

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Junnerweg 5

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2023

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

“Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Junnerweg 5”

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Junnerweg 5
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0092-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE.....	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	DE GEWENSTE SITUATIE.....	12
3.1	ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	ECOLOGIE.....	34
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	38
6.1	VIGEREND BELEID.....	38
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	40
7.1	INLEIDING.....	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	44
9.1	VOOROVERLEG.....	44
9.2	INSPRAAK.....	44
9.3	ZIENSWIJZEN.....	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		45
BIJLAGE 1	INRICHTINGSSCHETS OPENBARE PARKEERGELEGENHEID ODIN LANDSCHAPSONTWERPERS	45
BIJLAGE 2	STIKSTOFONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 3	DE WATERTOETS.....	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is tweedelig en richt zich enerzijds op een herontwikkeling van de locatie aan de Junnerweg 5 op Landgoed Junne. Anderzijds is het bestemmingsplan gericht op de aanleg van een openbare parkeergelegenheid voor landgoedbezoekers ten noorden van dit erf. Hierna wordt op beide ontwikkelingen ingegaan.

Het erf Junnerweg 5 heeft op dit moment een agrarische bestemming, in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ommen. Het streven is deze locatie een dagrecreatieve functie met bijbehorende woonfunctie (bedrijfswoning) te geven. De dagrecreatieve functie zal bestaan uit een bedrijf dat zich bezighoudt met het voortbrengen en verkopen van streekproducten, het organiseren van teambuildingsuitjes en fietsuitjes, een minibakkerij en daarnaast een thee- en koffieschenkerij/lunchroom. Deze thee- en koffieschenkerij/lunchroom en minibakkerij zijn tevens noodzakelijk voor een financieel gezonde exploitatie.

Ten noorden van het erf aan Junnerweg 5 wil initiatiefnemer een openbare parkeergelegenheid realiseren in het groen. Deze parkeergelegenheid bestaat uit circa 14 plaatsen en is een parkeergelegenheid die op Landgoed Junne gerealiseerd wordt om de stijgende aantallen landgoedbezoekers te kunnen faciliteren. De parkeerplaats kan ook worden gebruikt voor de bezoekers van Junnerweg 5, maar wordt niet verhuurd aan de huurder van deze locatie en is voor algemeen gebruik door landgoedbezoekers.

De geschetste ontwikkelingen zijn in lijn met de Visie van Landgoed Junne ‘Parel en proeftuin in het Vechtdal’. In deze visie wordt voorgesorteerd op de herontwikkeling van de locatie Junnerweg 5 en extra centrale parkeervoorzieningen op het landgoed.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om voorliggend initiatief mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische vertaling van het voornemen. In dit plan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het projectgebied ligt aan de Junnerweg 5 ten noorden van de buurtschap Junne. De ligging van het projectgebied, ten opzichte van Junne en de directe omgeving, is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode ster en rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Junne en de directe omgeving (Bron: P-dok)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Junnerweg 5” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0175.buiten2012bp0092-ON01) en een renvooi;
- regels.

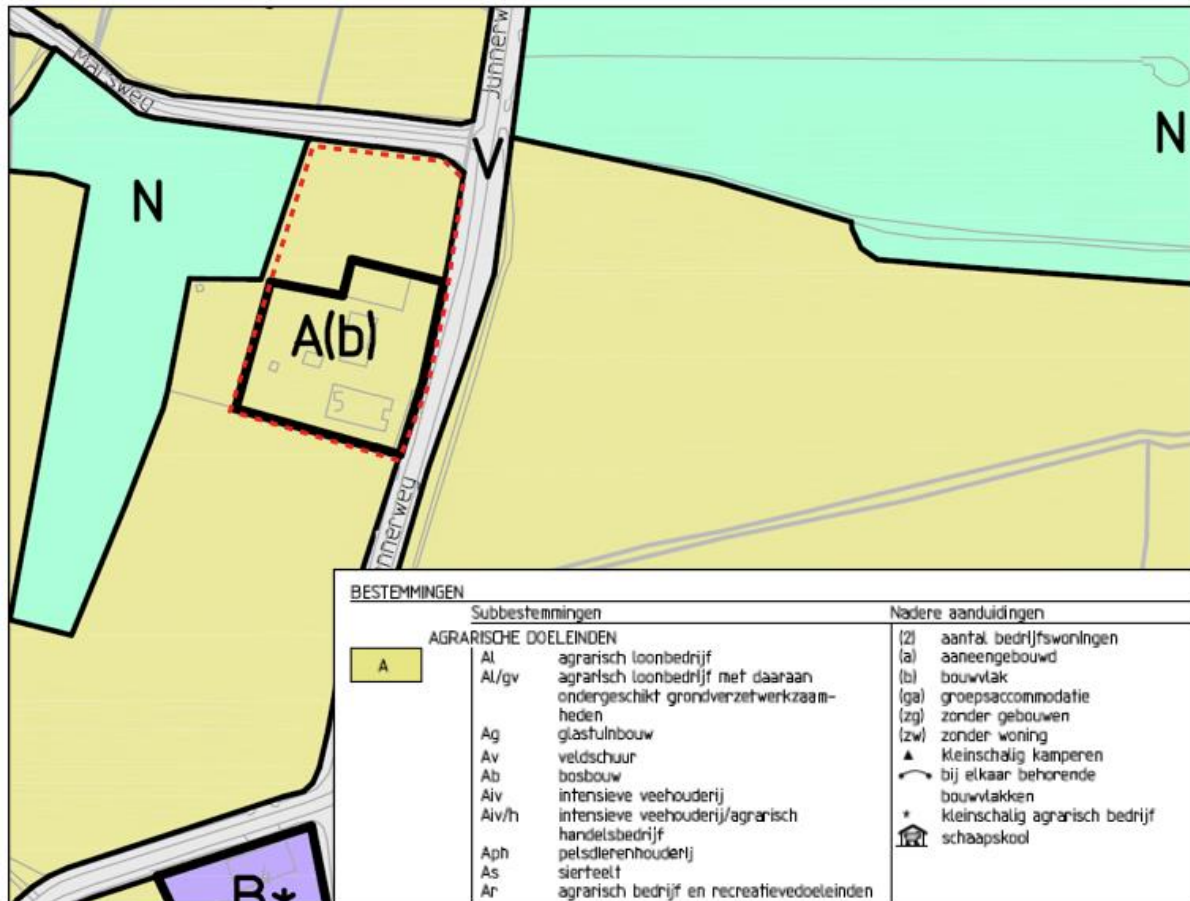
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig planologisch regime

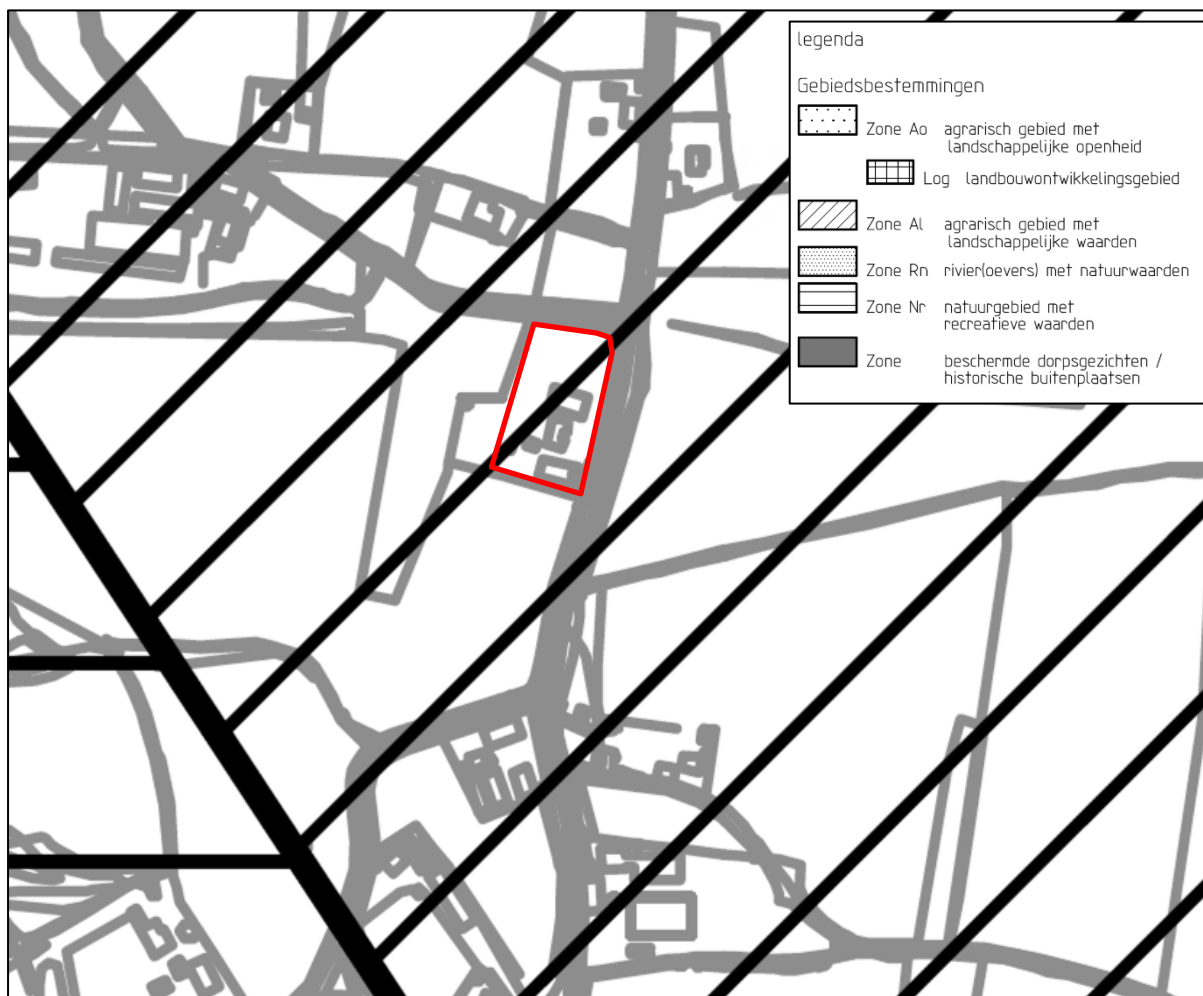
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Ommen, Buitengebied”. Daarnaast geldt voor de locatie het paraplubestemmingsplan “Facetherziening parkeren Ommen”. De gronden ter plaatse van het erf Junnerweg 5 hebben de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf. De gronden ter plaatse van de parkeergelegenheid hebben een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwmogelijkheden.

Voor de regels ter plaatse is hoofdzakelijk het bestemmingsplan “Ommen, Buitengebied” van belang. In afbeelding 1.2 is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is indicatief met een rode contour weergegeven. In afbeelding 1.3 is een uitsnede opgenomen van de kaart met daarop de gebiedsbestemmingen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Ommen Buitengebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.3 Bestemmingen op gebiedsniveau (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Op basis van het bestemmingsplan “Ommen, Buitengebied” is het plangebied voorzien van de bestemming “Agrarische doeleinden” met één bouwvlak.

‘Agrarische doeleinden’

De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarische doeleinden, zonder subbestemming, (A) zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals: (ontsluitings)wegen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tijdelijke waterberging en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en sierwater.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Beschrijving bestemmingen op gebiedsniveau

Tevens gelden er voor dit perceel nog aanvullende bepalingen vanwege de gebiedsbestemmingen ‘zone Al – agrarisch gebied met landschappelijke waarde’. Het gaat om bepalingen omtrent nevenfuncties (medebestemmingen) en het behoud van de ter plaatse voorkomende landschapswaarden.

Strijdigheid

Het gebruik van het erf Junnerweg 5 voor een dagrecreatieve functie in combinatie met horeca en een bedrijfswoning is in strijd met de gebruiksregels van de geldende agrarische bestemming. Daarom is het gewenst om de nieuwe activiteiten op deze locatie in een nieuw bestemmingsplan eenduidig vast te leggen.

Ook het inrichten en gebruiken van de gronden voor een openbare parkeergelegenheid is in strijd met de agrarische gebiedsbestemming.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader om het voornemen mogelijk te maken. In de volgende hoofdstukken wordt de gewenste ontwikkeling nader toegelicht en getoetst aan het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2

DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Junnerweg 5 betreft in de huidige situatie een voormalig agrarisch erf met daarop een woonboerderij en twee bijbehorende schuren. De locatie wordt reeds verhuurd voor wonen in combinatie met een horecafunctie (lunchroom). Hiervoor is een tijdelijke vergunning van kracht. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch regime voor het gehele erf vastgelegd, waarbinnen tevens de bestaande activiteiten meegenomen worden,

De locatie waar de parkeergelegenheid is voorzien heeft een agrarische bestemming en is in de huidige situatie onbebouwd.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van het plangebied en in afbeeldingen 2.2 en 2.3 zijn foto's van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van de bestaande situatie (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.3: Foto van de bestaande situatie vanaf kruising Junnerweg-Marsweg (Bron: Google streetview)



Afbeelding 2.2: Foto van de bestaande situatie vanaf de Junnerweg (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3

DE GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

Zoals in de inleiding reeds is benoemd is de gewenste situatie tweedelig. Enerzijds is het voornemen om het voormalig agrarisch erf aan de Junnerweg 5 te herontwikkeling naar een dagrecreatieve functie. Anderzijds is het voornemen een openbare parkeergelegenheid ten noorden van dit erf aan te leggen. Hierna wordt op beide ontwikkelingen nader ingegaan.

3.1.1 Junnerweg 5

Het erf Junnerweg 5 heeft op dit moment een agrarische bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ommen. Het streven is deze locatie een dagrecreatieve functie met bijbehorende woonfunctie te geven en op die wijze te gaan verhuren. De dagrecreatieve functie bestaat uit een belevingsbedrijf dat zich bezighoudt met dagrecreatieve activiteiten op het landgoed en daaraan aanverwante activiteiten. Concreet gaat dit om de volgende activiteiten:

- Het exploiteren van een belevingsbedrijf met bedrijfswoning;
- het exploiteren van een koffie/theeschenkerij/lunchroom;
- het geven van workshops in bloemschikken en taartbakken;
- het organiseren van natuurwandelingen;
- het exploiteren van een streekwinkel;
- het exploiteren van een minibakkerij.

Aan deze activiteiten worden verder de volgende voorwaarden verbonden in de huurovereenkomst met huurder die ook (voor zover mogelijk) worden vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan.

- Een horecaverunning is/wordt niet toegestaan. Het schenken van alcoholische drank is niet toegestaan.
- De koffie/theeschenkerij mag uitgeoefend worden op het terras aan de achterzijde van de schuur en in de schuur zelf.
- Bebording moet passen bij de huisstijl van Landgoed Junne, dit jaar stelt a.s.r. hiervoor een inspiratiegids vast voor het gehele landgoed.
- De erfinrichting moet passen bij de schets die Odin Landschapsontwerpers hiervoor gemaakt heeft en dient soberheid uit te stralen (passend bij Junne).

De thee-en koffieschenkerij/lunchroom is noodzakelijk voor een financieel gezonde exploitatie.

Opgemerkt wordt dat de noordelijk gelegen schuur op het erf niet wordt meeverhuurd in de huidige situatie. Deze schuur wordt gebruikt als opslagruimte door een biologisch akkerbouwer op het landgoed.

3.1.2 Openbare parkeergelegenheid

Ten noorden van het erf aan Junnerweg 5 is het voornemen een openbare parkeergelegenheid voor landgoedbezoekers te realiseren in het groen. Deze parkeergelegenheid bestaat uit circa 14 plaatsen en is één van de extra parkeergelegenheden die op Landgoed Junne gerealiseerd zullen worden om de stijgende aantallen landgoedbezoekers te kunnen faciliteren.

De parkeerplaats kan daarnaast ook worden gebruikt voor de bezoekers van Junnerweg 5, maar wordt expliciet niet meeverhuurd aan de huurder van deze locatie en is voor algemeen gebruik door landgoedbezoekers. In afbeelding 3.1 is een situatieschets van de parkeerplaats weergegeven. De inrichtingsschets openbare parkeergelegenheid is op ware grote opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 3.1: Schets openbare parkeerplaats bij Junnerweg 5 (Bron: Odin Landschapsonwerpers)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. De gemeente Ommen beschikt over eigen parkeerbeleid, namelijk de 'Parkeernormennota Ommen'. De gemeente Ommen hanteert de parkeernormen van het CROW. Ontwikkelplannen worden getoetst aan deze parkeernormen. Voor de verkeersgeneratie wordt de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden. Bij de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte wordt gerekend met een minimum en maximum, dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt van een gemiddelde uitgegaan.

3.2.3 Parkeerbehoefte

In dit geval wordt een agrarische functie vervangen door een dagrecreatieve functie. Het omvat specifiek een terras, het geven van workshops in bloemschikken en taartbakken, het organiseren van natuurwandelingen en de exploitatie van een streekwinkel en minibakkerij. Aangezien de kleinschaligheid van de voorzieningen en vanwege de locatie, zullen voornamelijk recreanten per fiets of voet gebruikmaken van deze voorzieningen. De minibakkerij richt zich voornamelijk op lokale productie. De minibakkerij en streekwinkel zullen voornamelijk worden gebruikt door de recreanten die de locatie al bezoeken. Voor de workshops en natuurwandelingen geldt dat deze alleen geschikt zijn voor kleine groepen van maximaal 10 personen. Verwacht wordt dat deze deelnemers niet allemaal individueel met de auto zullen reizen. Het is belangrijk op te merken dat de locatie voornamelijk bezocht zal worden door recreanten die voornamelijk te voet of per fiets komen.

Het parkeren zal in de nieuwe situatie worden opgelost door de aanleg van een nieuwe openbare parkeervoorziening ten noorden van het bestaande erf. Er zullen in totaal 14 parkeerplaatsen worden

aangelegd op de openbare parkeervoorziening ten noorden van het bestaande erf. Deze parkeerplaats wordt op Landgoed Junne gerealiseerd om de stijgende aantallen landgoedbezoekers te kunnen faciliteren maar kan ook worden gebruikt voor bezoekers van Junnerweg 5. Gezien het bovenstaande zijn dit ruimvoldoende parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte van voorgenomen ontwikkeling op te vangen.

3.3.2 Verkeersgeneratie

In voorliggend geval wordt een agrarische functie opgeheven en vervangen door een dagrecreatieve functie. De verkeersgeneratie van een agrarische functie (waaronder zwaar verkeer) komt hiermee te vervallen. De nieuwe dagrecreatieve functie (theetuin/koffieschenkerij/workshops) genereert ook enige verkeersgeneratie afhankelijk van het aantal activiteiten en aantal gasten. Verwacht wordt dat deze verkeersgeneratie niet substantieel hoger ligt dan dat van een agrarisch bedrijf en dat veel bezoekers van de functie per voet of fiets komen.

De Junnerweg is van ruim voldoende omvang om de verkeersgeneratie verkeersveilig te geleiden. Wat betreft verkeersgeneratie voorziet de voorgenomen ontwikkeling in geen belemmering.

3.2.4 Conclusie

Het aspect ‘verkeer en parkeren’ vormt geen belemmering voor de in deze bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; in 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken, waarbij wordt ingezet op ontwikkelingen binnen de bestaande stadsgrenzen.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Gelet op de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.3.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Uit jurisprudentie blijkt dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Een stedelijke voorziening in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlak van minder dan 500 m² kan in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

In dit specifieke geval is er, gezien de kleinschaligheid van de dagrecreatieve functies en de ligging in het buitengebied, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het gebruik van de schuur voor dagrecreatieve voorzieningen heeft een bruto-vloeroppervlak van minder dan 500 m². Het gaat om een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen gewijzigde milieueffecten op de omgeving met zich mee brengt. Bovendien wordt in hoofdstuk 5 aangetoond dat de ontwikkeling in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' acceptabel is.

Een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening, zoals bijvoorbeeld een recreatieterrein, is evenmin aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)).

De te realiseren parkeerplaats is een parkeergelegenheid die op Landgoed Junne gerealiseerd wordt om de stijgende aantallen landgoedbezoekers te kunnen faciliteren. De parkeerplaats kan ook worden gebruikt voor de bezoekers van Junnerweg 5, maar wordt niet meeverhuurd aan de huurder van deze locatie en is voor algemeen gebruik door landgoedbezoekers.

Gesteld wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

4.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

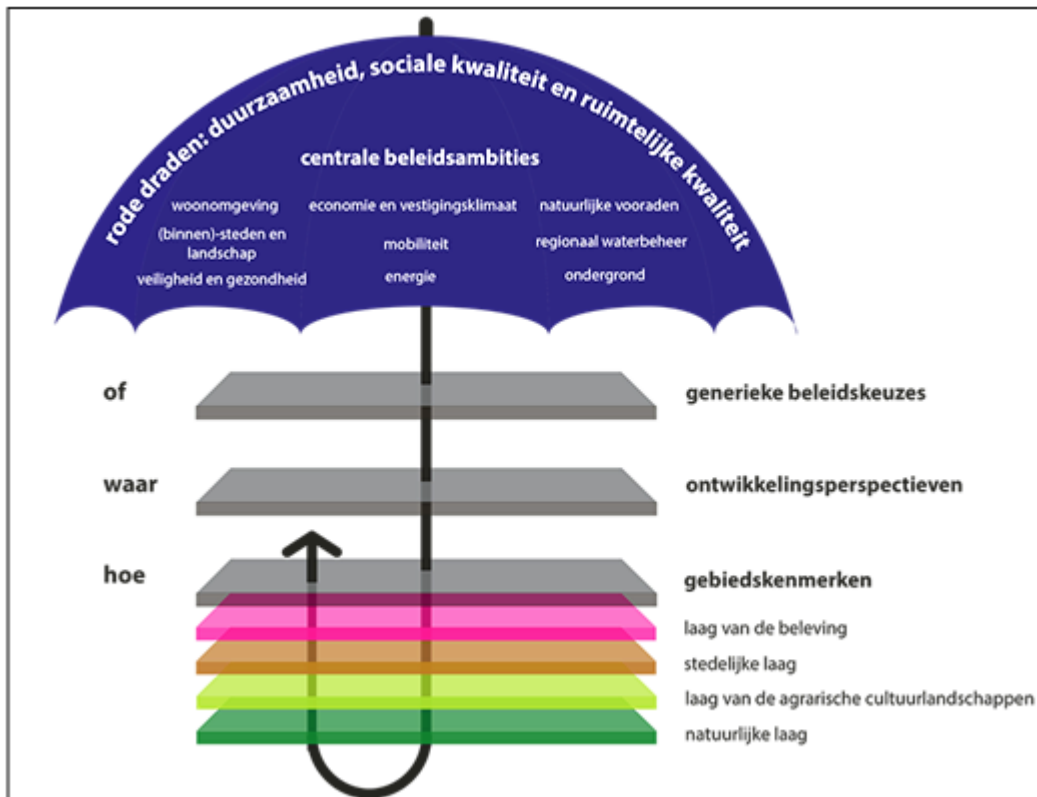
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden

te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ is artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op dit artikel ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen herontwikkeling van de locatie Junnerweg 5 is volledig in overeenstemming met het in de landgoedvisie geschetste transformatieperspectief. De locatie van de openbare parkeergelegenheid betreft niet één van de in de landgoedvisie voorziene locaties, maar kan desalniettemin worden beschouwd als een logische locatie vanwege haar centrale ligging op het landgoed en ligging naast Junnerweg 5. De dagrecreatieve functie aan de Junnerweg 5, is op de locatie een passende functie gebleken. De bebouwing aan de Junnerweg 5 krijgt een permanente duurzame vervolgfunctie (economische drager) die ervoor zorgt dat het

erf wordt onderhouden. De voorgenomen ontwikkeling is passend in de Landgoedvisie ‘Parel en proeftuin in het Vechtdal’ en daarmee passend in het gebied.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen waarbij het plangebied binnen zich ter plaatse van de rode contour bevindt.



Afbeelding 4.2 Uitsnede van het ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven

beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

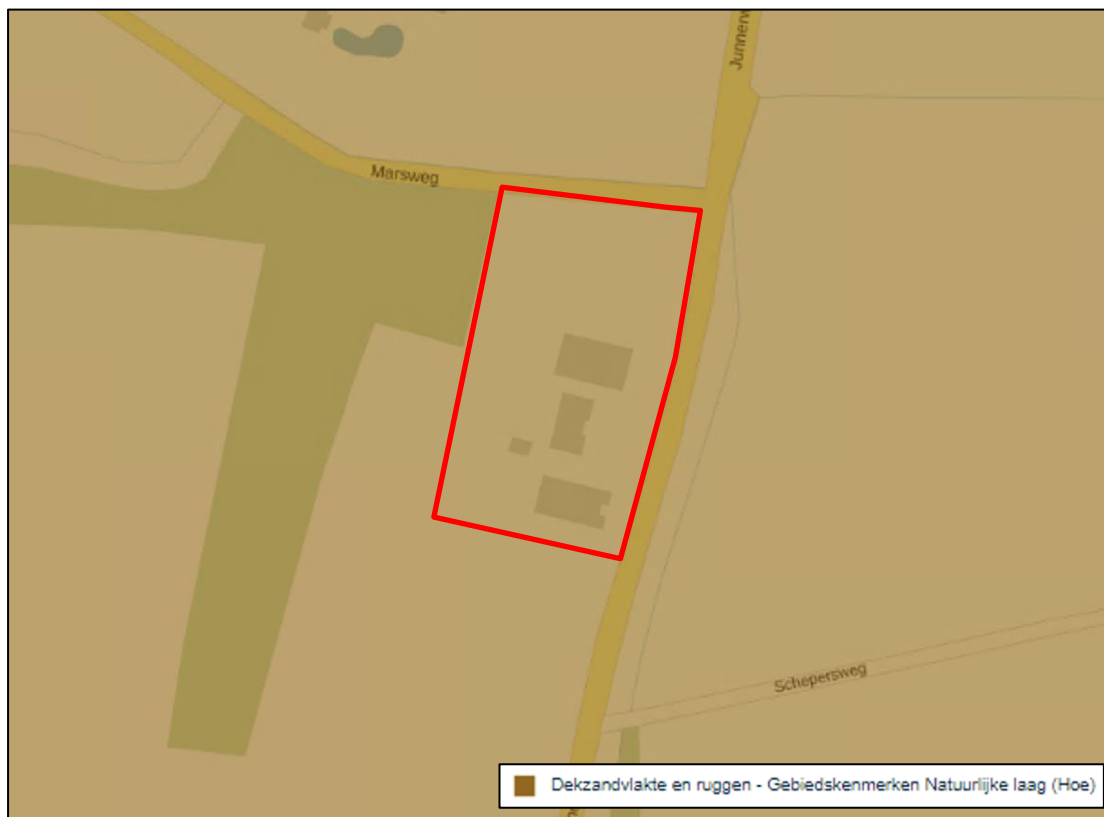
In het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" zijn de kleinschalige dagrecreatieve functies een passende functie. Ter plaatse van het plangebied zijn deze functies in de huidige situatie reeds aanwezig. Met voorliggend bestemmingsplan worden deze dagrecreatieve functies in de toekomst toegestaan. De beoogde functies kunnen als passend in het ontwikkelingsperspectief worden beschouwd.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De locatie is gelegen in het landelijk gebied. De 'stedelijke laag' kan in dit geval buiten beschouwing blijven. Hierna wordt nader ingegaan op de aanwezige lagen.

De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Afbeelding 4.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag". De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 4.3 Uitsnede van de 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (stekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het plangebied betreft reeds een erf met bebouwing. De kenmerken van de natuurlijke laag zijn dan ook nauwelijks nog zichtbaar. De voorgenomen ontwikkeling kent ten opzichte van de bestaande situatie dan ook nauwelijks veranderingen die de natuurlijke laag beïnvloeden. Daarnaast worden de contouren van het landschap niet beïnvloed door voorgenomen ontwikkeling.

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'. De ruimtelijke ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan centraal staat vindt plaats in het laatstgenoemde landschapstype, hier wordt dan ook hieronder op ingegaan. Afbeelding 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".



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

“Essenlandschap”

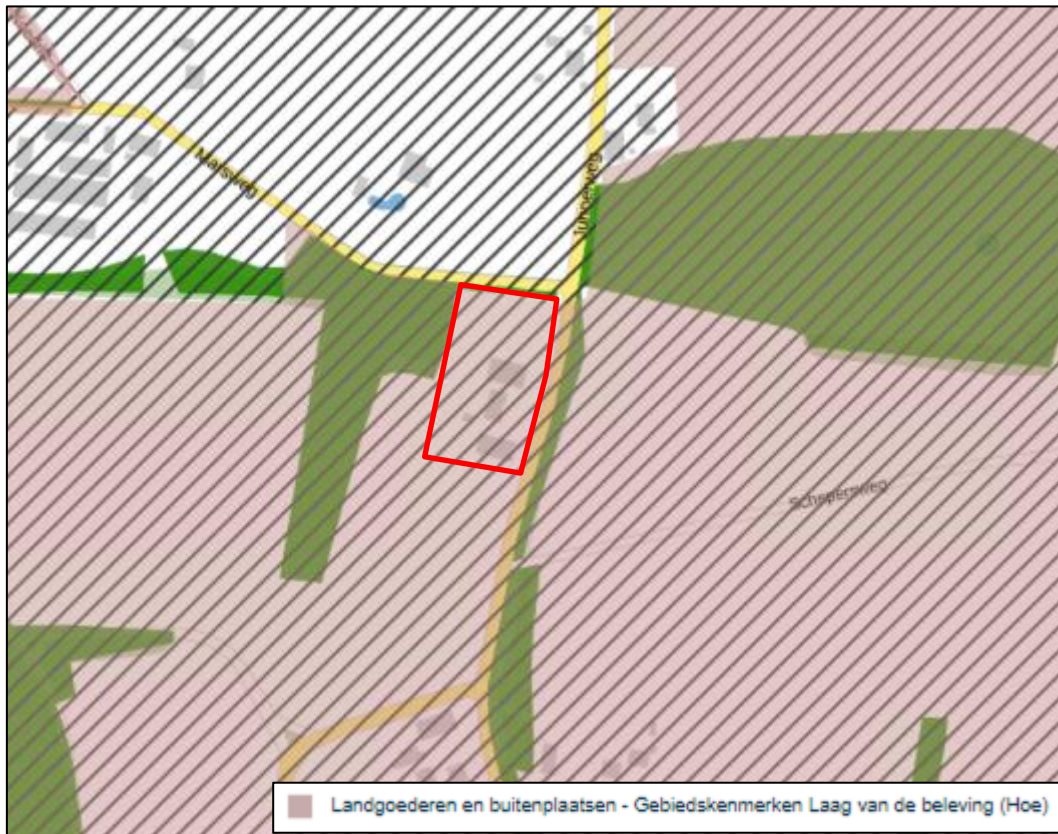
Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoeren als markant element. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het plangebied als erf met agrarische bebouwing in gebruik is. Als gevolg van de ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan het karakteristieke landschap, maar dit wordt in stand gehouden door het erf een duurzame en toekomstbestendige functie te geven, die ervoor zorgt dat het erf wordt onderhouden. Geconcludeerd wordt dat de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De ‘Laag van de beleving’

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Landgoederen en buitenplaatsen’. De ruimtelijke ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan centraal staat vindt plaats in het laatstgenoemde landschapstype, hier wordt dan ook hieronder op ingegaan. Afbeelding 4.5 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving”.



Afbeelding 4.5 Uitsnede van de 'Laag van de beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

“Landgoederen en buitenplaatsen”

Op landschappelijk of strategisch interessante plekken (bij voorbeeld op een oeverwal langs de rivier) liggen buitenplaatsen en landgoederen. De landgoederen en buitenplaatsen vertellen een herkenbaar verhaal over hun plek in het landschappelijk patroon en in de tijd waarin ze zijn gebouwd. Veel landgoederen en buitenplaatsen zijn nu open gesteld voor publiek, waardoor ze een belangrijke recreatieve rol vervullen. Overijsselse landgoederen onderscheiden zich van landgoederen elders in Nederland door het grote aandeel particulier eigendom en bewoning.

De ambitie is het in stand houden en herstel van bestaande landgoederen. De groene raamwerken, de parkbossen, de tuinen, open ruimtes met solitaire bomen worden daarbij als deel van het culturele erfgoed beschouwd. Ze bieden ruimte voor nieuwe functionele toevoegingen, zoals recreatieve functies, publieke voorzieningen, eventueel woningen, als deze de kwaliteit versterken. Bij dit alles mag een natuurgericht beheer niet ten koste gaan van monumentaliteit en het behoud van het erfgoed.

De ambitie is de kwaliteiten van gebieden waar veel landgoederen bij elkaar zitten te versterken en verder uit te bouwen. Dit vooral door op eigentijdse wijze voort te bouwen op de kwaliteiten en landgoedtradities en landgoederen te verbinden door een samenhangende lanen-, wegenen padenstructuur.

Toetsing van het initiatief aan de 'laag van de beleving'

Met de gewenste ontwikkeling wordt een recreatieve functie (deels) in stand gehouden en toegevoegd aan het gebied. De dagrecreatieve functie is gericht op het beleven van de lokale omgeving en het produceren van lokale producten. De gewenste ontwikkeling draagt hiermee bij aan het versterken en het verder uitbouwen van het gebied waarbij geen erfgoed of natuur verloren gaat.

Geconcludeerd wordt dat de “Laag van de beleving” geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Ommen

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Ommen heeft in 2021 een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. Met als thema ‘Ommen jouw toekomst’ is de gemeente samen met inwoners, plaatselijke belangen, ondernemers en maatschappelijke organisaties en partners de toekomst gaan verkennen. De ambitie hierbij is dat Ommen zich ontwikkelt tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde verblijfsgemeente.

De omgevingsvisie betreft een integrale visie voor de toekomst. De visie vervangt het GOP. Nieuwe ontwikkelingen, transities en opgaven hebben impact op de economie, omgevingskwaliteit en samenleving. Het maakt een actualisatie van de visie op de toekomst wenselijk. Het behouden en verder versterken van de omgevingskwaliteit in het gevarieerd landelijk gebied, Ommen en de kernen staat voorop. Nieuwe opgaven en transities wil de gemeente inpassen met behoud van de omgevingskwaliteit die zo kenmerkend is voor de gemeente. Met deze omgevingsvisie geeft de gemeente ook invulling aan de eisen die de nieuwe Omgevingswet stelt.

4.3.1.2 Ambitie ten aanzien van het landelijk gebied

De ontwikkeling van de kernen zijn niet los te zien van ontwikkelingen in het buitengebied met agrarische activiteiten, landgoederen en bos- en natuurgebieden.

Kenmerkend voor Ommen is de grote variatie in landschappen. Een variatie en ook kwaliteit die Ommen graag wil behouden. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden: het oude cultuurlandschap en het jongere ontginningslandschap.

Het landschap zoals het er nu ligt, is grotendeels een cultuurlandschap dat onder invloed van menselijk handelen en door landbouw is ontstaan. Het landschap vraagt om onderhoud en beheer, om de landschappelijke kwaliteit en de variatie in ons landschap te kunnen behouden. Natuurbeheerders, landgoederen, landbouw en de waterschappen leveren daarin een aandeel, maar hun activiteiten hebben tegelijkertijd soms ook minder gunstige effecten op het landschap en de kwaliteit ervan.

Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en daartoe agrariërs, recreatiebedrijven en landgoederen in staat te stellen toekomstbestendig in het gebied te blijven opereren. De gemeente houdt daarbij rekening met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen, natuurwaarden en samen met de waterschappen de waterhuishouding.

4.3.1.3 Ambitie ten aanzien van recreatie

Het verbeteren van de recreatieve bereikbaarheid is onderdeel van de algehele verkeersontsluiting van Ommen. De recreatieve infrastructuur voor wandelen en fietsen wordt versterkt door de bestaande netwerken te revitaliseren. Het recreatieve netwerk voor specifieke gebruikersgroepen wordt verder versterkt. We stimuleren de watergebonden recreatie en uitbouwen van de recreatieve mogelijkheden op en aan de Vecht, maar houden wel rekening met ecologie en gebieden waar stilte en rust behouden moet blijven. Een gastvrij en vitaal centrum, musea en bezoekerscentra (cultuur en erfgoed), hoogwaardige voorzieningen (cultuur en sport), een nieuw toeristisch informatiepunt, nieuwe bezoekerscentra, evenementen en arrangementen dragen allen bij aan het verruimen en verder differentiëren van het recreatieve aanbod en de mogelijkheden voor de bezoekers.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Ommen

De voorliggende ontwikkeling geeft invulling aan de ambities van de gemeente. Het voormalige agrarische erf Junnerweg 5 krijgt een nieuwe toekomstbestendig bestemming en draagt met de voorgenomen activiteiten bij aan de leefbaarheid op en aantrekkelijkheid van het landgoed voor dagrecreanten.

Dit geldt ook voor de openbare parkeergelegenheid welke voorziet in gewenste extra parkeergelegenheid voor landgoedbezoekers. Op dit moment is de enige centrale parkeergelegenheid aanwezig bij de stuw. De extra parkeergelegenheden faciliteren de landgoedbezoekers en voorkomen overlast door parkeren in de bermen. Dit komt eveneens de leefbaarheid ten goede.

4.3.2 Landgoedvisie Junne ‘Parel en proeftuin in het Vechtdal’

4.3.2.1 Algemeen

Op 24 mei 2018 is a.s.r. eigenaar van Landgoed Junne geworden. Met de aankoop wil a.s.r. haar maatschappelijke betrokkenheid combineren met het behalen van een stabiel financieel rendement. Om dit doel te bereiken is een gedragen en uitvoerbare visie op de toekomst van Landgoed Junne noodzakelijk.

In de landgoedvisie is de volgende ambitie geformuleerd

“Een eigentijds aantrekkelijk landgoed dat onderscheidend is in het Vechtdal en als maatschappelijke eenheid, met respect voor cultuurhistorie, economisch én ecologisch vitaal is en hierdoor duurzaam bestaansrecht heeft.”

Met een integrale landgoedvisie geeft a.s.r. richting aan een duurzame ontwikkeling van het landgoed waarbij het ‘landgoedmodel’ het uitgangspunt is. Dit houdt in dat functies op het landgoed op het vlak van economie, ecologie en erfgoed duurzaam met elkaar gecombineerd en verbonden zijn.

De landgoedvisie kent geen resultaatverplichting, maar geeft richting aan de ontwikkeling van het landgoed op diverse thema’s. Nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden in evenwicht met investeringen in het landgoed op het vlak van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. In dit geval de zijn de volgende thema’s van belang:

- Leefbaar en aantrekkelijk woonlandschap
- Pure recreatie & krachtige beleving

4.3.2.2 Leefbaar en aantrekkelijk woonlandschap

Het vrije wonen, noaberschap, landschapsbeleving en stilte zijn kwaliteiten van Junne die bewoners benoemen en waarderen. Tegelijkertijd staat de leefbaarheid onder druk omdat er geen ruimte is voor jongeren om te blijven en is er vraag naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De uitdaging ligt in het behouden en versterken van de (woon)kwaliteiten en tegelijkertijd ruimte te bieden om ontwikkelingen mogelijk te maken en de buurtschap Junne sterker te maken.

Specifieke voor de locatie Junnerweg 5 is aangegeven dat deze plek vanwege haar solitaire ligging transformatieperspectief heeft naar een maatschappelijke of dienstverlenende functie met bijbehorende ondergeschikte nevenactiviteiten. Lokaal initiatief heeft hierbij de voorkeur. Een maatschappelijke of dienstverlenende functie kan bovendien samengaan met de ambities voor horeca en voedselbos (producten van het landgoed).

4.3.2.3 Pure recreatie en krachtige beleving

Landgoed Junne maakt deel uit van een omvangrijk aaneengesloten natuurgebied in het Wilde Hart van Overijssel en ligt als ruwe parel in het Vechtdal. Over het landgoed loopt een aantal fiets- en wandelroutes (waaronder het Pieterpad en Vechtdalpad). Daarnaast is recreatief nachtverblijf mogelijk in een van de solitaire recreatieverblijven of in het in 2019 geopende Bospark Landgoed Junne.

In dit thema zijn ook locaties benoemd waar nieuwe centrale parkeergelegenheden zouden kunnen worden gerealiseerd om landgoedbezoekers te faciliteren en wildparkeren te voorkomen. Onder andere de locatie bij

de Stuw, de zagerijlocatie en een locatie langs de Beerzerweg zijn hiervoor als zoekgebied aangewezen. Andere locaties worden echter niet bij voorbaat uitgesloten.

4.3.2.4 Toetsing initiatief aan de Landgoedvisie Junne ‘Parel en proeftuin in het Vechtdal’

De voorgenomen herontwikkeling van de locatie Junnerweg 5 is volledig in overeenstemming met het in de landgoedvisie geschetste transformatieperspectief. De locatie van de openbare parkeergelegenheid betreft niet één van de in de landgoedvisie voorziene locaties, maar kan desalniettemin worden beschouwd als een logische locatie vanwege haar centrale ligging op het landgoed en ligging naast Junnerweg 5. De locatie is hiermee goed in het landschap in te passen (zie ook Hoofdstuk 3) en kan tevens fungeren als parkeerlocaties van bezoekers van Junnerweg 5.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied wordt een dagrecreatieve functie met bijbehorende theetuin/koffieschenkerij mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt een openbaar parkeerterrein aangelegd. Dit betreffen beide geen geluidsgevoelige objecten. Geluidsgevoelige functies zijn immers woningen en andere gebouwen bestemd voor langdurig verblijf. De bestaande woonfunctie op het erf betreft wel een geluidsgevoelige functie, maar deze is reeds bestaand en wordt omgezet naar een bedrijfswoning. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet nodig.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied wordt een dagrecreatieve functie met bijbehorende theetuin/koffieschenkerij en een openbare parkeergelegenheid mogelijk gemaakt. De dagrecreatieve functie vindt plaats binnen de bestaande bebouwing/het bestaande erf. Dit betreffen beide geen gevoelige functies en hierbij is geen sprake van langdurig menselijk verblijf.

Een bodemonderzoek is hierom niet noodzakelijk.

5.2.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen hinder voor voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

In de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

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

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

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.3 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Planologisch gezien wordt per saldo geen noemenswaardige toename van de verkeersgeneratie verwacht. Daarnaast wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

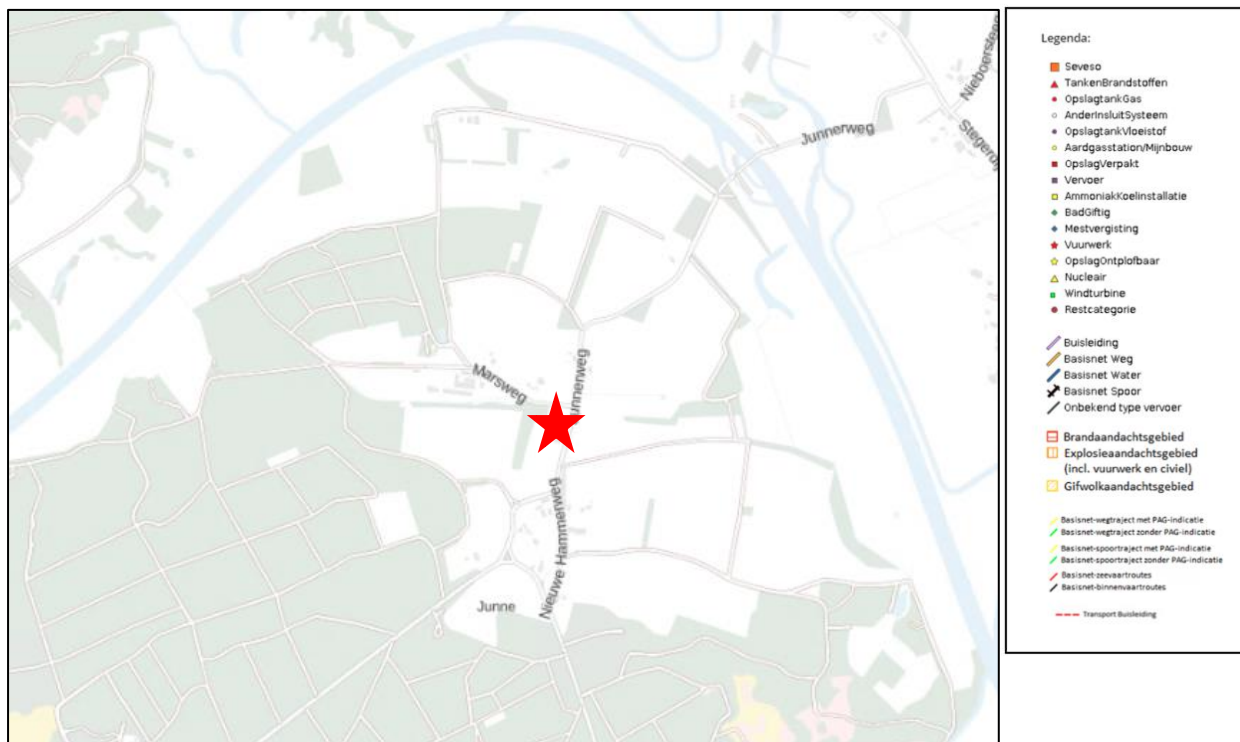
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

De locatie Junnerweg 5 bevindt zich ten noorden van de buurtschap Junne. De beoogde combinatie van activiteiten (theetuin/koffieschenkerij/workshops) is niet specifiek opgenomen in VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". De activiteiten kunnen daarom het beste worden vergeleken met het volgende type bedrijvigheid: *restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen bereiding, viskramen e.d.* (SBI-code 561). Een dergelijk bedrijf heeft milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter op basis van mogelijke geur- en geluidshinder. In voorliggend geval liggen omliggende gevoelige functies (woningen) op meer dan 10 meter afstand.

Een openbare parkeergelegenheid zoals hier voorgesteld is eveneens niet specifiek opgenomen in VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". In de handreiking is de functie opgenomen: Autoparkeerterreinen/parkeergarages (SBI-code 5221). Voor deze functie geldt een milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter voor eventuele geluidshinder. In voorliggend geval gaat het niet om een parkeergarage of drukt bezocht groot autoparkeerterrein, maar om een goed ingepast klein parkeerterreintje voor circa 14 auto's. Er kan dan ook worden gesteld dat er geen sprake is van een categorie 2 functie, maar eerder van categorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Binnen deze afstand bevinden zich geen gevoelige functies (woningen).

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Het planvoornemen zelf voorziet niet in het toevoegen van een nieuw gevoelige functie. De bestaande woonfunctie op het erf betreft wel een geluidsgevoelige functie, maar deze is reeds bestaand en wordt omgezet naar een bedrijfswoning, waardoor deze niet hoeft te worden getoetst aan de bedrijfsactiviteiten van de eigen inrichting. Er vindt dan ook geen aantasting plaats van het huidige woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Ecologie

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

5.6.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.6.1.1 Natuur Netwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen binnen het plangebied. De ligging van het plangebied (rode contour) ten opzichte van het plangebied is weergegeven in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2 Weergave NNN gebied ten opzichte van het plangebied (Bron: Atlas van de leefomgeving)

Het bosje te westen van het erf en de beoogde locatie van het parkeerterrein behoort tot het NNN. De ontwikkelingen raken dit bosje niet en zorgen niet voor areaalverlies. Het NNN kent verder geen schaduwwerking, waardoor negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

5.6.1.2 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt op circa 300 meter van het Natura 2000-gebied ‘Vecht- en Beneden Reggegebied’.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Om na te gaan wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn, is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage 2 bijgevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2 Soortenbescherming

De enige relevante fysieke ingreep betreft de aanleg van de openbare parkeervoorziening. Hiervoor worden geen bomen gekapt. De parkeerplaats wordt verhard met grasbetonstenen. Ervan uitgaande dat de betreffende weide gronden op dit moment intensief worden beheerd (maaïen) zal de ecologische waarde hiervan laag zijn. Gelet op het vorenstaande is een QuickScan ecologie niet noodzakelijk. Voor het overige gaat het enkel om in pandige verbouwingen daar waar nodig. In die gevallen is geen sprake van aantasting van ecologische waarden.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gronden ter plaatse van het plangebied hebben volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart een hoge verwachting. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld.

De ontwikkeling gaat uit van functiewijziging van het erf Junnerweg 5. Daarnaast wordt er een openbare parkeergelegenheid te noorden van het erf gerealiseerd. Hiervoor worden grasbetonstenen gebruikt. De benodigde bodemingrepen overschrijden de onderzoeksgrens niet.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

Binnen het plangebied wordt geen bebouwing gesloopt of verbouwd. Er zal geen aantasting plaatsvinden van eventueel aanwezige cultuurhistorische elementen. De bebouwing aan Junnerweg 5 krijgt juist een nieuwe en duurzame vervolgfunctie (economische drager) die ervoor zorgt dat het erf wordt onderhouden. Verder is door Odin een inrichtingsplan voor de openbare parkeergelegenheid opgesteld. Hierbij is gekeken naar een gebiedseigen oplossing (zie hoofdstuk 3).

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Besluit Milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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

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

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

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

5.8.2 Situatie plangebied

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’* Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.00 m² of meer) wordt vergeleken met de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is. Het te bebouwen oppervlak neemt af en er is geen sprake van de toevoeging van stedelijke functies. Geconcludeerd wordt dan ook dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027.

Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- Voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en

- Het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Bij een ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van deze ontwikkeling per waterthema afgewogen door het uitvoeren van de watertoets, via www.dewatertoets.nl. het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De toets is toegevoegd aan deze toelichting in bijlage 3. Bij realisatie van voorliggend plan moet rekening gehouden worden met onderstaande adviezen.

Waterhuishoudkundige aspecten

Afvalwater

Het afvalwater wordt conform de huidige situatie verwerkt.

Hemelwater

Het hemelwater wordt waar mogelijk opgevangen en geïnfiltreerd in het plangebied.

Grondwater

Het projectgebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- of intrekgebied.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is in het projectgebied geen oppervlaktewater aanwezig en het voornemen voorziet niet in de aanleg van nieuw en afwatering op oppervlaktewater.

De ontwikkeling leidt niet tot mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen in het kader van het aspect 'water'.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);

- afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

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

7.2.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels opgenomen. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 5)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Er worden onder meer regels gesteld ten aanzien van de situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Daarnaast zijn onder meer regels gesteld ten aanzien van bestaande maatvoering.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel wordt de afstemming welstandstoets en afstemming APV beschreven. Daarnaast zijn regels met betrekking tot parkeren, laden en lossen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

recreatie - Dagrecreatie (Artikel 3)

Binnen de bestemming ‘recreatie - Dagrecreatie’ zijn dagrecreatieve activiteiten, bestaande bedrijfswoningen, het exploiteren van een minibakkerij binnen de bestaande bebouwing, een horecavoorziening in de vorm van een koffie/theeschenkerij en een lunchroom, een terras ten behoeve van de horecafunctie, een opslag in bestaande bebouwing, een parkeerterrein een aan-huis-verbonden beroep en ondergeschikte detailhandel

toegestaan. Dit mag worden gedaan met inachtneming van de in dit gebied voorkomende landschappelijke waarden in de vorm van kleinschaligheid, grillig kavelpatroon, verspreid liggende bebouwing en onbebouwde essen en kleinschalige landschapselementen zoals de bestaande houtwallen en de in dit gebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van monumenten en karakteristieke boerderijvormen en archeologisch waardevolle gebieden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschappen Vechtstromen

In voorliggend is de watertoets afgerond, de korte procedure is van toepassing. Het waterschap is reeds hierover geïnformeerd en kan eventueel nadere adviezen geven.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1 Inrichtingsschets openbare parkeergelegenheid Odin
Landschapsonwerpers**

Bijlage 2 Stikstofonderzoek

Bijlage 3 De watertoets