorgvuldige arrangementen van bebouwing en versteviging van landschappelijke structuren daar vanzelfsprekend bij horen. Op een zelfde manier kunnen actuele ontwikkelingen en dynamiek op gebied van wonen en werken aan huis worden ingezet om de intimiteit en eigenheid van het Sallandse landschap te versterken. Deze ontwikkelingen en dynamiek kunnen zo worden benut om in deze landschappen met een rijke wordingsgeschiedenis vitaliteit en vernieuwing op gang te houden. Geconcludeerd kan worden dat bovengenoemde kenmerken uit deze kwaliteitsambitie volledig van toepassing zijn op het doorontwikkelen van het perceel aan Beerzerweg 1.

Stedelijke laag

Ambitie: versterken van de binding tussen dorp, woonerven en landschap

Veel woonerven liggen als een verbindende schakel tussen dorp en landschap. De doorontwikkeling van het bestaande erf aan Beerzerweg 1 aan de rand van de Hanzestad Ommen kan de binding tussen dorp, wonen, beleven en landschap ook versterkt worden, bijvoorbeeld door:

- Het netwerk van informele paden en routes te respecteren en te continueren;
- Voortbouwen aan de karakteristieke bebouwingsstructuren in het gebied van het oude hoevenlandschap;
- Mixen van functies ontwikkelen: wonen met werken aan huis of voorzieningen.

Uit de kwaliteitsambitie *Brede waaier aan woon-, werk en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur* blijkt dat het aanbod van woonmilieus moet reageren op uiteenlopende woonwensen met een breed spectrum aan mogelijkheden. Te denken valt aan wonen in het landschap en wonen in de stadsrand. Aansluiten op het eigen karakter vormt vertrekpunt voor het ontwikkelen van een brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus. Met dit plan wordt het palet aan woonmilieus verder verbreed. En daarbij vooral ook de uitersten zoals kleinschalige extensieve milieus te bedienen. In een tijd waarin sprake is van een sterke differentiatie van de vraag is het ook verstandig de 'confectiepakken' van het verleden te vervangen door maatwerk. Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van een schuurwoning op het perceel aan Beerzerweg 1 aansluit op een bijzonder, maar extensief woonmilieu aan de rand van de kern en als onderdeel van het landgoed.

Uit kwaliteitsambitie *Het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk* blijkt dat vanuit de beleving landgoed De Stekkenkamp is te kenmerken als een gebied met rust en gebied waar het 's nachts nog echt donker is.



Figuur 3:

Beeld woonerf met werken aan huis: kans voor nieuwe werkmilieus die voortbouwen op de karakteristieken van de vrijkomende erven. (Referentie ONIX architecten)

Lust en leisurelaag

Ambitie: zichtbaar, beleefbaar en mooi landschap

De locatie ligt op de overgang van de bestaande stadsrand naar het oude hoevenlandschap waar landgoed Eerde in de 18e eeuw (sinds 1935 landgoed De Stekkenkamp) is aangelegd. De kenmerken kunnen benut worden bij de doorontwikkeling van een boerenerf op Beerzerweg 1 door:

- Het versterken van de doorgaande laanstructuren (zie Landschapsplan) zodat landgoed De Stekkenkamp zich kan presenteren. Zo kan landgoed ruimtelijk stevig worden ingebed en kunnen zo de kwaliteit en uitstraling van het landgoed worden vergroot;
- Op schaalniveau van perceel Beerzerweg 1 kan de plaatsing van een schuurwoning het ruimtelijk raamwerk gaan vormen voor een boerenerf, waarmee de eenheid van het landgoed De Stekkenkamp als geheel beter tot zijn recht komt.

Uit de kwaliteitsambitie *Zichtbaar en beleefbaar en mooi landschap* blijkt dat het landschap in Overijssel verschillende groepen mensen heeft te maken. Het gebruik van de mogelijkheden die het landschap biedt voor een netwerk van routes voor wandelen, fietsen verhoogt de belevingskwaliteit aanzienlijk, omdat het de landgoederen met de overige belevingsaspecten verbindt. In de belevingslaag is het accentueren en het beleefbaar houden/maken van een aantal regionale lange lijnen en randen een belangrijke ambitie. De doorontwikkeling van Beerzerweg 1 tot boerenerf vormt een betere beleving van de omgeving, omdat langs de Beerzerweg een divers fiets- en wandelpadennetwerk aanwezig is. De ontwikkeling tot een fraai erf op dit perceel geeft een meerwaarde aan de beleving van deze regionaal, provinciaal en landelijke netwerken

Uit de kwaliteitsambitie *Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel* blijkt dat de provincie een aantal 'sterke merken' en gebieden met een meer 'dagelijkse' kwaliteit in huis heeft. In deze gebieden zijn kwaliteitsambities en het verbinden van ontwikkelingen aan investeringen in kwaliteitsverbetering aan de orde en nodig. Ook het in stand houden en doorontwikkelen van landgoed De Stekkenkamp biedt een goed aangrijpingspunt voor gebiedsgerichte plan- en strategievorming. cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit en een belangrijke inspiratiebron zijn voor de doorontwikkeling van het perceel aan Beerzerweg 1.

STAP 3: Bovenstaande plancomponenten verwerken tot een samenhangend ontwerp

De voornoemde aspecten bieden ruime kansen voor het doorontwikkelen van het perceel aan Beerzerweg 1:

Gelet op:

- het reliëf van de dekzandvlakte en ruggen;
- de kleinschalige openheid van de oude hoevenlandschap;
- de ligging nabij de kern Ommen aan een regionale weg;
- versterking van de beleving van het landgoed;
- en bijbehorende kwaliteitsambities;

is het mogelijk om op Beerzerweg 1 een boerenerv te creëren op een bestaand agrarisch erf. Uit respect voor cultuurhistorische waarden is in overleg met de ervenconsulente van het Oversticht gekozen voor een schuurwoning, welke de bestaande boerderij, het hoofdgebouw respecteert.

*Figuur 4:
Overmeenweg door
architectenbureau
Franz Ziegler uit
Rotterdam*



Recentelijk is er door de provincie voor Essenlandschappen (grootschaliger dan Oude hoevenlandschappen) knoopen ontwikkeld. Omdat landgoed De Stekkenkamp in een Oud Hoevenlandschap is gelegen, is een kleine variant van een knooperf mogelijk door het hoofdgebouw te flankeren met een schuurwoning.

Bij knoopen, boerenerven die door paden en beplanting met elkaar verbonden zijn, worden doelstellingen op het gebied van versterking landschap, behoud cultuurhistorie, recreatief medegebruik, versterking landbouwstructuur en ontwikkelen nieuwe landelijke woonmilieus met elkaar verknoopt. Via de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving stimuleren we de ontwikkeling van knoopen in het kleinschalige landschap als een bijzondere vorm van verevening.

2.5 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

Gemeente Ommen heeft in haar Welstandsnota aangegeven dat in dit gebied de beeldkwaliteit bij nieuwbouw moet worden gezocht in boerderijachtige bebouwing. Echter, het fenomeen boerderette moet vermeden worden.

Landgoedversterkingsplan en Landschapsplan

Het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente Ommen op 4 juli 2006 en 1 maart 2007 kennis genomen van het Landgoedversterkingsplan en het Landschapsplan en in principe ingestemd met de in het Landgoedversterkingsplan genoemde ontwikkelingen. In het Landgoedversterkingsplan en Landschapsplan is aangegeven dat voor het adres Beerzerweg 1 gezocht moet worden naar vervangende nieuwbouw van de bestaande boerderij in de vorm van 2 vrijstaande woningen. Na heroriëntatie en beoordeling van de huidige opstal is landgoed De Stekkenkamp in samenspraak met SchipperDouwes Architecten uit Wierden tot de conclusie gekomen dat de bestaande opstal zal worden gerenoveerd. Dit betekent dat in de samenhang de boerderij zal worden geflankeerd door een schuurwoning. De belangrijkste reden hiervoor zijn zowel de staat waarin de boerderij verkeert als de oriëntatierichting ten opzichte van de weg.

Bestemmingsplan Ommen-Zuid

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Ommen-Zuid. Het plangebied heeft daarin het de bestemmingen 'woondoeleinden', met daarbij de aanduidingen 'vrijstaande woningen' (EV) en 'woning in het buitengebied' (b), en 'agrarisch gebied met landschapswaarden, met daarbij de aanduidingen 'beplantingselementen' (b), 'hoogteverschillen/reliëf' (h), 'openheid' (o) en 'waterhuishouding' (w). In de regels voor de bestemming 'woondoeleinden' is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen (artikel 5.3) ten behoeve van een splitsing van een bestaande woning. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 5.4) die de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk maakt.

*Figuur 5:
Uitsnede van de
verbeelding van het
bestemmingsplan
Ommen-Zuid (geen
schaal).*



2.6 Conclusie

Het bouwplan past, met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan, binnen het relevante ruimtelijk beleid van de verschillende overheden.

3. Milieutechnische informatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt alle beschikbare informatie over het plangebied aan bod. Achtereenvolgens worden de verkeerssituatie, wegverkeerslawaaai, luchtkwaliteit, water, bodem, archeologie, flora en fauna en externe veiligheid. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een algemene conclusie.

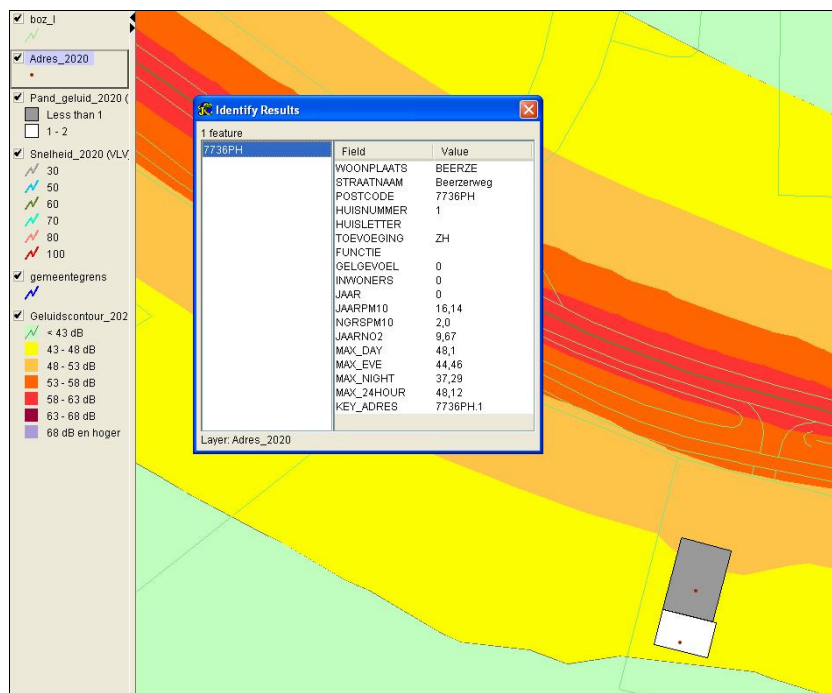
3.2 Verkeer

Het bouwplan bestaat uit de renovatie van de bestaande voormalige boerderij en de bouw van een tweede woning met bijgebouw. De Beerzerweg is een landbouwweg in het buitengebied ten oosten van de kern van Ommen. De weg heeft geen doorgaande functie, maar ontsluit de aanliggende woningen, boerderijen en landbouwkavels. Met het bouwplan wordt er een woning aan het buitengebied toegevoegd, er zal dus een zeer geringe toename van het verkeer plaatsvinden

3.3 Wegverkeerslawaaai

Door BVA is op 24 september 2007 het akoestisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkelingen op landgoed De Stekkenkamp opgesteld (zie bijlage 1). Het plangebied ligt langs de Beerzerweg en het spoor tussen Zwolle en Emmen. Voor de Beerzerweg geldt dat aan weerszijden van de weg een geluidszone van 250 meter ligt. Voor het spoor geldt een breedte van 100 meter. De ontwikkeling valt buiten deze zone, hieruit wordt geconcludeerd wordt dat er geen aandacht aan het spoorweglawaaai hoeft te worden besteedt. Op 28 januari 2010 is door de gemeenteraad een geactualiseerd verkeersmilieumodel vastgesteld. Hieruit blijkt voor het jaar 2020 op de woning een geluidsbelasting Lden van 48 dB.

Figuur 6:
Uitsnede van het Milieumodel Ommen Geluidcontouren 2020. Rechtsonder de planlocatie.



Ten aanzien van het wegverkeerslawaai kan worden geconcludeerd dat op Beerzerweg 1 op de gevels van het hoofdgebouw de geluidsbelasting op de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden) ligt. Een verzoek tot hogere grenswaarde hoeft niet te worden ingediend, indien de te bouwen woningen qua voorgevel verder van de weg worden geprojecteerd dan het huidige gebouw.

3.4 Luchtkwaliteit

Als gevolg van de vaststelling van artikel 5.16 van de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende AMvB NIBM (31 oktober 2007) is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Met deze herziening is de Regeling NIMB ('niet in betekenende mate') vastgesteld. Verder dient beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit geen belemmering is voor de woning in het plan. Er blijken geen relevante industriële emissiebronnen in de omgeving te zijn. De meest relevante emissies betreffen fijnstof (PM10) en stikstofoxiden (NO2) van wegverkeer + achtergrondwaarden. Op basis van het verkeersmilieumodel blijken voor deze emissies in het prognosejaar 2020 de volgende waarden bij woning Stekkenkamp 1:

fijnstof (PM10): 16,14 µg/m3 en overschrijding etmaalwaarde 2 keer
NO2: 9,67 µg/m3

Hiermee wordt ruim voldaan aan de luchtkwaliteitseisen voor deze emissies. Een toets aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit hoeft voor de herontwikkeling van het perceel Beerzerweg 1 te Ommen derhalve niet te worden uitgevoerd.

3.5 Watertoets

Standaard waterparagraaf

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21^e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren.

Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties.

Het principe “eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren” is hierbij leidend.

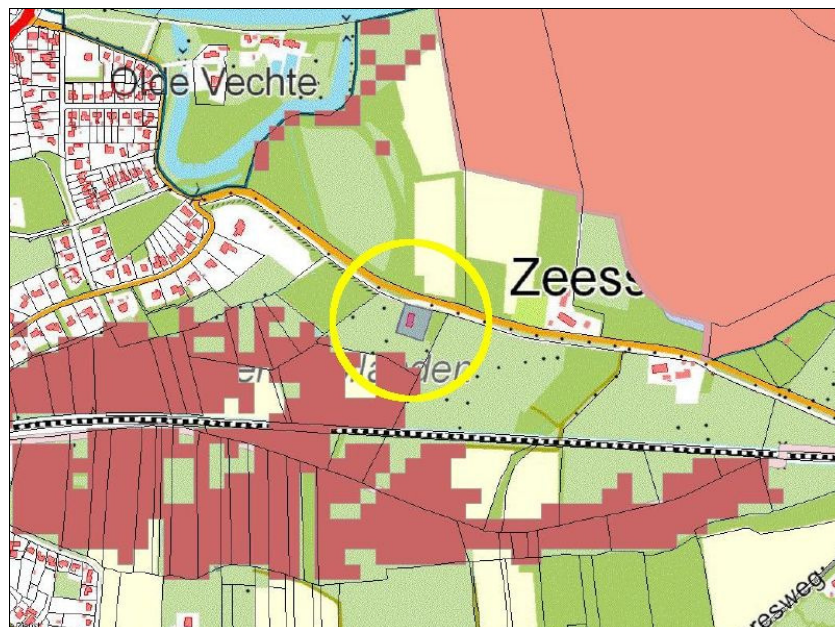
Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hier door verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

*Figuur 7:
Uitsnede van de
kaart van het
Waterschap Regge
en Dinkel.*



Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. 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.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (datum 24 augustus 2010, code 20100824-5-2292).

Samenvatting resultaat

Kaartlagen	
Heeft u een beperkingsgebied geraakt?	Nee
Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?	Ommen
Vragen	
Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?	Nee
Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	Nee
Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Nee
Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?	Nee
Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?	Nee
Heeft het plan een permanente waterpeilverandering van 10cm of meer tot gevolg?	Nee

Aanvullende vragen ten behoeve van de korte procedure	
Wat is de toename of afname van het verharde oppervlak in m ² ?	ja, 1 woning van 200 m ²
Ligt het plan in een intrekgebied van de drinkwaterwinning?	Nee
Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?	Nee
Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten plaats?	Nee
Gaat er grondwater onttrokken worden in het plan (tijdelijk of permanent)?	Nee

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

Conclusie

De gewenste ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op het watersysteem. Op Beerzerweg 1 wordt de ontwateringsdiepte ten behoeve van de woningen op minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand aangehouden. De tuinen zullen aflopend, passend in het landschap worden aangelegd. Deze woningen worden aangesloten om het langs de weg liggende drukriool zodat het huishoudelijk afvalwater kan worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Ten behoeve van het hemelwater kan naast infiltratie het water op piekmomenten worden afgevoerd via de bestaande watergangen aan de rand van het perceel.

3.6 Bodem

Na raadpleging van het gemeentelijk archief van Ommen, waaronder het inrichtingenbestand, het ondergrondse tankbestand, de provinciale lijst met (potentieel) historisch verontreinigde locaties en het bestand met NAVOS-stortplaatslocaties blijkt dat er geen gegevens voorhanden zijn die wijzen op bodembedreigende activiteiten dan wel handelingen in het verleden. Ook zijn van de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen bodemonderzoeksgegevens aanwezig. Gelet op de bestaande activiteiten zullen er naar verwachting geen noemenswaardige verontreinigingen aanwezig zijn. Wel is het mogelijk dat ter plaatse van de woonbebouwing in de bovengrond licht verhoogde concentraties aan PAK (Polycyclische aromatische koolwaterstoffen) en zware metalen aanwezig zijn. Dit hoeft echter bij vergelijkbare bestemmingen geen problemen op te leveren. Daarom is een bodemonderzoek nu niet noodzakelijk.

Bij het nieuwbouwplan zal bij de bouwvergunningaanvraag door middel van een Verkennend Bodemonderzoek (conform NEN 5740) de actuele bodemkwaliteit moeten worden vastgelegd. Aan de hand van voorgenomen gebruik kan worden gezien of aan het bouwplan kan worden meegewerkt of dat daarbij maatregelen noodzakelijk zijn.

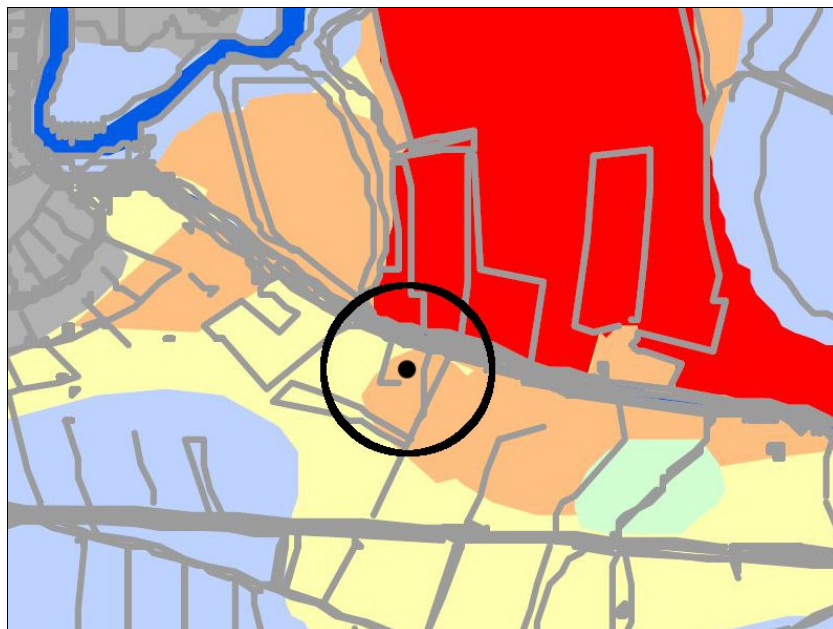
3.7 Archeologie

Sinds november 2008 bestaat de Erfgoednota 'Toekomst voor erfgoed Ommen', een nota waarin de gemeente Ommen haar beleid integraal verwoordt voor bovengronds

en ondergronds erfgoed. Een archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart maakt deel uit van deze nota.

Uit de kaart blijkt dat het plangebied, liggend in het buitengebied van Ommen, een hoge verwachtingswaarde kent. Op de kaart is deze waarde aangeduid met de kleur oranje.

*Figuur 8:
Uitsnede van de
archeologische
verwachtingen- en
beleidsadvieskaart
van de gemeente
Ommen. In de cirkel
ligt het plangebied*



In bijlage 5 van de Erfgoednota staat dat in het buitengebied een onderzoeksplicht geldt voor een plangebied met een gematigde, hoge en/of specifieke verwachting en een omvang van meer dan 2500 m². Aangezien het hier gaat om een ontwikkeling van minder dan 2500 m² hoeft er op basis van de Erfgoednota geen onderzoek plaats te vinden.

In het geval dat tijdens de bouw een toevalsvondst gedaan wordt, is in Monumentenwet 1988, art. 53 en 54 bepaald dat deze vondst gemeld dient te worden bij het bevoegd gezag.

3.8 Natuurtoets

Bureau Eelerwoude Noord heeft in januari 2007 de 'Quick Scan Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet woningen landgoed De Stekkenkamp' afgerond (zie bijlage 2). Naast literatuuronderzoek en gegevens van de provincie zijn op 10 augustus 2006 en 3 januari 2007 veldonderzoeken gehouden. Ten behoeve van het adres Beerzerweg 1 zijn de volgende conclusies getrokken.

Flora en Faunawet

- Qua flora bestaat het grasland rondom de boerderijen uit algemeen voorkomende soorten, waaronder diverse grassen, paardenbloem en vogelmuur. Achter de oude melkschuur groeien algemeen voorkomende soorten, waaronder diverse grassen. Het erf is verhard, waardoor flora hier geen kans heeft.
- Bij de boerderij op Beerzerweg 1 waren geen sporen aanwezig van nestplaatsen van vogels. Het grasland rond de boerderij is te besloten om geschikt te zijn als broedgebied voor weidevogels. Enkele algemeen voorkomende soorten zullen er foerageren, zoals merel en spreeuw. De

opgaande begroeiing aan weerszijden biedt enkele geschikte broedplaatsen aan diverse algemeen voorkomende soorten.

- Door de aanwezigheid van spouwmuren van het woongedeelte zou deze een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen (tabel 3) kunnen zijn. In het gras rondom de boerderij is veldmuis en huisspitsmuis (beide tabel 1) te verwachten. Vlakbij de boerderij zijn sporen waargenomen van konijn (tabel 1)

Natuurbeschermingswet en EHS

Het habitatrichtlijngebied Vecht en Beneden Regge en het Beschermde Natuurmonument Stekkenkamp liggen ten noorden van de Beerzerweg. Door de voorgenomen plannen worden de afwisselende milieus, de aanwezigheid van kwel en het oude cultuurlandschap niet aangetast. Ook heeft de verbouwing dan wel nieuwbouw van woningen geen invloed op de 'wezenlijke kenmerken of waarden' van de EHS, te weten flora en fauna, rust, stilte, donkerte, landschap, afwisseling en de samenhang van milieus.

Aanbeveling

Geconcludeerd kan worden dat ten behoeve van de bouwwerkzaamheden nader onderzoek naar vleermuizen dient plaats te hebben. De instandhouding van populaties van de soorten komt door de geplande ingrepen en wijzigingen niet in gevaar. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te starten en continue te worden uitgevoerd zodat broedende vogels niet worden verstoord. De beschermde habitattypen worden niet verstoord door de voorgenomen ingreep.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van de Externe Veiligheid is geconstateerd dat in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten zijn gevestigd. De Beerzerweg is niet aangewezen als route voor transport van gevaarlijke stoffen. Ook is er geen sprake van buisleidingen van enige omvang. De spoorlijn tussen Zwolle en Mariëberg is niet opgenomen in het Basisnet spoor. Over deze lijn vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en brengt dan ook geen veiligheidszone met zich mee. Wel dient er een wettelijke minimum afstand van 11 meter tot de spoorlijn aangehouden te worden. Hieraan wordt echter ruimschoots voldaan. Op haar beurt vormen de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmering voor de externe veiligheid.

3.10 Toets geurhinder

Het plan Beerzerweg 1 voorziet in de functie Wonen, dit betekent dat de normen en daaruit voortvloeiende afstanden van de Wet geurhinder en veehouderij bepalend zijn. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen dient rekening gehouden te worden met de zogenaamde 'omgekeerde werking', dat wil zeggen dat bouwen in de geurcontour niet mogelijk is.

Het dichtstbijzijnde veebedrijf betreft een melkrundveebedrijf aan de Bergweg 13 te Ommen, gelegen op 650 meter van het plan. Dit bedrijf valt onder Besluit Landbouw milieubeheer waarbij aan de minimaal aan te houden afstanden van het Besluit voldaan wordt. Het dichtstbijzijnde milieuvergunningplichtig intensief veebedrijf is gelegen op een afstand van 1.500 meter van het plan en betreft een legkippenbedrijf aan de Hardenbergerweg 89 te Ommen,.

Geconcludeerd kan worden dat bij deze afstanden geen belemmering voor geurhinder is te verwachten.

3.11 Toets aan dossier oorlogsmunitie

In het geval er in een plangebied sprake is van een verhoogde verwachtingswaarde op aanwezigheid van munitie, dan is voorafgaand aan de realisatie van een plan een Opsporingsonderzoek Conventionele Explosieven (OCE) noodzakelijk.

Uit het gemeentelijk dossier oorlogsmunitie (dossier 1.783) blijkt dat het plan Beerzerweg 1 niet gelegen is in een gebied met een verhoogde verwachtingswaarde op aanwezigheid van munitie.

Het plan is gelegen op 500 meter van het gebied “Eerder bossen” waarin in de periode 1987 t/m 1995 onderzoek heeft plaatsgevonden op de aanwezigheid van munitie, derhalve is een OCE niet nodig voor plan Beerzerweg 1.

Wordt tijdens de realisatie van plan wel munitie wordt aangetroffen, dan dient dat volgens de BRL-OCE richtlijn te worden veiliggesteld en direct te worden gemeld bij de gemeente.

3.12 Conclusie

Ten aanzien van de voorgenomen bouwactiviteit komen er geen milieutechnische belemmeringen naar voren.

4. Bestaande situatie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van het landschap en de bebouwing de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Het hoofdstuk wordt een samenvatting en conclusies.

4.2 Landgoed De Stekkenkamp

Het landgoed De Stekkenkamp ligt ten zuidoosten van Ommen, om een dode rivierarm van de Vecht aan weerszijden van de Beerzerweg. Het landgoed valt geheel binnen de gemeente Ommen. Het heeft een totaal oppervlakte van ruim 100 hectare, waarvan 38 hectare landbouwgrond, ruim 30 hectare bos en houtwallen, 30 hectare natuurweide en oude Vechtarm (o.a. Koelanden) en ruim 2 hectare opstallen met bijbehorende erven.

Het landschap ter plaatse van het landgoed is bepaald door de ligging ten opzichte van de Vecht. Van oorsprong waren de gronden in bezit van landgoed Eerde. Op de twee hogere rivierduinen langs de Vecht ter plaatse van het landgoed staan van oudsher boerderijen. Voor de bepaling van de beeldkwaliteit is dan ook eerst naar de boerderijen en de situering daarvan gekeken. Daarna, en daarmee van minder belang, naar de overige bebouwing gekeken.

Kenmerkend voor het landgoed zijn de volgende zaken:

- De hoofdgebouwen zijn van oudsher boerderijen.
- De boerderijen zijn allen aan de Beerzerweg gelegen, echter de nokrichting en de oriëntatierichting verschilt.
- De boerderijen hebben allen een rieten dak en zijn uitgevoerd in baksteen.
- De bijgebouwen vormen door de concentratie één geheel, zijn door de verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De bijgebouwen zijn gedekt rode pannen en opgetrokken uit baksteen.

4.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Beerzerweg 1 en ligt vlak ten oosten van de grens van de bebouwde kom van Ommen. Op het perceel staat momenteel een boerderij, die is gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw. De boerderij verkeert in slechte bouwkundige staat, is slecht gebouwd en heeft als gevolg van bewoning door een groot gezin in het verleden een zeer onpraktische indeling. Op het erf zijn geen bijgebouwen meeraanwezig, een deel van de fundering van een van de voormalige bijgebouwen is nog aanwezig. Het perceel betreft dus in de huidige situatie een incompleet boerenerf. De pachtboerderij is in combinatie met de pachtboerderij op Beerzerweg 3 tot eind 2005 in bedrijf geweest.

Het pand ligt, zoals het kampenlandschap betaamt, niet te dicht langs de openbare weg en is door weiden omsloten. Het doorzicht naar het achterliggende gebied, de es van Besthmen, wordt als waardevol ervaren. Op kleine afstand van het perceel is een bossingel aanwezig. Het coulissenlandschap versterkt de kwaliteit van het huisperceel. In het nabij gelegen weiland staan enkele eiken. In de bestaande situatie

zijn op deze locatie twee perceelstoegangen, een voor de boerderij en de ander voor de weilanden.

*Figuur 9:
Ligging van de
voormalige
pachtboerderij aan
de Beerzerweg met
op de achtergrond
de bestaande
houtsingel.*



4.4 Conclusie

Het perceel met de voormalige pacht boerderij is onderdeel van het landgoed De Stekkenkamp in de gemeente Ommen. De bestaande bebouwing op het perceel verkeerd in slechte bouwkundige staat. In het kader van het versterken van het landgoed en de waarden van het omliggende landschap is de eigenaar van het landgoed voornemens het perceel met de bestaande bebouwing opnieuw te ontwikkelen.

5. Toekomstige situatie

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het voorstel voor de herinrichting van het erf besproken. Er wordt onder meer ingegaan op de ruimtelijke en beleidstechnische gevolgen van het bouwplan.

5.2 Opgave

Het adres Beerzerweg 1 is gelegen in het bestemmingsplan 'Ommen-Zuid' en heeft de bestemming 'Woondoeleinden'. Omdat sprake is van voormalige agrarische bebouwing, met voldoende inhoud in het hoofdgebouw is het wijzigen in twee wooneenheden binnen bestaand beleid mogelijk.

Op basis van het bestemmingsplan 'Ommen-Zuid' is het mogelijk om op het perceel Beerzerweg 1 een dubbele woning te bouwen. Op basis van de verschijningsvormen van de overige gebouwen van het landgoed, zou hier een dubbele woning betekenen dat deze haaks op de weg zou moeten worden gerealiseerd. Gelet op ruimtelijke kwaliteit en de bijzonderheid dat sprake is van een landgoed, vormt het veranderen van een dubbele woning in twee vrijstaande woningen geen onoverkomelijke bezwaren.

De opgave voor het adres Beerzerweg 1 luidt dan ook: het incomplete boerenerf door te ontwikkelen tot een tot een volwaardig erf door toevoeging van een schuur(woning). Aansluitend aan de huidige opstal is er voldoende ruimte voor het zoeken naar een goede locatie voor de schuur(woning). Deze schuurwoning geldt als vervanging van de oorspronkelijke mogelijkheid van een twee onder een kap in de bestaande opstal.

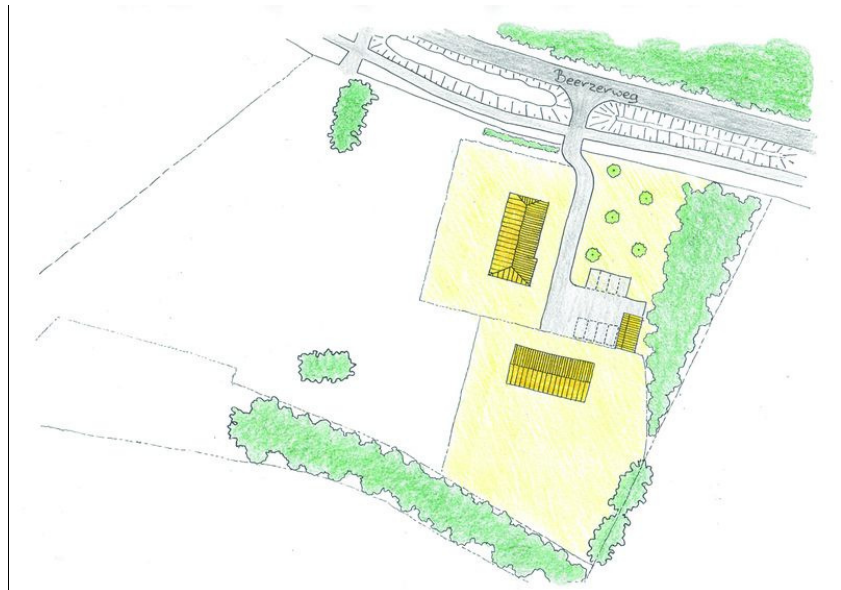
5.3 Ervenconsulent

Aangezien binnen Overijssel een diversiteit aan boerenerven bestaat, is gemeend om in overleg met gemeente Ommen en in samenwerking van de Ervenconsulent van het Oversticht te bepalen hoe een boerenerf in Zeesse er uit dient te zien. De Ervenconsulent heeft op 28 september 2009 een advies over de inrichting van het erf aan de Beerzerweg 1 opgesteld (zie bijlage 3). In het advies wordt ingegaan op het herstel van het erfensemble, het herstel van de bestaande boerderij en de erfinrichting en routing. In het advies wordt geconcludeerd dat het behoud van de boerderij uit de jaren '50 en de herontwikkeling van het erfensemble door het toevoegen van een nieuw gebouw bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erf. De verkozen architectuur 'schuurwoning' is passend. Voor het herontwikkelen van het erfensemble en het toevoegen van een derde wooneenheid wordt het opsplitsen van de boerderij, of het toevoegen van de twee nieuwe wooneenheden in één schuurvolume als mogelijkheid gezien.

5.4 Bouwplan

Op basis van het overleg met de ervenconsulent is een plan gemaakt voor de herontwikkeling van het perceel. De herontwikkeling bestaat ten eerste uit de renovatie van de bestaande boerderij en een herindeling van de plattegronden, zodat het gebouw weer voldoet aan de hedendaagse eisen van de bouwtechniek en het wonen. Ten tweede wordt er aan de achterkant van het erf, dwars op de bouwrichting van de boerderij, een tweede woning gerealiseerd. De vormgeving en de afmetingen van deze woning zullen duidelijk ondergeschikt zijn aan die van de boerderij. Op die manier wordt vroegere vorm van het voormalige erf gereconstrueerd.

*Figuur 10:
Schets voor de
herontwikkeling van
het perceel
Beerzerweg 1 te
Ommen.*



In het plan worden alle bestaande houtsingels gehandhaafd. In de ruimte tussen de bestaande boerderij, de nieuwe schuurwoning en de oostelijk gelegen houtsingel zijn een aantal parkeerplaatsen gelegen en een bijgebouw voor de nieuwe woning. Om het nieuwe erf een agrarische uitstraling te geven wordt langs de Beerzerweg een boomgaard aangelegd.

5.6 Conclusie

Met de reconstructie van het voormalige erf wordt het agrarische beeld en karakter van landgoed De Stekkenkamp hersteld. Daarnaast betekent het feit dat het realiseren van de tweede woning de economische draagkracht na het stoppen van de pachtboer wordt versterkt.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat er van uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele planschade, een bijdrage aan de post 'bovenwijkse voorzieningen of een gemeentelijk groenfonds, zijn voor de rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hem worden hierover bindende afspraken gemaakt. Daarom is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze toelichting toegevoegd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van overleg en inspraak behandeld.

7.2 Verslag van overleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg door de gemeente Ommen aan bevoegde instanties toegezonden. Hieronder volgen de reacties van deze instanties.

Provincie Overijssel, ambtelijk overleg 9 juni 2010

De provincie ziet de realisatie van een schuurwoning als een versterking van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel.

Provinciaal archeoloog, email 16 augustus 2010

De archeoloog adviseert een aanpassing van de paragraaf archeologie waarin o.a. verwezen wordt naar de archeologische kaart van Ommen.

Inspectie VROM, email 24 september 2010

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Waterschap Regge en Dinkel, email 26 juli en 24 augustus 2010

Het waterschap adviseert om de digitale watertoets uit te voeren aangezien deze in eerste instantie de relevante informatie verschaft.

Gemeentelijke Brandweer Ommen, email 26 augustus 2010

De brandweer heeft geen reactie op het plan.

7.3 Verslag van de terinzagelegging

Het bestemmingsplan is door de gemeente Ommen van 14 oktober t/m 24 november 2010 ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging konden belanghebbenden zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling indienen.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

8. Toelichting op de regels

8.1 Inleiding

Met het bestemmingsplan Beerzerweg 1 Ommen wordt de agrarische bestemming veranderd in een woonbestemming en wordt de realisatie van een extra woning met een bijgebouw mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Beerzerweg 1 Ommen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

1. Begrippen;
2. Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

In de bestemmingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

1. Anti-dubbeltelregel;
2. Algemene gebruiksregels;
3. Algemene afwijkingsregels;
4. Algemene wijzigingsregels;
5. Aanvullende werking bouwverordening

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

8.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd. Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

8.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de bestemmingen 'bos' (B) en 'wonen' (W) voor.

Artikel 3 Bos (B)

Deze bestemming is primair bedoeld voor bos en het behoud, herstel of ontwikkeling van natuur- of landschapswaarden. Op de plankaart zijn geen bouwvlakken aangegeven, het is dus niet gestaan gebouwen binnen deze bestemming te realiseren.

Artikel 4 Wonen (W)

Deze bestemming is onder meer bedoeld voor de realisatie van een extra woning met een bijgebouw op het perceel aan de Beerzerweg 1 te Ommen. Om verschillende goothoogten voor zowel de bestaande boerderij als de nieuwe schuurwoning te kunnen realiseren is een gevellijn opgenomen. Ter plaatse van de gevellijn geldt dat de maximale goothoogte is verhoogd van de op de verbeelding aangegeven maximale waarde tot maximaal respectievelijk 5 meter en 7 meter.

8.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik van de gronden strijdig is met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gebouwen en gronden als seksinrichting, stort- en/of opslagplaats van grond of afval en stallingsplaats van uit het gebruik onttrokken machines en voertuigen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Burgemeester en wethouders moeten afwijken van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid gegeven om binnen de bestemming 'Wonen' de situering en vorm van aangegeven bouwvlakken, tuinen, erven, groen- en verkeersvoorzieningen te wijzigen. Voor de toepassing van deze wijzigingsregels zijn in dit artikel criteria opgenomen.

8.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Besluit ruimtelijke ordening werd aanbevolen.

Artikel 10 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingregel van het plan.

8.6 Handhaving

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de formulering van de specifieke gebruiksregels, waarin een opsomming is opgenomen van de verschillende manieren van gebruik van gronden en bouwwerken die in ieder geval in strijd zijn met de bestemming.

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek De Stekkenkamp, Ommen
Projectnummer: OMN-097
- Bijlage 2: Quicksan Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet, woningen
Landgoed De Stekkenkamp
Projectnummer: 2360
Datum: januari 2007
- Bijlage 3: Advies 1167 OMN: Beerzerweg 1, Ommen
Datum: 28 september 2009