

**Bestemmingsplan
Buitengebied,
stadsboerderij Het
Laar ong. Ommen
(vastgesteld)**

mei 2015

Colofon

Titel

Bestemmingsplan

Buitengebied, Stadsboerderij

Het Laar ong. Ommen

Opdrachtgever

Gemeente Ommen

Auteurs(s)

E.J. Beld

M. Bethlehem

Projectleider

D. Hommes

Projectnummer

Tweede Lezer

D.Hommes

Paraaf

Zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of bureau Ruimtewerk is het niet toegestaan deze uitgave of delen ervan te vermenigvuldigen of op enige wijze openbaar te maken.

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Ontwikkeling in het kort	5
1.2	Situering plangebied	5
1.3	Planologisch- juridische regeling	6
1.4	De bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer toelichting	6
2	Het plan	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Uitgangspunten van de stadsboerderij	7
2.3	Totstandkoming van het plan	7
2.4	Uitgangspunten vanuit het ontwerpatelier	8
2.4.1	Landgoed Het Laer	8
2.4.2	Uitgangspunten voor het inrichtingsplan	8
2.5	Het inrichtingsplan	10
2.6	De bebouwing	10
2.7	Verkeer en parkeren	12
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Onderzoek	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3	Bodem	24
4.4	Water	25
4.5	Ecologie	27
4.6	Geluid	29
4.7	Luchtkwaliteit	29
4.8	Externe veiligheid	30

4.9	Kabels en leidingen	31
4.10	Bedrijven en milieuzonering	31
4.11	Straalpad	32
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r-beoordeling	32
4.13	Ladder duurzame verstedelijking	33
5	Toelichting op de planregels	34
5.1	Inleiding	34
5.1.1	Inleidende regels	34
5.1.2	Bestemmingsregels	34
5.1.3	Algemene regels	36
5.1.4	Overgangs- en slotregels	37
6	Economische uitvoerbaarheid	38
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1	Overleg	39
7.2	Maatschappelijke betrokkenheid	39
	Bijlagen	40
	Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan	41
	Bijlage 2: Archeologisch onderzoek	42
	Bijlage 3: Bodemonderzoek	43
	Bijlage 4: Waterparagraaf	44
	Bijlage 5: Quickscan flora en fauna	45
	Bijlage 6: Zienswijzenverslag	46
	Bijlage 7: Vaststellingsbesluit	47

1 Inleiding

1.1 Ontwikkeling in het kort

De gemeente Ommen is voornemens om stadsboerderij de Mars te Ommen te verplaatsen naar het hertenkamp aan de zuidkant van Ommen, op landgoed Het Laer. Aanleiding hiervoor zijn de uitbreidingsplannen van het nabijgelegen Vechtdalcollege waardoor de stadsboerderij ruimtelijk gezien onder druk komt te staan. Verplaatsing is noodzakelijk om de stadsboerderij voldoende ruimte te geven voor haar activiteiten.

De stichting van de stadsboerderij is ook een samenwerkingsverband aangegaan met de bijenvereniging, de konijnen- en pluimveevereniging OKPV en Natuur en Milieu om op deze nieuwe locatie te kunnen samenwerken op het gebied van natuur en milieu. In dit bestemmingsplan wordt onder 'stadsboerderij' dan ook verstaan de partijen die hiervoor zijn genoemd.

Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Situering plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat gelegen is ten zuiden van Ommen, nabij landgoed 't Laer. Het plangebied wordt begrensd door Het Laar aan de zuid- en westzijde, de Koesteeg aan de noordzijde en aan de oostzijde door de woningen aan de Koesteeg.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: plangebied

1.3 Planologisch- juridische regeling

Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'OmmenZuid' (vastgesteld op 29 maart 2007 door de gemeenteraad) hebben de gronden de bestemming 'Groene ruimte' en 'Bos'. Binnen deze bestemming 'Groene Ruimte' is een stadsboerderij als functie toegestaan maar is het bouwen van gebouwen niet mogelijk, enkel bouwwerken met bijbehorende hoogtebeperking van 2 meter.

Voorliggend bestemmingsplan

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Voor het plangebied is een gedetailleerde bestemmingsregeling opgesteld.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Buitengebied, Stadsboerderij Het Laar ong. Ommen' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, (NL.IMRO. 0175.buiten2012bp0002-vg01)
- planregels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen verbonden die de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting bij het bestemmingsplan (dit document) geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. De toelichting is van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer toelichting

In hoofdstuk 2 kan een uitgebreide beschrijving van het plan worden gelezen. In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 en 7 aan bod.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het plan wat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. Daarbij wordt ingegaan op de uitgangspunten van de stadsboerderij, de wijze waarop het plan tot stand is gekomen, uitgangspunten van het ontwerpatelier en een toelichting op het inrichtingplan en de bebouwing.

2.2 Uitgangspunten van de stadsboerderij

Voor de stadsboerderij geldt dat ten aanzien van de omvang geen groei van de activiteiten en het aantal dieren is beoogd. Wel wensen zij op de nieuwe locatie in het hoofdgebouw een multifunctionele ruimte voor onder andere educatieve doeleinden. Dat wordt op de huidige locatie ook al gedaan, maar daar is geen aparte ruimte voor beschikbaar.

Belangrijkste opgave is de realisatie van een hoofdgebouw voor een educatieve ruimte, dierenverblijven, opslag van voer en gereedschap en een kleine werkplaats. Daarnaast dient op het terrein een modderpoel voor varkens te worden gerealiseerd en dient er plek te zijn voor een konijnorama, schuilhutten, een mestplaats en een speeltuin. Ook dient er plek te zijn voor bijenkasten van de bijenvereniging en een bloementuin voor Natuur en Milieu. Tenslotte dient de nieuwbouw te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan het Keurmerk Kinderboerderijen.

2.3 Totstandkoming van het plan

Voor de totstandkoming van het plan heeft de gemeente Ommen AtelierOverijssel gevraagd een werkatelier te organiseren om de verplaatsing van de stadsboerderij naar het hertenkamp op landgoed Het Laer verder te concretiseren. Het centrale doel van het werkatelier was om met vertegenwoordigers van de gemeente Ommen, bureau Ruimtewerk en de stadsboerderij gezamenlijk gedragen uitgangspunten vast te leggen en ruimtelijk te vertalen. Belangrijkste doel was het vinden van een geschikte voorkeurslocatie voor de stadsboerderij inclusief een doorvertaling van deze keuze naar de terreininrichting, uitstraling van de gebouwen en de bijbehorende kosten. Gekozen is voor verplaatsing naar het hertenkamp welke onderdeel uitmaakt van landgoed Het Laer. Op basis van het resultaat van het werkatelier, een uitwerking van het gekozen model en criteria voor beeldkwaliteit, is het plan nader uitgewerkt door een architect en een schetsplan gemaakt voor het te bouwen hoofdgebouw. Omdat het landgoed een Rijksmonument is, heeft er gedurende het proces ook afstemming plaatsgevonden met de monumentencommissie. Zij hebben advies¹ gegeven over het plan. Daarin is aangegeven dat zij in hoofdlijnen akkoord zijn met het plan maar dat er enkele aandachtspunten zijn. Deze opmerkingen zijn verwerkt tot het plan wat de grondslag vormt voor dit bestemmingsplan.

¹ Advies monumentencommissie 28 november 2014

2.4 Uitgangspunten vanuit het ontwerpatelier

De locatie waar de nieuwe stadsboerderij is beoogd, het hertenkamp, bevindt zich op landgoed Het Laer. Omdat het een waardevolle cultuurhistorische plek betreft, dient hier op een zorgvuldige wijze rekening mee te worden gehouden. Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten benoemd voor het inrichtingsplan die zijn voortgekomen uit het ontwerpatelier.

2.4.1 Landgoed Het Laer

Het hertenkamp maakt deel uit van het oostelijke informele deel van landgoed Het Laer in Engelse landschapsstijl en vormt hiermee een contrast met het formele deel ten westen van het gebied waar op een streng geometrisch raster de visvijvers zijn aangelegd en het kenmerkende grand canal. Voor het ontwerp is één van de belangrijke uitgangspunten om het principe van de landschapstuin in stand te houden. Belangrijk kenmerk van deze Engelse landschapstuin is dat niet alles in een oogopslag te zien is. De contrasten tussen de open en gesloten plekken worden ingezet om verrassingsmomenten te creëren. Daarnaast is het van belang hoe wordt gereageerd op de al aanwezige essentiële elementen van het landgoed zoals de duiventil, openheid en zichtlijnen. De aanwezigheid van het landgoed vormt een belangrijk uitgangspunt voor het inrichtingsplan en de beeldkwaliteit.

2.4.2 Uitgangspunten voor het inrichtingsplan

De voorkeur gaat uit naar een hoofdgebouw met een zichtbare entree in de noordwesthoek waarbij een deel van het programma zich over het terrein verspreidt. Op deze wijze ontstaat een compact programma voor het hoofdgebouw en kan het terrein meer betrokken worden bij dit gebouw. Met een goede terreininrichting kan tevens kwaliteit aan het gehele terrein en omliggend gebied worden toegevoegd waarmee de oplossing voor een langere termijn bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving.

Om het terrein niet van onnodig veel gebouwde elementen te voorzien die de openheid verstoren is gekozen om de gebouwde functies zoveel mogelijk onder één dak te brengen. Dit betreffen de dierenverblijven, opslag van voer en gereedschap, een werkplaats en de multifunctionele ruimte.

Het speelterrein kan grotendeels in het bos plaatsvinden. Daar kan gebruik worden gemaakt van het deels al aanwezige water, zand en bomen met het karakter van natuurlijk spelen. Het overige deel van dit programma wordt gekoppeld aan het hoofdgebouw, dit betreffen elementen zoals een schommel, glijbaan en klimrek. Vanwege de gevoelige context is het een belangrijk aandachtspunt dat deze elementen een passende natuurlijke uitstraling krijgen. Dit kan bijvoorbeeld door uitvoering in hout.

Een ander belangrijk onderdeel van het programma is de mestplaat. Vanuit het terreinconcept is het ruimtelijk gezien vooral belangrijk deze mestplaat landschappelijk goed in te passen.

De wijze waarop rekening is gehouden met de opgave in relatie tot het landschap en omgeving is vertaald in een ruimtelijk kwaliteitsplan. Hierin is onder andere aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In het geval van voorliggende plan is alleen de basisinspanning noodzakelijk (zie paragraaf 3.2). De basisinspanning voor dit plan bestaat de volgende maatregelen:

- Er wordt aangesloten op bestaande essentiële elementen die aanwezig zijn op het landgoed, de openheid blijft behouden mede als de zichtlijnen;
- De monumentale assen zijn gebruikt voor de situering van het gebouw;
- Het hoofdgebouw wordt gesitueerd op de overgang van donker naar licht, waardoor geen sprake is van verstoring van de openheid;.
- Verplaatsing van de stadsboerderij draagt bij aan de doelstelling van de Omgevingsvisie Overijssel om functies te mengen in het mixlandschap (zoals het gebied is aangewezen);
- Met de realisatie van de stadsboerderij wordt voldaan aan de doelstelling van het Landschapsontwikkelingsplan: 'het stimuleren van de uitbreiding van de opstelling en het gebruik van paden en routes op landgoederen, zodat de beleefbaarheid en cultuurhistorische waarde van landgoederen wordt vergroot' omdat het plan voorziet in een wandelpad en de verplaatsing van de stadsboerderij in een toename van bezoekers aan dit gebied;
- De gekozen situering van het gebouw draagt bij aan de doelstelling uit Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit 'gebouwen gaan op in het landschap door hun situering'. De monumentale assen zijn als uitgangspunt gehanteerd;
- Het toevoegen van gebouwen is toegestaan maar niet grote schaal (Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit). Door de vorm van het gebouw en concentratie van functies en gekozen kleurstelling blijft het gebouw ondergeschikt aan het landgoed.

Om te waarborgen dat het plan op deze wordt uitgevoerd is in de regels van dit bestemmingsplan een uitvoeringsverplichting opgenomen. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

2.5 Het inrichtingsplan

Aan de hand van de uitgangspunten van het werkatelier en de nadere uitwerking door de architect is de inrichtingsschets opgesteld zoals weergegeven op afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Inrichtingsschets

In de hoek van Het Laar en de Koesteeg is het hoofdgebouw gesitueerd inclusief de overige functies. Het spelen is aan de wegzijde gepositioneerd, zodat het terrein zo veel mogelijk open blijft én het gebouw optimaal zichtbaar is vanaf de weg. De entree van het gebouw vormt een belangrijk element en is daardoor goed herkenbaar.

Het konijnorama, de speelvoorzieningen en de mestplaat zijn over het terrein verspreid. De mestplaat wordt landschappelijk ingepast door de wanden aan te kleden met grond. De bijenkasten van de bijenvereniging krijgen plek in de grotere stal en daaromheen wordt de bloementuin wordt aangelegd.

Op het terrein wordt een pad aangelegd welke een verbinding vormt tussen het hoofdgebouw de grotere stal. Vanaf dit pad kunnen de dieren worden bekeken die in de weides staan.

Voor deze locatie is tevens een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, deze is opgenomen in Bijlage 1.

2.6 De bebouwing

Aan de hand van de in paragraaf 2.4 beschreven uitgangspunten en het inrichtingsplan is een schetsplan voor het hoofdgebouw gemaakt.

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt nabij de entree van het landgoed gesitueerd. Hierdoor wordt er weinig schade aangericht aan het veld van het hertenkamp en blijft de openheid behouden. De monumentale assen (de bomenrijen) en de kruinen van de

bomen zijn gebruikt als lijnen voor de situering van het hoofdgebouw. Vanwege de gekozen hoekvorm is een concentratie van activiteiten mogelijk.

Het gebouw staat in een relatief donkere hoek van het terrein. Vanuit het gebouw opent het terrein zich voor de bezoeker naar de andere onderdelen van de stadsboerderij en hertenkamp. De entree van het gebouw is bijzonder en verrassend. Er is daarbij aangesloten op de Engelse landschapstijl die gekenmerkt wordt door verrassingen. De entree biedt zicht op het terrein, maar met name zicht op de duiventil. Door de entree op deze manier te situeren blijft de aanwezige zichtlijn in stand. De entree kan 's avonds worden gesloten middels een grote schuifdeur.



Afbeelding 2.2 Impressie hoofdgebouw gezien vanuit de weide



Afbeelding 2.3 Impressie entree van gebouw

De buitenkant van het gebouw is opgebouwd uit betonnen plinten, houten gevelde-
len en golfplaten waardoor het een sobere uitstraling heeft en is daarmee onderge-
schikt aan het landgoed.

Stal, kleine stal, hooiberg en duiventil

De grote stal, de kleine stal, hooiberg en de duiventil betreft bestaande bebouwing. Deze verkeren in slechte staat. De gemeente heeft daarom besloten deze te herstellen. Er wordt onder andere schilderwerk uitgevoerd en de dakbedekking en gevelbekleding wordt vervangen.



Afbeelding 2.4 Impressie gebouw gezien vanuit de weide

2.7 Verkeer en parkeren

De verplaatsing van de stadsboerderij leidt niet tot een toename van verkeersintensiteiten. Bezoekers en vrijwilligers van de stadsboerderij zullen, naar verwachting zoals ook bij de huidige locatie, voornamelijk per fiets komen. Voor bezoekers en vrijwilligers die toch met de auto komen geldt dat gebruik kan worden gemaakt van de reeds aanwezige parkeerplaatsen langs de zijweg van Het Laar.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de nationale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt onder andere de Nota Ruimte. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn onderstaande belangen relevant:

- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Hieronder wordt toegelicht op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de hierboven genoemde belangen:

'Ruimte voor behoud en versterking van (inter) nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat het plan tot stand is gekomen door middel van een werkatelier in samenwerking met AtelierOverijssel, zoals ook omschreven in paragraaf 2.3. Met het atelier is de ruimtelijke kwaliteit (en dus ook de cultuurhistorische natuurlijke kwaliteiten) van de omgeving geborgd. Hierdoor wordt voldaan aan het nationaal belang.

"Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten."

Het rijksbeleid laat zich verder niet specifiek uit over betrekkelijk kleinschalige ontwikkelingen zoals de voorgenomen ontwikkeling. In het plan is rekening gehouden met de relevante belangen voor het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat wordt voldaan het Barro.

Flora- en Faunawet

In Nederland is de vanuit de vogel- en habitatrichtlijn vereiste bescherming van soorten overgenomen in onder andere de Flora- en Faunawet. Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten.

Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de gebiedsbescherming van de Europese vogel- en habitatrichtlijn in de nationale wetgeving verankerd. De soorten bescherming was al opgenomen in de Flora- en faunawet.

Uitgangspunt van de gewijzigde Natuurbeschermingswet is een integrale bescherming van de aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebied dient te worden gereguleerd. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten.

Wet op de archeologische Monumentenzorg

De Wet op de archeologische Monumentenzorg leidt tot de verplichting om bijruimtelijke ingrepen, waarbij grondwerkzaamheden verricht worden, de archeologische waarde van het betreffende terrein te onderzoeken. Dit voordat tot deze grondwerkzaamheden wordt overgegaan. Voor het plangebied is een archeologisch Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.2.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Overijssel

Op 26 mei 2009 is de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 1 juli 2009 door Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie zijn het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieu-beleidsplan met elkaar geïntegreerd zodat één beleidsplan ontstaat voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

In de Omgevingsvisie benoemt de provincie de provinciale belangen en geeft ze aan hoe ze de maatschappelijke opgaven samen met de partners gaat realiseren. De Omgevingsvisie is een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Leidende thema's in de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit:

- Duurzaamheid wordt volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.
- Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Het door de provincie gekozen sturingsmodel in de Omgevingsvisie kan als volgt worden beschreven. Allereerst vindt de afweging plaats of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Dit is opgenomen in de generieke beleidskeuzes. Vervolgens wordt gekeken waar deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In de Omgevingsvisie zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen voor de gebieden. Tot slot wordt met behulp van de gebiedskenmerken (die gekoppeld zijn aan vier verschillende lagen zoals onder andere de natuurlijke laag) aangegeven hoe de ontwikkeling plaats moet vinden.

Generieke beleidskeuzes

Ontwikkelingsperspectief



Afbeelding 2.1 Ontwikkelingsperspectief

Op afbeelding 2.1 is het ontwikkelingsperspectief van de locatie weergegeven. De locatie behoort tot de Groene Omgeving - Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte en is aangewezen als mixlandschap en buitendijks gebied, beekdal- of veenweidegebied.

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Belangrijkste doel is het nog nadrukkelijker verbinden van functies met behoud en versterking cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Voor de aanwijzing 'buitendijks gebied, beekdal- of veenweidegebied' geldt dat gebieden met veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen aanwezig zijn. Ten aanzien van ontwatering geldt het uitgangspunt niet dieper dan nodig is voor gebruik als grasland.

De verplaatsing van de stadsboerderij naar de locatie van het hertenkamp sluit goed aan op het ontwikkelingsperspectief. De stadsboerderij, die een maatschappelijke functie heeft, is een functie die goed past op deze locatie. Het landgoed is een recreatieve plek en de verplaatsing van de stadsboerderij hier naar toe zorgt voor een versterking daarvan. Er wordt daarmee voldaan aan de doelstelling om functies te verbinden. Op het hertenkamp worden momenteel ook herten gehouden en de stadsboerderij is in dat opzicht hiermee vergelijkbaar. De aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen worden met dit voornemen behouden. Ten aanzien van het uitgangspunt voor ontwatering geldt dat hieraan wordt voldaan.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag



Afbeelding 2.2. Natuurlijke laag

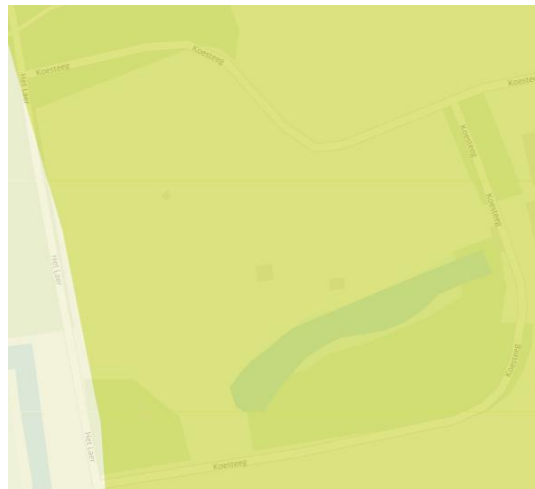
Op afbeelding 2 is de natuurlijke laag van het plangebied aangegeven. Ter plaatse van het plangebied zijn twee natuurlijke lagen aanwezig. Voor het noordelijke deel (lichtblauw) geldt dat dit beekdalen en natte laagtes zijn en voor het zuidelijk deel (bruin) zijn dit dekzandvlakte(s) en ruggen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De ambitie voor dekzandvlakte(s) en ruggen 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 en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat deze bestaat uit de vestiging van een stadsboerderij en de realisatie van een hoofdgebouw. Het plan voorziet niet in maatregelen die bijdrage leveren aan de versterking van de structuren van het landschap of meer sturen en beleefbaar van natuurlijke verschillen. Anderzijds voorziet het plan ook niet in maatregelen die de aanwezige waarden van de natuurlijke laag verstoren. Het betreft een klein initiatief die weinig impact heeft op de natuurlijke laag.

Laag van agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 2.3 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan

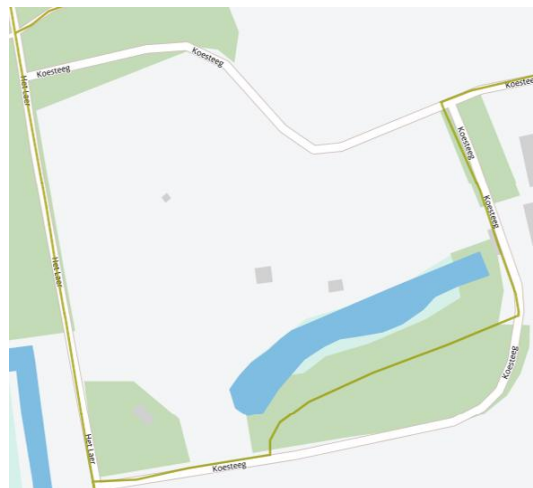
kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De locatie waar de stadsboerderij zich vestigt maakt onderdeel uit van landgoed Het Laer. Kenmerk hiervan is de Engelse landschapsstijl. Het oude hoevenlandschap is niet op zo'n dusdanige wijze aanwezig dat hier rekening mee kan worden gehouden dan wel dat een ontwikkelingsimpuls aan deze laag kan worden gegeven. Voor deze locatie is het juist van belang om aan te sluiten op de kenmerken van het landgoed. Dit is gewaarborgd door de wijze waarop het plan tot stand is gekomen.

Stedelijke laag

De stedelijke laag geeft geen kaders mee aan de locatie en is daarom niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Lust- en leisurelaag



Afbeelding 2.4 Lust- en leisurelaag

Op afbeelding 2.4 is de lust- en leisurelaag weergegeven. Hieruit blijkt dat Het Laar, een deel van de Koesteeg en een route op het terrein van het hertenkamp deel uitmaken van recreatieve routes.

Uitgangspunt voor deze aanwijzing is dat wanneer ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken), deze ontwikkelingen dan bijdragen aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands- wandel- en fietsroutes worden benut.

Met de verplaatsing van de stadsboerderij naar het hertenkamp kan de recreatieve route gehandhaafd blijven en daarnaast een impuls opleveren voor het gebruik ervan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Zoals eerder aangegeven is ruimtelijke kwaliteit een leidend thema in de Omgevingsvisie Overijssel. Ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving, het buitengebied is een van de hoofdlijnen van het beleid. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is het kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied.

Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basisinspanning. Bij grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied (nieuw of uitbreiding van bestaande situatie) is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Er zijn dan naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig.

In het betreffende plan moet worden aangegeven op welke wijze in het bouwplan rekening wordt gehouden met de kenmerken van de omgeving en de landschappelijke inpassing, maar moet eveneens inzicht worden geboden in de extra investering die wordt gedaan.

De verplaatsing van de stadsboerderij naar landgoed Het Laer heeft een geringe impact op de omgeving. Het nieuwe gebruik en de nieuwe bebouwing passen bij de bestaande functie maar ook bij omgeving. Het plan heeft een maatschappelijk doel en het betreft een gebiedseigen functie. Hierdoor kan de Kwaliteitsimpuls worden ingevuld met de basisinspanning (goede beeldkwaliteit en zorgvuldige ruimtelijke inpassing) en zijn aanvullende kwaliteitsprestaties niet noodzakelijk.

Aan de hand van de generieke beleidskeuzes, de gebiedskenmerken en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is inzichtelijk gemaakt wat de beleidsuitgangspunten zijn voor het voorgenomen plan. Er kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan deze uitgangspunten en daarmee voldoet aan Omgevingsvisie Overijssel.

Omgevingsverordening Overijssel 2009 (geconsolideerde versie geldig vanaf 7 juli 2014)

In de omgevingsverordening heeft de provincie regels ter bescherming van het provinciaal belang vastgelegd. De genoemde beleidsonderwerpen uit de omgevingsvisie is in de omgevingsverordening vastgelegd in voor gemeenten bindende regels.

Uit artikel 2.1.5 van de Verordening blijkt dat in de toelichting moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Hieraan voldoet dit initiatief. De onderbouwing hiervan is hiervoor bij het beschrijven van de provinciale omgevingsvisie gegeven.

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet strijdig is met de regels uit de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Omgevingsplan

Het plan bundelt voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. Het plan kent een gecombineerde thematische en gebiedsgerichte opbouw. De kaders, opgaven en beoogde realisatie zijn per gebied en thema uitgewerkt.

De locatie hertenkamp valt in het Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP) onder het Buitengebied. De verplaatsing van de stadsboerderij naar deze locatie past binnen het streven om kernrandzones te ontwikkelen met functies voor recreatie. Het gaat daarbij primair om het bieden van meer ruimte voor het omzetten van bestaande functies naar andere functies, of het bieden van aanvullende mogelijkheden van bestaande functies. In het GOP zijn daarvoor randvoorwaarden opgenoemd die ingaan op de mate van participatie en rekening houden met omgevingskwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid. De verplaatsing van de stadsboerderij naar deze locatie past binnen het beleid om onder meer bredere doelgroepen aan te trekken (toeristen en Ommer bevolking) en maatschappelijke meerwaarde te creëren.

Landschapsontwikkelingsplan Ommen (2011)

Hoe in Ommen het landschap door middel van de bestaande kwaliteiten en potenties kan worden ontwikkeld, is beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Kenmerkend voor Ommen is de grote afwisseling van landschappen. Het behouden en versterken van de verschillen tussen deze landschappen staat centraal in het LOP.

Het Landschapsontwikkelingsplan Ommen geeft de volgende mogelijkheden:

- Een handvat voor sturing van gewenste landschappelijke kwaliteiten bij ruimtelijke ingrepen.
- Kansen voor het verbeteren van de beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap.
- Overzicht van uit te voeren projecten voor de ontwikkeling, de bescherming en het beheer van het landschap in de komende jaren.
- Het kader voor mogelijke cofinanciering van particuliere landschapsprojecten

De locatie van het hertenkamp is aangewezen als 'Bos- en landgoederenlandschap' en wordt als volgt omschreven: De aaneengesloten bosgebieden met heideterreinen, stuifzandgebieden, hoogteverschillen en landgoederen hebben naast landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten ook een grote betekenis als toeristische trekpleister.

Landschappelijke karakteristieken:

- grote aaneengesloten bos- en heidegebieden met hoge ecologische waarde;
- aanwezigheid van hoogteverschillen (stuwwal, dekzandruggen) met een hoge aardkundige waarde;
- landgoederen met een rijke cultuurhistorie aan de rand van de bosgebieden;
- bosgebieden met een grote recreatieve gebruikswaarde;
- oude bossen hebben een onregelmatig verkavelingspatroon, jonge bossen een rationeel verkavelingspatroon

De grote aaneengesloten bosgebieden op de dekzandruggen bestaan uit een afwisseling van bos, heiden en stuifzandgebieden. Langs de randen liggen de landgoederen die door middel van laanstructuren en zichtlijnen verankerd liggen in het landschap. De landgoederen vormen de parels van dit landschap. Doordat de landgoederen zijn opengesteld voor het publiek, vormen ze een belangrijk onderdeel van de beleving van het landschap. Het stelsel van onverharde wegen en lanen vormt de basis voor netwerk van wandelroutes door dit landschap. Bestaande recreatieve voorzieningen zijn zorgvuldig ingepast in het landschap.

Een van de sturingsmaatregelen betreft het stimuleren van de uitbreiding van de openstelling en het gebruik van paden en routes op landgoederen, zodat de beleefbaarheid en cultuurhistorische waarde van landgoederen wordt vergroot. De verplaatsing van de stadsboerderij naar het hertenkamp heeft naar verwachting een toename van het aantal bezoekers tot gevolg. Hierdoor zal ook landgoed Het Laer van profiteren.

Welstandsnota Ommen (concept)

In artikel 12 a van de Woningwet is opgenomen dat de gemeenteraad een Welstandsnota vaststelt. Bij iedere aanvraag om een bouwvergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde gebouw wordt beoordeeld. Deze beoordeling is gebaseerd op artikel 12 van de Woningwet.

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van onder meer functie en ruimtebeslag van bouwwerken. Wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Ommen heeft een nieuwe welstandsnota opgesteld welke momenteel ter inzage ligt. Met de nieuwe welstandsnota kan de gemeente sturen op kwaliteit, daar waar het er toe doet en loslaten daar waar dat kan. Zo is in de nieuwe nota gekozen voor verschillende niveaus van welstand. Op basis van een waardering

van de bebouwing in haar omgeving, met de daarbij behorende ambitiebepaling, zijn alle gebieden ingedeeld naar drie niveaus van welstand:

- geen specifiek kwaliteitsbeleid ook wel welstandsvrij genoemd (niveau 0)
- basisniveau (niveau 1)
- hoog niveau (niveau 2)

Per gebied is het beleid samengevat op basis van de waardering en ambitiebepaling van dat gebied. Bovendien zijn aan de gebieden, indien van toepassing, welstandscriteria gekoppeld.

Voor de locatie van het hertenkamp geldt dat het basisniveau (niveau 1) van toepassing is. De eisen die daaraan worden gesteld zijn uitgangspunt geweest bij het opgestelde inrichtingsplan en schetsplan voor het gebouw. Er wordt daarmee voldaan aan de welstandsnota.

4 Onderzoek

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Op basis van deze wet moet een ruimtelijk plan getoetst worden op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht.

Er zijn zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten. De groep gemeentelijke monumenten is groter en heeft een duidelijke plaatselijke betekenis. Het betreft hier vaker woonhuizen of stadsdelen. De bescherming van deze monumenten is afdoende geregeld in het kader van de Monumentenwet.

In het plangebied komen geen archeologische monumenten voor. Wel maakt het plangebied deel uit van een rijksmonument, namelijk landgoed Het Laer. Het opgestelde plan wordt daarom ter goedkeuring voorgelegd aan de Monumentencommissie.

Door de voorgenomen ontwikkeling en de bodemverstorende activiteiten die hiermee gepaard gaan, kunnen eventuele archeologische waarden in de bodem verloren gaan. Om eventuele archeologische waarden op te sporen, heeft MUG ingenieursbureau in augustus 2014 een archeologisch bureau- en booronderzoek² uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

Op grond van de archeologische beleidskaart ligt het onderzoeksgebied in een zone met een specifieke verwachting voor beekdalen. In deze zones geldt een archeologische verwachting voor infrastructuur zoals paden, bruggen, molens en versterkingen of voor rituele deposities en vroegprehistorische jachtkampen. Bij een intacte bodem moet rekening gehouden worden met archeologische resten uit de bovengenoemde perioden. De resten kunnen bestaan uit nederzettingsresten en landinrichtingssporen. Ook kunnen archeologische resten aanwezig zijn van watergerelateerde structuren en resten die verband houden met de havezathe.

Uit het booronderzoek blijkt dat binnen het onderzoeksgebied afzettingen van de Vecht aanwezig zijn. De bodem is opgebouwd uit erosiemateriaal dat door de rivier is afgezet, vermoedelijk in een binnenbocht van een meander. Hierdoor wisselt de bodemopbouw van boring tot boring. Alleen langs de noord- en zuidrand van het

² Archeologisch bureau- en booronderzoek Hertenkamp Ommen, gemeente Ommen (OV), MUG ingenieursbureau, augustus 2014

onderzoeksgebied lijken dekzanden aanwezig te zijn. In de boringen zijn geen aanwijzingen voor bodemlagen met archeologische potenties.

Vanwege de aangetroffen bodemopbouw wordt verder archeologisch onderzoek uit te voeren niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt daarmee geen probleem voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het uitgevoerde onderzoek is opgenomen in Bijlage 2 van dit bestemmingsplan.

4.3 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt regels om de bodem te beschermen. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk gemaakt worden. Hierbij is het van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik voor de voorgenomen functie.

Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit te kunnen vastleggen, heeft ingenieursbureau MUG een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

Zintuigelijk

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van het noordelijk terreindeel zijn plaatselijk puinsporen en lichte hoeveelheden sintels (0-5%) in de bodem aanwezig.

Grond

In mengmonster M2 (bovengrond) zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood boven de achtergrondwaarden aangetoond. De sintelhoudende bovengrond (M4) bevat een licht verhoogd gehalte aan kwik (boven de achtergrondwaarde). In de mengmonsters M1 (bovengrond) en M3 (ondergrond) zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetoond.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium en zink ten opzichte van de streefwaarde gemeten.

Conclusie

De hypothese dat de locatie onverdacht is, dient formeel gezien, op basis van de gemeten licht verhoogde gehalten en concentraties in respectievelijk grond en

grondwater, te worden verworpen. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek en vormen op milieuhygiënische gronden geen beperkingen tegen de voorgenomen bouwwerkzaamheden op het terrein.

Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Naar aanleiding van het georganiseerde ontwerpatelier en de nadere uitwerking is bepaald dat het gebouw aan de zuidkant van de locatie van het hertenkamp wordt gesitueerd. Hierdoor valt de locatie deels buiten het onderzoeksgebied. Ingenieursbureau MUG heeft aangegeven³ dat op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de gemeten milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het onderzoeksgebied ook representatief is voor de locatie van het gebouw van de stadsboerderij.

Het uitgevoerde onderzoek is opgenomen in Bijlage 3.

4.4 Water

In 2003 is de watertoets verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om een waterparagraaf op te nemen in de toelichting van ruimtelijke plannen. De waterparagraaf moet de manier beschrijven waarop het plan rekening houdt met de waterhuishouding. Onderstaand wordt hier op ingegaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling betreft in hoofdzaak de realisatie van een gebouw voor de stadsboerderij. Het gebouw kent een oppervlak van maximaal 250 m². Daarnaast worden op het terrein bijbehorende voorzieningen geplaatst zoals kleine dierenverblijven, speeltoestellen en een mestplaats. De weides worden gebruikt door de aanwezige dieren.

Er is een waterparagraaf opgesteld. In onderstaande tabel is aangegeven welke aspecten van belang zijn voor het plangebied.

Wateraspect	Relevant	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen primaire of secundaire waterkeringen. In het onderzoeksgebieden bevinden zich geen regionale waterbergingsgebieden.
Wateroverlast	Nee	Plangebied ligt niet in een nat of laaggelegen gebied, beekdal of overstromingsvlakte.
Verwerking hemelwater	Ja	Er is sprake van toename van verhard oppervlak. Hemelwater zal geborgen/geïnfiltreerd worden in

³ Brief ingenieursbureau MUG aan bureau Ruimte werk, 13 november 2014

		het plangebied.
Riolering	Ja	De DWA zal via een persriolering afgevoerd worden naar de rioolwaterzuivering.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied is niet gelegen in een wateropvanggebied.
Volksgesondheid	Nee	De voorgenomen activiteit heeft geen gevolgen voor de volksgesondheid.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied bevinden zich geen zettingsgevoelige gronden.
Grondwateroverlast	Nee	In het plangebied is geen sprake van aaneengesloten ondiepe slecht doorlatende lagen op een geringe diepte.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	De voorgenomen activiteiten hebben geen effect op de oppervlaktewaterkwaliteit in de omgeving.
Grondwaterkwaliteit	Ja	In het plangebied wordt een mestplaats gerealiseerd maar deze wordt voorzien van boven- en onderafdichting.
Verdroging	Nee	De voorgenomen activiteiten hebben geen verdroging tot gevolg.
Natte natuur	Nee	De voorgenomen activiteiten voorzien niet in de realisatie van natte natuur en in het plangebied is geen natuur aanwezig.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de voorgenomen activiteit relevant is voor drie aspecten, namelijk verwerking hemelwater, riolering en grondwaterkwaliteit.

Verwerking hemelwater

Het schone hemelwater van het verharde oppervlak wordt niet aangesloten op de riolering maar wordt geborgd/geïnfilteerd in het plangebied. Het hemelwater van het verharde terrein wordt hiervoor afgevoerd naar een te realiseren zaksloot, waarna het water op natuurlijke wijze in de bodem zakt.

Verontreiniging van het hemelwater moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

Riolering

De droogweerafvoer wordt via de riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Grondwaterkwaliteit

Op het terrein wordt een mestplaats gerealiseerd voor het opslaan van mest. Deze wordt voorzien van boven- en onderafdichting om te voorkomen dat hemelwater wordt vermengd met mest en dat eventueel aanwezig vervuild water in de bodem terecht komt.

Resultaten overleg waterschap

Over het plan heeft schriftelijk overleg⁴ plaatsgevonden met het Waterschap Vechtstromen. Daarbij is geoordeeld dat de wateraspecten in de waterparagraaf zorgvuldig zijn beschreven. De wijze waarop met deze wateraspecten bij de realisatie van de stadsboerderij wordt omgegaan, past goed binnen het beleid van het waterschap. Om deze reden is de waterparagraaf vanuit het waterschap positief beoordeeld.

De opgestelde waterparagraaf is opgenomen in Bijlage 4.

4.5 Ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling gemaakt worden in soorten- en gebiedsbescherming. Soortenbescherming vindt plaats via de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde gebied welke onder de Natuurbeschermingswet 1998 (herzien op 1 oktober 2005) valt is het gebied 'Vecht en Beneden-Reggegebied' is gelegen op 700 meter afstand ten oosten van het plangebied. Het is niet aannemelijk dat deze kleine ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. De plas in het plangebied is door de provincie Overijssel aangewezen als 'bestaande natuur: water' in de Ecologische Hoofdstructuur. Omdat geen ingrepen gepland zijn aan de plas, zijn ook geen negatieve effecten te verwachten.

Soortenbescherming

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als deze soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ontwikkeling bedreigd worden moet ontheffing worden aangevraagd.

In augustus 2014 is een quickscan natuurtoets uitgevoerd door ecogroen advies⁵. Hieruit is het volgende gebleken:

In het plangebied zijn geen beschermde planten aangetroffen en deze worden ook niet verwacht;

Ter hoogte van de geplande bebouwing zijn geen bomen en bebouwing aanwezig, verblijfplaatsen van vleermuizen zijn hier dan ook uitgesloten. Het plangebied vormt wel foerageergebied van vleermuizen. De Koesteeg en Het Laar vormen naar ver-

⁴ E-mail van de heer B. van Veenen (Waterschap Vechtstromen) aan mevrouw E. Beld (bureau Ruimtewerk), 8 december 2014

⁵ ecogroen advies, quickscan natuurtoets samenvatting, realisatie stadsboerderij Hertenkamp, Ommen, augustus 2014

wachting ook vliegroutes van vleermuizen vanwege de gesloten laanbeplantingen aan weerszijden van deze wegen;

Vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied is het voorkomen van strikt beschermde grondgebonden zoogdiersoorten uitgesloten. Wel worden diverse laag beschermde (ff-wet tabel 1) zoogdiersoorten als Huisspitsmuis, Egel, Rosse woelmuis, Bosmuis en bosspitsmuis (spec.) verwacht, met name rondom de aanwezige opstallen en het bosperceel in de zuidoosthoek van het plangebied;

Jaarrond beschermde nesten van broedvogels ontbreken in het plangebied. In het plangebied zijn wel algemene broedvogels als Merel, Boomkruiper, Zanglijster, Boomklever, Vink, Winterkoning, Wilde eend en Meerkooit te verwachten, ter hoogte van de geplande bebouwing worden overigens in zijn geheel geen broedvogels verwacht vanwege het kort gegraasde karakter;

De poel in het plangebied is een potentiële voortplantingslocatie van laag beschermde, algemene amfibieën zoals Kleine watersalamander, Bruine kikker en Gewone pad. Overwintering van strikt beschermde amfibieën wordt niet in het plangebied verwacht omdat in de nabije omgeving geen voortplantingslocaties bekend zijn;

Voortplantingslocaties van reptielen, beschermde libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

Op basis van bovenstaande bevindingen kan het volgende worden geconcludeerd:

De plannen hebben geen negatieve effecten op verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Ook na de ingrepen is het plangebied geschikt voor deze soortgroep omdat rondom aanwezige bomen gehandhaafd blijven. Er zijn ook geen negatieve effecten te verwachten van de ingrepen op andere strikt beschermde plant- en diersoorten. Een vervolgetraject in het kader van de Flora- en faunawet is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van (in de nabijheid) aanwezige broedvogels (zie hieronder);

Werkzaamheden die in gebruik zijnde broedlocaties van vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor begin maart en na eind juli. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;

Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt echter in deze situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en zijn zodoende geen verplichte vervolgacties nodig. Uitvoering in de maanden september/oktober levert over het algemeen de minste schade op aan deze soorten, dat is namelijk buiten de kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het uitgevoerde onderzoek is opgenomen in Bijlage 5 van dit bestemmingsplan.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluids-overlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat het gebouw wat gerealiseerd wordt op basis van de Wet geluidhinder niet kan worden aangemerkt als een gevoelige bestemming. Dit betekent dat het niet noodzakelijk is om inzichtelijk te maken wat de effecten zijn van omliggende wegen en spoorlijnen voor de gevelbelasting. Ondanks dat kan worden gesteld dat de locatie is gelegen in een rustige omgeving en dat de geluidsbelasting laag is en ook zal blijven. Het Laar en de Koesteeg zijn namelijk wegen welke een lage verkeersintensiteit kennen. De Zwolseweg is een doorgaande weg met hogere verkeersintensiteiten maar is op ruime afstand gelegen (40-45 meter) van de locatie van het gebouw en zal daarom ook geen grote effecten met zich meebrengen. Daarnaast geldt dat de toename van verkeersbewegingen (auto) gering is omdat bezoekers en vrijwilligers, net als op de huidige locatie, meestal met de fiets komen.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmeringen oplevert voor de verplaatsing van de stadsboerderij.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- de ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van de ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren;
- de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor:

Woningbouwlocaties met minder dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling);

Infrastructuur bij minder dan 4% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);

Kantoorlocaties bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk, die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Conclusie is dat de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' zal verslechteren. Nader onderzoek is dus niet nodig.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de persoonlijkheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit raadpleging van de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en/of leidingen ligt. De dichtstbijzijnde inrichting betreft het tankstation aan de Stationsweg 24a. De maximaal aan te houden afstand vanwege het plaatsgebonden risico van

het vulpunt, LPG-reservoir en de LPG-afleveringsinstallatie is maximaal 150 meter.. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat deze aan te houden afstand ook maximaal 150 meter is. De stadsboerderij is op voldoende afstand gelegen van het tankstation.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het initiatief.

4.9 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor het initiatief.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies.

Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregeling en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

De VNG heeft een handreiking (2009) 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld waarbij richtafstanden zijn opgenomen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

In de directe omgeving van het projectgebied is camping de Koeksebelt en Landgoed Het Laer aanwezig. Voor de camping geldt een grootste aan te houden afstand van 50 meter vanwege geluid. Landgoed Het Laer betreft een horeca gelegenheid waar onder andere zakelijke bijeenkomsten en huwelijken kunnen plaatsvinden. De activiteit wordt op basis van de handreiking vergeleken met een 'congrescentrum' en 'restaurant' waarvoor beide een grootste aan te houden afstand van 10 meter geldt vanwege geur en gevaar. De stadsboerderij is op voldoende afstand gelegen en de activiteiten vormen geen belemmeringen.

Voor de stadsboerderij zelf geldt een grootste aan te houden afstand van 30 meter vanwege geur en geluid. De stadsboerderij is op voldoende afstand gelegen van woningen en vormt daarmee ook geen belemmering voor de omgeving.

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaan dus geen belemmeringen voor het initiatief.

4.11 Straalpad

Straalpaden dienen ter bescherming van telecommunicatieverbindingen. Binnen deze gebieden gelden beperkingen voor wat betreft bouwhoogten. De beheerder van de straalverbinding kan vrijstelling verlenen van de beperkingen. Het plangebied is niet gelegen binnen een straalpad en vormt daarmee geen probleem voor

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings- plichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.

In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Indien belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.

In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.

Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Dit bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van de stadsboerderij, welke geen tot nauwelijks effecten voor het milieu tot gevolg heeft. Het doorlopen van een m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.13 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is per 1 oktober 2012 opgenomen dat gemeenten verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer dit besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte; kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De verplaatsing van de bestaande stadsboerderij naar het hertenkamp, waarin dit plan voorziet, is in beginsel geen stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd (ABRvS 18 december 2013). De verplaatsing van de stadsboerderij is noodzakelijk vanwege het uitbreiden van het Vechtdal College tot een volwaardige VO-school, zoals opgenomen in het Gemeentelijke Omgevingsplan. De verplaatsing van de stadsboerderij voorziet daardoor in een behoefte. Deze behoefte wordt voorzien door verplaatsing van deze functie binnen het stedelijk gebied van Ommen, namelijk naar landgoed Het Laer.

5 Toelichting op de planregels

5.1 Inleiding

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

Bij afwijking tussen de analoge versie en de digitale versie is de digitale versie leidend. De regels zijn opgesteld conform SVBP 2012.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.1.1 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

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

5.1.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 3 Bos

Een klein deel van het plangebied is bestemd als 'Bos'. Dit conform het geldend bestemmingsplan 'OmmenZuid' (vastgesteld op 29 maart 2007 door de gemeenteraad). Deze gronden zijn bestemd voor houtopstanden, onverharde voet- en fietspaden, de waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik en het behoud en herstel van de ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Binnen de bestemming "Bos" mogen geen gebouwen worden opgericht.

Voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een bouwhoogte van 2 meter.

De erf- of terreinafscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,5 meter.

Voor een aantal werken en werkzaamheden moet een aanlegvergunning aangevraagd worden. Het betreft onder andere het vellen en rooien van houtgewas en bomen, het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem dieper dan 0,5 meter en het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en dergelijke. Er hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.

Artikel 4 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, een kinderboerderij en de daarbij behorende voorzieningen zoals dierenverblijven, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en weiden. Ook zijn deze gronden bestemd voor het behoud en herstel van de ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen een bouwvlak. De nieuwe stadsboerderij en het konijnorama vallen in ieder geval binnen het bouwvlak. Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen overal binnen de bestemming worden gebouwd. De nieuw te plaatsen speelvoorzieningen zijn dus in beginsel overal toegestaan. De speeltoestellen hebben een maximumhoogte van 3 meter. De erf- of terreinafscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,5 meter. Deze hoogte is nodig in verband met de aanwezige dieren. De reeds aanwezige hooiberg, de stallen zijn onder het overgangsrecht gebracht.

In de bouwregels is een schema opgenomen met het maximale aantal bedrijfsgebouwen per bestemmingsvlak, de maximale oppervlakte, maximale goot- en bouwhoogte.

In het artikel is een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen.

De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Concreet betekent dit dat het gebruik van, en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het inrichtingsplan (opgenomen in Bijlage 1 bij de regels) zijn gerealiseerd. Dit teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Verder is er een afwijkingsbevoegdheid bij omgevingsvergunning opgenomen voor andere vormen van dagrecreatie. Hieraan zijn bepaalde regels gesteld. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwe bouwvlakken en vergroten of verschuiven van het bestaande bouwvlak. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn bepaalde voorwaarden gesteld.

Artikel 5 Waarde- Beschermd dorpsgezicht / historische buitenplaats

Het plangebied grenst aan het landgoed Het Laer. Op de gronden van het landgoed Het Laer rust de dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht /historische buitenplaats. De kinderboerderij moet aansluiten bij dit gebied. Vandaar dat ook voor dit gebied de dubbelbestemming is opgenomen.

Deze dubbelbestemming houdt in dat naast de reguliere bestemmingen (Bos en Maatschappelijk) ook geldt dat de gebouwen uitsluitend in overeenstemming met het karakter van het beschermde gezicht en/of historische buitenplaats worden gebouwd. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om nadere regels te stellen aan de plaats en de afmeting van de bouwwerken.

Ook werken geen gebouw zijnde kunnen van invloed zijn op het beeld van de historische buitenplaats. Daarom is hiervoor een vergunningsplicht opgenomen, zodat hier eveneens een toetsmoment ontstaat.

Er hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen. Dit verbod geldt ook niet voor werken en werkzaamheden die rechtstreeks voortvloeien uit de realisatie van de kinderboerderij en zijn opgenomen in het ruimtelijke kwaliteitsplan die als bijlage bij de regels is gevoegd.

5.1.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)* Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)* In dit artikel zijn de algemene bouwregels opgenomen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)* In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)* In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om bij een omgevingsvergunning af te wijken voor overschrijding van maatvoering en bouwgrenzen.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)* Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de overschrijding van bestemmingsgrenzen.
- *Overige regels (Artikel 11)* Dit artikel bevat de overige regels die van toepassing zijn.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

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

6 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De stichting van de stadsboerderij, Vechtdal College en gemeente Ommen hebben ten behoeve van deze ontwikkeling een Realisatie Overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en daardoor kan de vaststelling van een exploitatieovereenkomst achterwege blijven.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Met relevante instanties is overleg gevoerd. De provincie Overijssel, het Waterschap Vechtstromen en de Monumentencommissie hebben akkoord gegeven op het plan.

7.2 Maatschappelijke betrokkenheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt beschreven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Vanaf 15 januari 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 25 februari 2015. Binnen deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is tijdig gebruik gemaakt door 4 indieners. Deze zienswijzen zijn in het bij het vaststellingsbesluit horende zienswijzenverslag behandeld (bijlage 6) en voorzien van een reactie. De ingekomen zienswijzen gaven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Op 21 mei 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. In bijlage 7 is vaststellingsbesluit opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

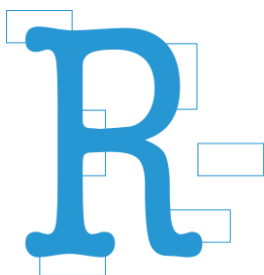
Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Waterparagraaf

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

Bijlage 6: Zienswijzenverslag

Bijlage 7: Vaststellingsbesluit



bureau Ruimtewerk

Thorbeckegracht 39

8011 VN Zwolle

t 038 425 43 21

f 038 425 43 28

KvK Zwolle 05063418

info@bureauruimterwerk.nl