

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Coevorderweg 25, Stegeren

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Oktober 2023

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 Coevorderweg 25, Stegeren

Plannaam: Buitengebied, herziening Coevorderweg 25, Stegeren
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0078-on01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Oktober 2023



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	11
2.1	KENMERKEN OMGEVING	11
2.2	CAMPING DE KLEINE WOLF.....	11
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	13
3.1	ONTWIKKELING	13
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	20
3.3	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	21
3.4	VERKEER EN PARKEREN	22
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	25
4.1	RIJKSBELEID	25
4.2	PROVINCIAAL BELEID	27
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	36
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	40
5.1	GELUID	40
5.2	BODEMKWALITEIT.....	41
5.3	LUCHTKWALITEIT	41
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	43
5.5	MILIEUZONERING	45
5.6	GEUR	47
5.7	ECOLOGIE.....	49
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	51
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	53
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	55
6.1	VIGEREND BELEID.....	55
6.2	WATERPARAGRAAF	55
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	57
7.1	INLEIDING.....	57
7.2	OPZET VAN DE REGELS	57
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	58
HOOFDSTUK 8	UITVOERBAARHEID	60
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	60
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	61
9.1	VOOROVERLEG.....	61
9.2	INSPRAAK	61

9.3	ZIENSWIJZEN.....	61
-----	------------------	----

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 62

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	63
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	64
BIJLAGE 3	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	65
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAL.....	66
BIJLAGE 5	GEURONDERZOEK	67
BIJLAGE 6	STIKSTOFBEREKENING	68
BIJLAGE 7	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	69
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	70

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Coevorderweg 25 te Stegeren is camping de Kleine Wolf gevestigd. Camping de Kleine Wolf is een gerenommeerde camping die door de ANBW is uitgeroepen tot camping van het jaar 2022. De camping kent dan ook een hoge bezettingsgraad en wordt door gasten goed beoordeeld. De camping bestaat uit een kampeerterrein, trekkershutten/chalets, twee bedrijfswoningen en verscheidene centrale voorzieningen, waaronder een zwembad, restaurant, sportfaciliteiten, (indoor) speeltuinen, theater, fietsparcours, zandstrand en zwemvijver.

Ten behoeve van de instandhouding van de huidige hoge kwaliteit is een toekomstvisie opgesteld om het bedrijf marktconform te kunnen ontwikkelen. In de toekomstvisie zijn verscheidene concrete ontwikkelingen uitgewerkt. Het gaat om de volgende ontwikkeling:

- Uitbreiding zwembad;
- Omvormen bestaande bedrijfswoning tot een groepsaccommodatie;
- Realisatie nieuwe bedrijfswoning;
- Realisatie visvijver;
- Realisatie openluchttheater.
- Realisatie nieuwe receptie/kantoor en winkel;
- Realisatie nieuw parkeerterrein inclusief oversteek;
- Het uitvoeren van maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls (upgraden 'Wolvenspoor').

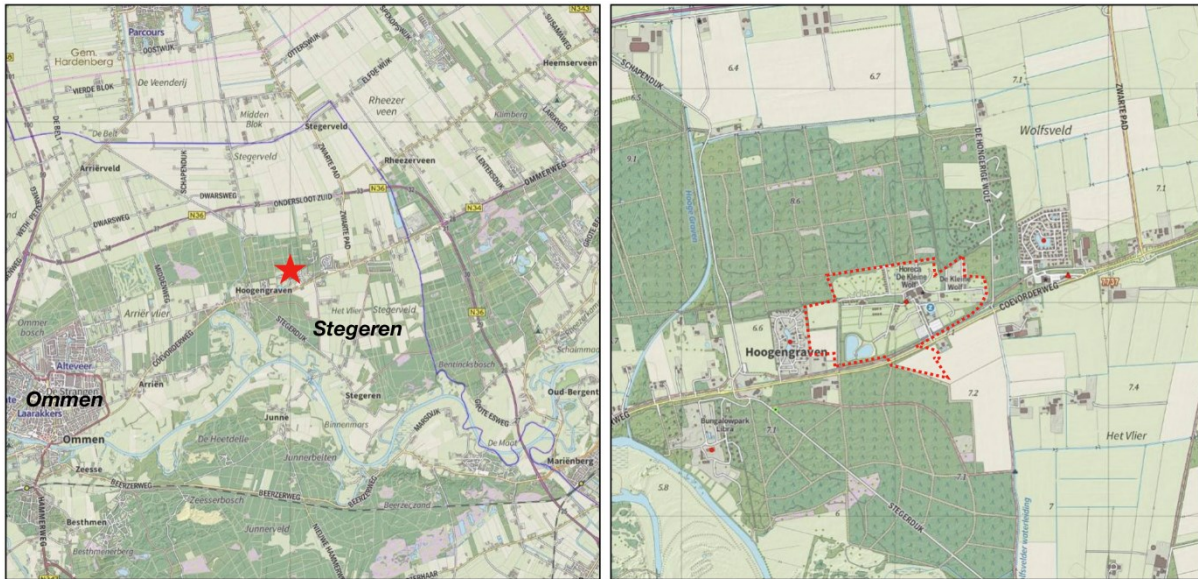
De gewenste ontwikkelingen passen niet binnen het huidige planologische regime. Er is een nieuw, actueel planologisch kader nodig, waarbinnen de voorgenomen ontwikkelingen toelaatbaar worden. Ook dient de recreatieve bestemming te worden uitgebreid ten behoeve van het parkeerterrein en de visvijver. Het parkeerterrein ligt aan de overzijde van de Coevorderweg. Er dient daarom te worden voorzien in een veilige oversteek naar de camping.

Tot slot is er een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarin de landschappelijke inpassing alsmede de investeringen in het kader van de KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) zijn uitgewerkt. In de regels zal de uitvoering van de maatregelen die in dit plan zijn genoemd worden geborgd.

De gemeente Ommen heeft een positief besluit genomen ten aanzien van de genoemde ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' (Artikel 3.1 van de Wro).

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie ligt aan Coevorderweg 25 te Stegeren. Het bos (het Wolvenspoor) waar de KGO-maatregelen uitgevoerd worden, liggen ten zuiden van de camping. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kernen Stegeren, Ommen en de directe omgeving weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Coevorderweg 25, Stegeren” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0078-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

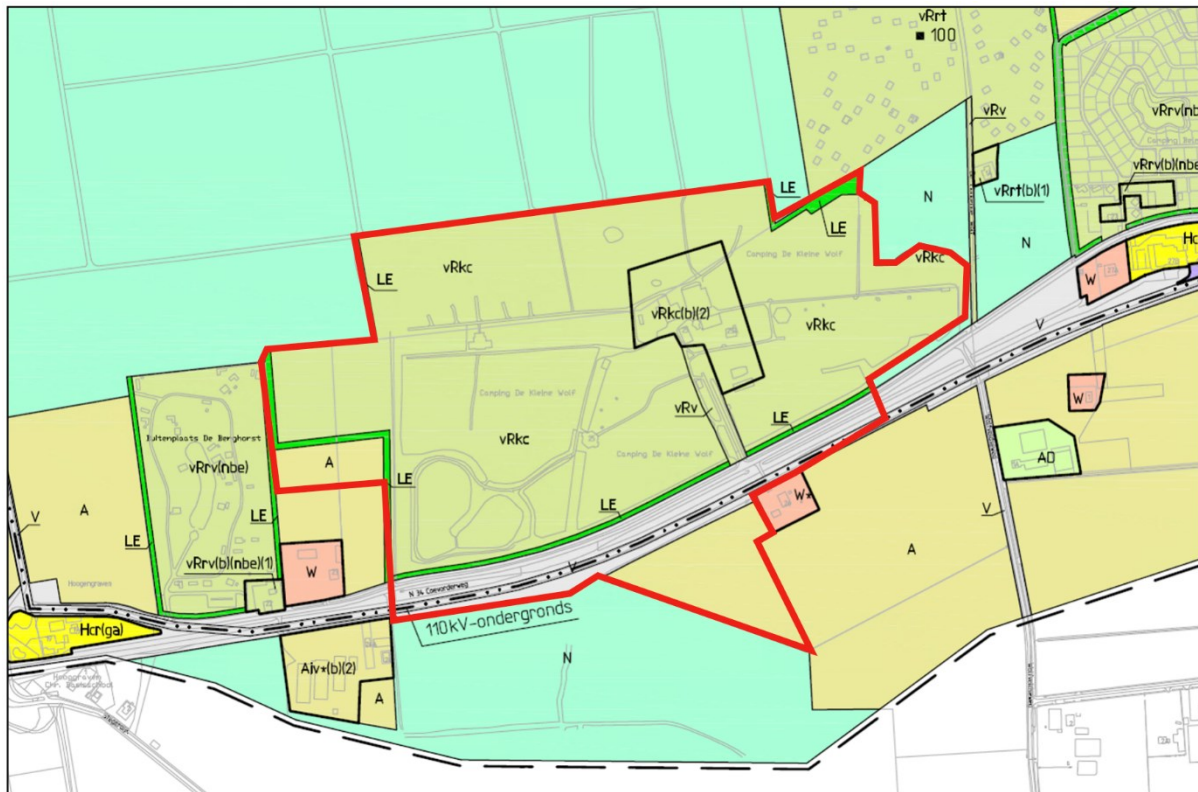
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” en het bestemmingsplan “Facetherziening parkeren Ommen”, welke op respectievelijk 13 juli 2010 en 19 juli 2018 zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen. Opgemerkt wordt dat in dit geval de gronden waar de KGO-maatregelen buiten beschouwing gelaten worden, omdat deze maatregelen reeds passend zijn binnen de bestemming die geldend is.

Het plangebied heeft de bestemmingen ‘Verblijfsrecreatieve doeleinden’ ter plaatse van de bestaande camping en de bestemming ‘Agrarisch’ ter plaatse van het beoogde parkeerterrein en de beoogde visvijver. Ter plaatse van de Coevorderweg geldt de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’. Tot slot geldt ter plaatse van de bestaande groenstroken de bestemming ‘Landschapselement’.

Ter plaatse van de bestemming ‘Verblijfsrecreatieve doeleinden’ ligt een bouwvlak, waarbinnen twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Tevens geldt ter plaatse van het gehele terrein de aanduiding ‘kampeer- en caravanterrein’.

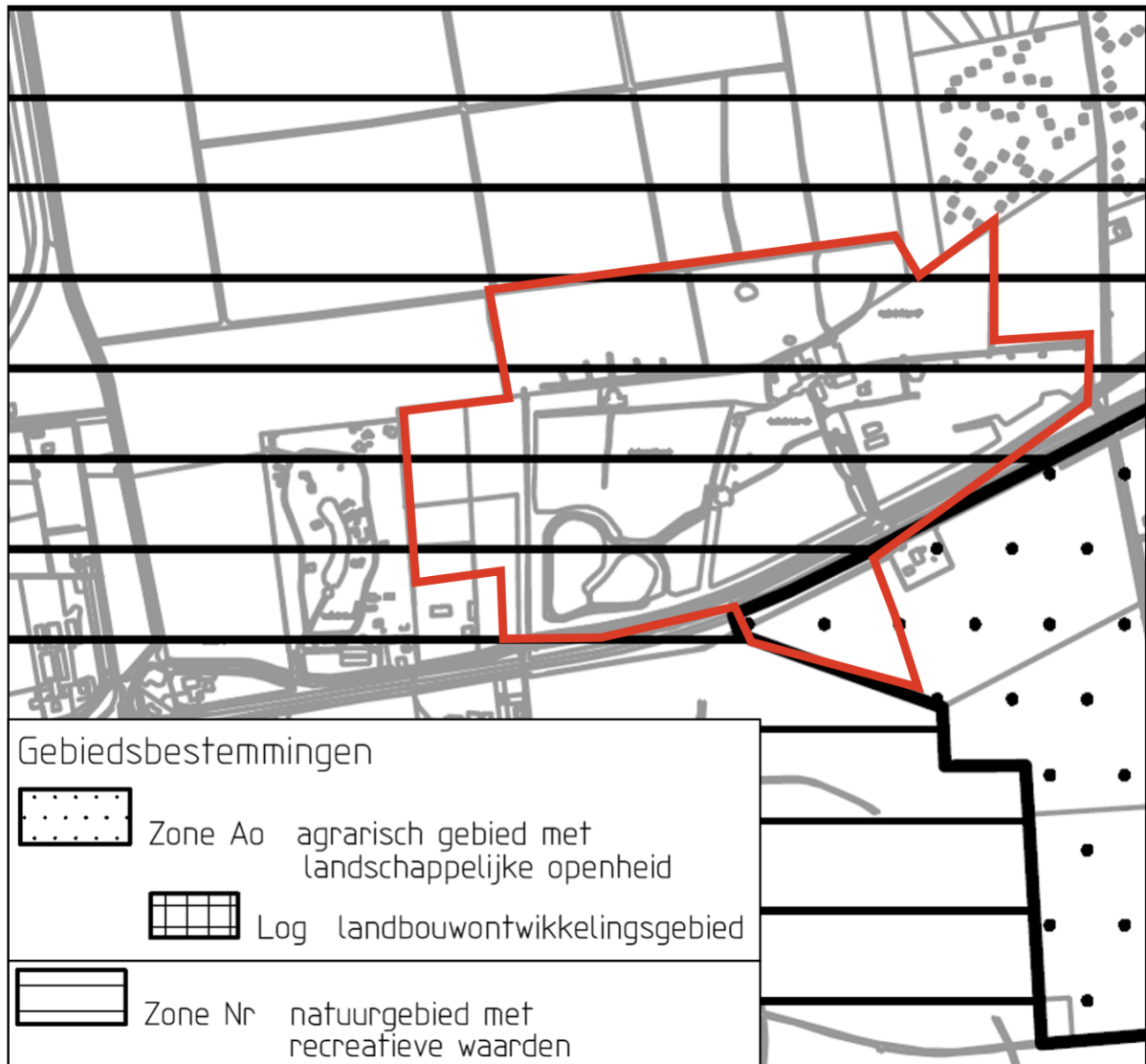
Tot slot gelden er voor dit perceel nog aanvullende bepalingen vanwege de gebiedsbestemming ‘Zone NR (natuurgebied met recreatieve waarden)’ ter plaatse van de camping en de gebiedsbestemming ‘Zone AO (agrarisch gebied met landschappelijke openheid)’ ter plaatse van het beoogde parkeerterrein. In onderstaande afbeeldingen is dit visueel weergegeven. Aansluitend worden de geldende bestemmingen toegelicht.



vR	VERBLIJFSRECREATIEVE DOELEINDEN	LE	LANDSCAPSELEMENT
	vRga groepsaccommodatie		Nv verga
	vRga/g groepsaccommodatie en een galerie	V	VERKEERSDOELEINDEN
	vRga/s groepsaccommodatie en een sportschool		(2) aantal bedrijfswoningen
	vRkc kampeer- en caravanterrein		(b) bouwvlak
	vRkc/ga kampeer- en caravanterrein met groepsaccommodatie		
	vRa/s recreatieappartementen en een sportschool		
	vRrt recreatiewoningenterrein		
	vRrt/kc recreatiewoningen- en kampeer- en caravanterrein		
	vRrv recreatieverblijfterrein		
	vRrw recreatiewoning		
	vRs sport- en speelterrein		
	vRv verkeersvoorziening		
	LEIDINGEN (medebestemming)		
	— . . — bovengrondse hoogspanningsverbinding 380 kV (toetsingsafstand 34m)		
	— . . — bovengrondse hoogspanningsverbinding 110 kV (toetsingsafstand 25m)		
	— . . — ondergrondse hoogspanningsverbinding 110 kV (toetsingsafstand 5m)		
	— - - - - aardgastransportleiding		

Afbeelding 1.2

Uitsnede geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: Gemeente Ommen)



Afbeelding 1.3 Bestemmingen op gebiedsniveau (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Verblijfsrecreatieve doeleinden' zijn vanwege de aanduiding 'kampeer- en camperterrein' met name bestemd voor een kampeer- en camperterrein. Tevens zijn trekkershutten toegestaan. Daarnaast zijn twee bedrijfswoningen en bijbehorende voorzieningen, zoals centrale voorzieningen (ter plaatse van het bouwvlak) groen, parkeervoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en ontsluitingswegen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'Vrv' is de hoofdontsluiting van camping toegestaan.

Gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden', zonder subbestemming, zijn met name bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- vollegrondstuinbouw. Gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' zijn met name bestemd voor wegen, bruggen en viaducten. Gronden met de bestemming 'Landschapselement' zijn met name bestemd voor beplantingen en andere groenvoorzieningen.

Tot slot is ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leidingen' een ondergrondse hoofdspansingsverbinding van 110 KV toegestaan.

Beschrijving bestemmingen op gebiedsniveau

Tevens gelden er voor dit perceel nog aanvullende bepalingen vanwege de gebiedsbestemmingen 'zone Nr' en 'zone Ao'. Het gaat om bepalingen omtrent nevenfuncties (medebestemmingen) en het behoud van de ter plaatse voorkomende landschapswaarden.

Strijdigheid

Het beoogde plan is op meerdere punten strijdig. Zo is uitbreiding van de recreatieve bestemming nodig om het parkeerterrein en de visvijver inclusief nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Tevens dient voor deze nieuwe bedrijfswoning een passende regeling te worden getroffen en dient een groepsaccommodatie te worden toegestaan. Het bouwvlak dient te worden vergroot ten behoeve van de uitbreiding van het zwembad, de receptie en het openluchttheater en tot slot dient binnen de verkeersbestemming de aanleg van de oversteek te worden geborgd.

Ter plaatse van de KGO maatregelen dienen deze maatregelen planologisch te worden geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

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.

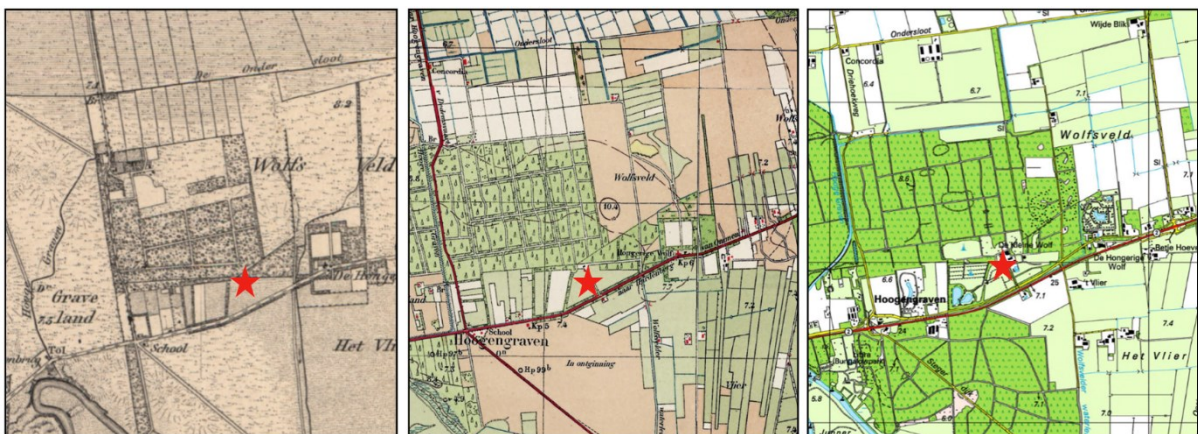
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Kenmerken omgeving

Het plangebied is onderdeel van een grotere ruimtelijke eenheid tussen de Coevorderweg en de Vecht met de veelzeggende namen 'Graveland' en 'Vlier (liggend tussen Het Vlier en Arriën Vlier)'. Op de historische kaarten (zie afbeelding 2.1) zijn deze ruimtelijke eenheden te herkennen. De veldnaam Graveland duidt op een gebied waar veel graven zijn uit de verschillende periodes rond het Vechtdal. De in de omgeving gevonden grafheuvels dateren van de late steentijd tot de ijzertijd en uit de Romeinse tijd. De gebieden rondom 'Het Vlier' worden 'Veld' genoemd. Het verschil in naamgeving toont het verschil in grondgebruik/hoedanigheid aan, respectievelijk weideland en woestegronnd.

Stegeren is van oorsprong een esdorp, met weidegronden langs de Vecht en een es op de hoger gelegen delen. Aan de noordzijde van het dorp ligt de buurtschap Stegerveld, vroeger een uitgestrekt heideveld dat tot de gemeenschappelijke gronden (marke) van Stegeren behoorde. Deze gronden waren aan de noordzijde, aan de Drentse kant, niet duidelijk begrens.

Ten noorden van de Vecht is tijdens het atlanticum (van ca. 6000 v. Chr. tot 3000 v. Chr.) een hoogveengebied ontstaan. Ten zuiden van de Vecht ontstaan in die tijd meer zandverstuivingen en natte heidegebieden, venen en stuwwallen. In afbeelding 2.1 is de ontwikkeling van het landschap tussen 1885, 1940 en 2004 weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ontwikkeling landschap tussen 1885 (links), 1940 (midden) en 2004 (rechts) (Bron: Topotijdreis.nl)

In de huidige situatie is de directe omgeving van het plangebied met name in gebruik als natuurgebied of recreatieterrein. Ook liggen er verspreid enkele agrarische bedrijven, horeca en woonfuncties. Direct rondom het plangebied liggen met name bossen. Ten zuiden en ten oosten bevinden zich tevens agrarische gronden.

2.2 Camping de Kleine Wolf

Camping de Kleine Wolf zelf is een familiebedrijf die sinds 1963 inmiddels al drie generaties aanwezig is. De camping is in de loop van de jaren gegroeid van een kleine camping tot een luxe vakantieoord met vele faciliteiten en voorzieningen, waarbij kwaliteit hoog in het vaandel staat. De camping betreft een 5-sterren camping. De camping bestaat uit een kampeerterrein, trekkershutten/chalets, twee bedrijfswoningen en verscheidene centrale voorzieningen, waaronder een zwembad, restaurant, sportfaciliteiten, (indoor) speeltuinen, theater, fietsparcours, zandstrand en zwembijver. Hierna zijn enkele luchtfoto's van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.3 Vogelvluchtimpresie huidige situatie (Bron: Camping de Kleine Wolf)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

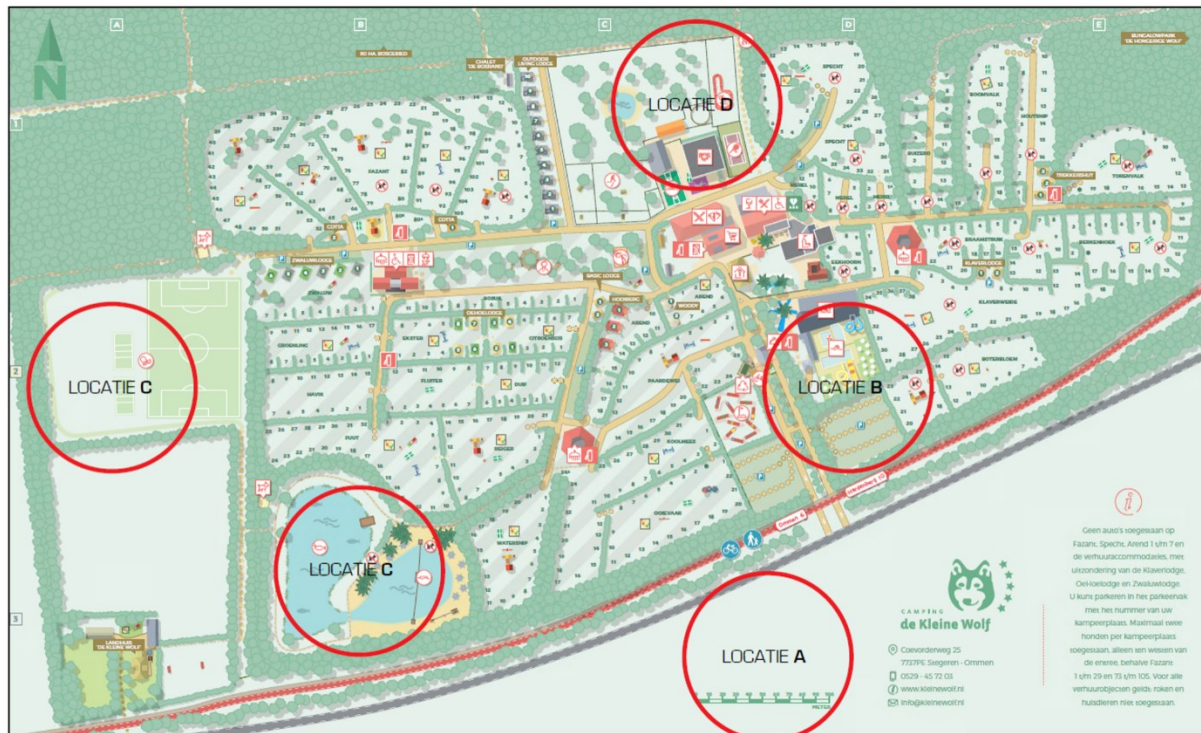
Zoals in de inleiding al aangegeven, is ten behoeve van de instandhouding van de huidige hoge kwaliteit een toekomstvisie opgesteld om het bedrijf marktconform te kunnen ontwikkelen. In de toekomstvisie zijn verscheidene concrete ontwikkelingen uitgewerkt. Het gaat om de volgende ontwikkeling:

- Uitbreiding zwembad;
- Omvormen bestaande bedrijfswoning tot een groepsaccommodatie;
- Realisatie nieuwe bedrijfswoning;
- Realisatie visvijver;
- Realisatie openluchttheater.
- Realisatie nieuwe receptie/kantoor en winkel;
- Realisatie nieuw parkeerterrein inclusief oversteek;
- Het uitvoeren van maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls (upgraden 'Wolvenspoor').

Voorgenoemde ontwikkelingen zijn niet passend binnen het geldend bestemmingsplan, gezien de volgende redenen:

- De uitbreiding van het zwembad, de receptie/kantoor/winkel en het openluchttheater overschrijden de grenzen van het aangewezen gebied voor centrale voorzieningen;
- Er is momenteel geen groepsaccommodatie toegestaan;
- De nieuwe bedrijfswoning is momenteel op de beoogde locatie planologisch niet mogelijk;
- Het parkeerterrein en de visvijver liggen op gronden met een agrarische bestemming;
- De realisatie van een veilige oversteek dient planologisch geborgd te worden.
- De maatregelen in het kader van de KGO dienen te worden geborgd.

In de volgende afbeelding zijn de beoogde locaties van de ontwikkelingen visueel weergegeven met A (parkeerterrein), B (zwembad en receptie/kantoor/winkel), C (locatie nieuwe bedrijfswoning en visvijver) en D (uitbreiding theater). Vervolgens wordt op de verschillende delen van de ontwikkeling ingegaan. Tot slot wordt op de landschappelijke inpassing en de investeringen in het kader van de KGO ingegaan.



Afbeelding 3.1 Overzicht gewenste ontwikkelingen op plattegrond (Bron: De Kleine Wolf)

3.1.2 Uitbreiding zwembad en realisatie receptie/kantoor/winkel

Ten zuiden van het bestaande zwembad zal een nieuw buitenbad gerealiseerd worden. Het betreft een bad met een diepte van 1.4 meter. Rondom dit bad zal een royale ligweide voorzien worden. Ook wordt er een nieuwe entree gerealiseerd en wordt er een nieuwe glijbaan gerealiseerd. Rondom de ligweide komt een groene afscheiding. Om geluidshinder te voorkomen wordt aan de noordzijde van de bestaande houtsingel (ten zuiden van het zwembad) een grondwal aangelegd. Deze zal het geluid van de gebruikers verminderen ten opzichte van de woning ten zuiden van de camping. De grondwal in combinatie met het geluidsscherm zal een hoogte van 5 m krijgen.

Grotendeels wordt dit deelgebied al ingepast door de grote zomereiken langs de inrit en de struweelhaag aan de oostzijde. Bestaande bomen die nu op de parkeerplaats staan kunnen behouden blijven en voor schaduw zorgen. Langs de inrit wordt als afscheiding (en afscherming van het hekwerk) een esdoornhaag aangeplant die max. 2 (m) hoog mag worden. Het is niet wenselijk om op dit deel meer beplanting aan te brengen aangezien het een zonnige plek moet blijven.

In de nabije toekomst bestaat het plan om ter plekke van de minigolf een nieuwe receptie/kantoor en winkel te bouwen. Hiervoor moet het bouwvlak aangepast worden. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande groenstructuur van de camping en behoeft geen extra landschappelijke inpassing. De plannen zijn op dit moment nog niet concreet. Wel is het wenselijk om het bouwvlak alvast te vergroten zodat dit in de toekomst zonder planologische procedure kan worden gerealiseerd. In de volgende afbeelding is de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.2 Impressie nieuwe situatie zwembad (Bron: De Erfontuikkelaar)

3.1.3 Omvormen bestaande bedrijfswoning naar groepsaccommodatie en realisatie nieuwe bedrijfswoning

Centraal op de camping staan twee bedrijfswoningen. Eén van deze bedrijfswoningen betreft een authentieke boerderij met een goede ruimtelijke uitstraling. Het voornemen is om de functie van deze bedrijfswoning om te vormen tot een groepsaccommodatie voor 12 personen. Hierna is een foto van de betreffende woning weergegeven.



Afbeelding 3.3 Foto van de woning die beoogd is te worden omgevormd tot groepsaccommodatie (Bron: De Kleine Wolf)

3.1.4 Realisatie visvijver en nieuwe bedrijfswoning

Zoals hiervoor aangegeven wordt de bestaande bedrijfswoning getransformeerd naar een groepsaccommodatie. Daarom is een nieuwe bedrijfswoning wenselijk. Aansluitend op het bestaande bestemmingsvlak wordt deze nieuwe bedrijfswoning voorzien. De locatie is gekozen om enige privacy te hebben maar ook een relatie met de camping te houden. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande uitrit van de camping (enkel voor eigen gebruik). Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. Het erf kan afgesloten worden middels een hek waarmee het voor de gasten duidelijk is dat dit privé is.

Recent is ten noorden een nieuwe visvijver aangelegd. Tussen deze visvijver en het terrein rondom de bedrijfswoning staat een houtsingel. Deze zal behouden blijven en als afscherming dienen. Ook de wilde gemengde haag langs de inrit blijft behouden.

De visvijver wordt uitgebreid zodat er een rustzone voor de vissen ontstaat. De zuidzijde van de tuin wordt afgeschermd middels een gemengde haag. Hiervoor is gekozen omdat het aansluit op het wensbeeld vanuit het landschapontwikkelingsplan en er hiermee geen afgesloten kamer ontstaat met beperkt zonlicht. In de tuin zullen enkele solitaire bomen worden aangeplant.

Nabij de vijver zal een tuinhuis worden gebouwd. Tevens kunnen hier eventuele technische voorzieningen in opgenomen worden.

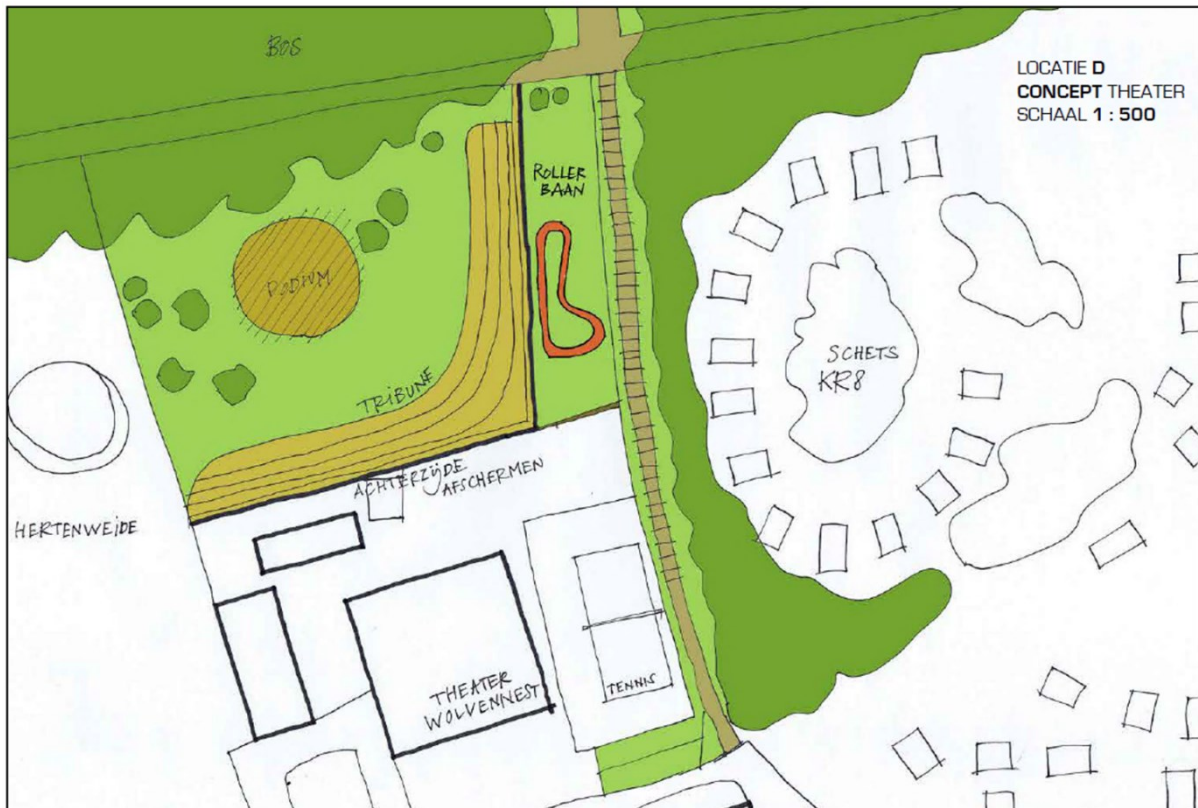
De woning zal getoetst worden aan de Welstandsnota. Daarbij zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan de woning. In de volgende afbeeldingen is het één en ander visueel weergegeven.



Afbeelding 3.4 Impressie visvijver en bedrijfswoning (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.1.5 Realisatie openluchttheater

Ten noorden van het indoortheater, naast de bestaande rollerbaan, wordt een nieuw openluchttheater gerealiseerd. Het theater bevindt zich in de bosrand aan de noordelijke grens van de camping. Er wordt een podium gerealiseerd, waaromheen een halfronde tribune wordt gerealiseerd. Hiermee wordt het scala aan faciliteiten op de camping uitgebreid.



Afbeelding 3.5 Impressie openluchttheater (Bron: Recreatie ontwerp Braem)

3.1.6 Realisatie nieuw parkeerterrein inclusief veilige oversteek

Parkeerplaats

De camping is in de afgelopen jaren gegroeid, waardoor er parkeerproblematiek is ontstaan. Bij pieksituaties is het niet mogelijk om de parkeerbehoefte op de bestaande camping op te vangen. Bovendien komt een deel van de bestaande parkeerplaatsen te vervallen doordat het zwembad wordt uitgebreid en het entreeterrain wordt heringedeeld. Daarom is het wenselijk om een weiland aan de overzijde van de Coevorderweg te transformeren naar een parkeerterrein. Het gaat om een parkeerterrein die met name in de pieksituaties (het hoogseizoen) de parkeerbehoefte kan opvangen. Bij iedere kampeerplek/accommodatie is immers al ruimte voor één auto. De parkeerplaat zal dus enkel in het hoogseizoen gebruikt gaan worden.

Het terrein moet ruimte bieden aan in totaal 410 nieuwe parkeerplaatsen. Het parkeerterrein wordt daarmee niet jaarrond intensief gebruikt. In het laagseizoen is het de bedoeling dat dit terrein gebruikt kan worden voor eventuele opslag van materialen danwel grasland.

Tussen het parkeerterrein en de burgerwoning aan de oostzijde wordt een groene buffer van 50 meter gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat deze locatie zowel visueel als milieutechnisch geen hinder ondervindt van het parkeerterrein.

De parkeerplaats zal zo natuurlijk mogelijk ingericht worden met halfverharding voor de paden en (gestabiliseerd) gras voor de parkeerplekken. Er wordt enkel een (half-) verhard voetpad aangelegd voor wandelaars. Veel families bezoeken de camping met een kinder- of bolderwagen. Het is daarom belangrijk dat bezoekers over een (half-) verhard pad naar de entree kunnen lopen. Op het parkeerterrein wordt het voetpad begeleid door een bomenrij van iep met daaronder rozen. De rozen voorkomen dat kinderen alsnog de rijbaan oplopen en vormen een rode loper naar de camping. De bomen zorgen voor schaduw en begeleiden de bezoekers richting de entree.

Oversteek

Er is in samenspraak met de omgeving en het plaatselijk belang gezocht naar een veilige en praktische verkeersoplossing.

Door de rijbaan te splitsen middels het aanbrengen van een tussenstuk wordt de snelheid geremd en een overzichtelijke situatie gemaakt. Er hoeft nu geen brede weg overgestoken te worden maar twee eenrichtingswegen. De tussenstukken worden ingeplant met prairiebeplanting waarmee het deel een aantrekkelijke entree gaat vormen.

Het voetpad loop parallel aan het bestaande fietspad en wordt daar afgeschermd middels een haag. De bestaande in- en uitrit blijft behouden. Hiertussen zal het voetpad richting de receptie lopen. Nabij de entree is wederom een tussenlid aangebracht waarin ook prairiebeplanting wordt aangebracht. Hier is ruimte voor een welkomstbord met vlaggen.

Langs de rijbaan zijn tevens hagen aangebracht om het verkeer te remmen. Daarbij is rekening gehouden met het landbouwverkeer. Bestaande bomen kunnen behouden blijven.

Aan de zuidzijde van de parkeerplaats is ruimte voor de (groen-) opslag van de camping. Deze zal uit het zicht komen doordat het afgeschermd wordt middels een grondwal met een houtsingel.

Het zandpad aan de westzijde wordt afgeschermd middels een wilde gemengde haag met ruwe berken. Op het terrein is gekozen voor de aanplant van wilde kersen. De beplanting draagt bij aan het verhogen van de biodiversiteit.

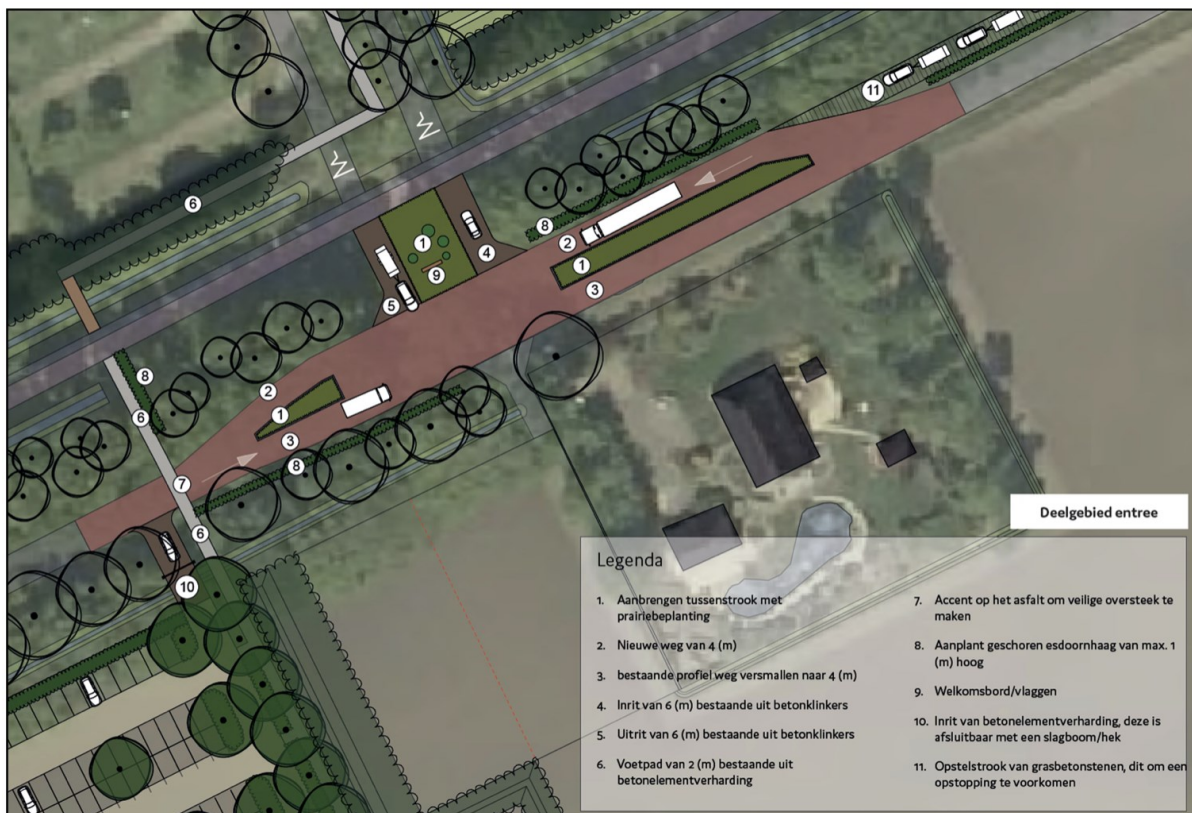
In de volgende afbeelding zijn het ontwerp van het parkeerterrein, impressies van het parkeerterrein en het ontwerp van de oversteek weergegeven.



Afbeelding 3.6 Impressie parkeerterrein (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.7 Impressie uitstraling parkeerteerrein (Bron: Recreatie ontwerp Braem)



Afbeelding 3.8 Impressie oversteek (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2 Landschappelijke inpassing

Hiervoor zijn de verschillende onderdelen van de ontwikkeling, met bijbehorende landschappelijke inpassing, beschreven. Hierna wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het geheel gezamenlijk. Het gehele plan is als bijlage 1 van de toelichting opgenomen. Hierna wordt samengevat op de uitgangspunten van het plan ingegaan. Allereerst wordt in afbeelding 3.9 visueel weergegeven.

Beplanting

Winst voor natuur en landschap zit vooral in het opzetten van een sterke groenstructuur. Hiermee wordt niet alleen de uitstraling van het park vergroot, maar ontstaat ook meer ruimte voor flora en fauna waardoor de natuurwaarde wordt verhoogd. Ook wordt de hoofdstructuur van het recreatieterrein zo beter herkenbaar en minder gevoelig voor de invulling van de deelgebieden zelf. De groenstructuur vormt het raamwerk van het park, de open ruimten daartussen. De indeling op het parkeerterrein wordt gelang de ontwikkeling ingevuld. Gebiedsvreemde structuurdragende beplanting wordt vermeden. Nieuw groen wordt welbewust en toekomstbestendig aangeplant. De uiteindelijke beeldkwaliteit van het totale terrein zal hiermee in stand blijven. Het terrein bestaat uit de volgende vier structuurbepalende groenelementen:

- Bomen;
- grondwallen met beplanting;
- (wilde) hagen;
- Houtsingels;

Voor deze elementen zijn concrete landschapsmaatregelen opgenomen waarbij ook specifiek het eindbeeld is bepaald.

Terreininrichting

Indien een deelgebied middels hekwerk moet worden afgeschermd dan moet dit doelgericht en ingetogen. Hekwerk kent altijd een donkere kleurstelling of bestaat bij voorkeur uit natuurlijke materialen. (bijvoorbeeld houten palen). Ook terreininrichting als lantaarnpalen/poorten/meubilair etc. moeten passen in de landelijke omgeving. Op het bestaande terrein wordt hier goed mee omgegaan. De gekozen stijl en materialisatie moet doorgezet worden bij de uitbreiding.



Afbeelding 3.9 Impressie ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De erfontwikkelaar)

3.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Zoals in hoofdstuk 4.1 is weergegeven is de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving van toepassing. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor Stegeren is volgens de omgevingsvisie wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. De uitbreiding sluit aan op een reeds bestaand recreatieterrein. In de nabije omgeving zijn meerdere recreatieve bedrijven (waaronder horeca). Daarnaast draagt het bedrijf bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Ommen.

Schaal en impact op de omgeving

Het bestaande terrein zal vergroot worden maar wel met een zo natuurlijke mogelijke inrichting. Daarbij is gekozen om de recreatieve functies ten noorden van de Coevorderweg te houden en het parkeren aan de zuidzijde. De ruimtelijke impact op de omgeving zal daarmee beperkt blijven. Daarnaast wordt de ontsluiting van het terrein verbeterd zodat verkeersoverlast wordt voorkomen. Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats en wordt evenals het entreegebied heringericht. De plangebieden sluiten aan op bestaande landschappelijke structuren waarmee de impact en schaal beperkt is.

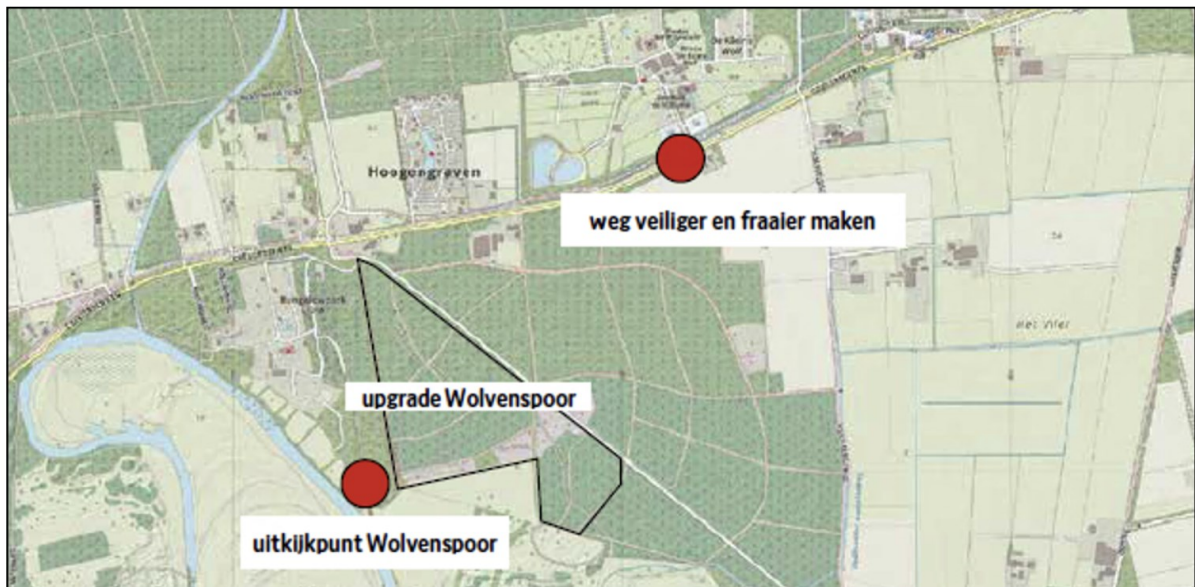
Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen (bedrijfs)belang. Wel biedt het bedrijf werkgelegenheid voor de directe omgeving en fungeert het als gastheer voor de recreatieve gasten binnen de gemeente Ommen. De recreatieve sector is hierbij een belangrijke economische drager

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Hiervoor is contact opgenomen met het Plaatselijk belang Stegeren waaruit de volgende wensen naar voren werden gebracht.

- Verbeteren verkeersveiligheid nabij entree camping; daarbij wordt de plek verfraaid met beplanting. De plek moet aansluiten op andere verkeersremmende maatregelen (bijvoorbeeld bij Arriën en Tolhekke)
- Opknappen van 'het Wolvenspoor' Het 'Wolvenspoor' is een ontdekroute door de bossen nabij Restaurant de Bootsman in Stegeren. Het pad wordt ondersteund door Vechtdal marketing. Middels de aankoop van een wolvenzak kan het pad gelopen worden. De kinderen krijgen verschillende opdrachten en attributen mee. De wandelroute kan een upgrade gebruiken. Zo zijn de routepaaltjes verrot en een waterpomp aan vervanging toe.
- Aanleggen bijzonder uitkijkpunt op de overgang van het bos naar de Vecht. Dit moet aansluiten op meerder bijzondere uitkijkpunten langs de Vecht.

Hierna is het vorenstaande visueel weergegeven.



Afbeelding 3.10 Overzicht maatregelen KGO (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. De gemeente Ommen beschikt over een eigen parkeernota. Hierbij is aansluiting gezocht bij de landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Wat betreft de functies wordt aansluiting gezocht bij de functies zoals genoemd in deze CROW-publicatie. De CROW-publicatie is in 2018 geactualiseerd. Bij de cijfers uit de actuele CROW-publicatie is aansluiting gezocht.

Mate van stedelijkheid

De stedelijkheidsgraad van een gebied is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en daarmee ook van invloed op de behoefte aan parkeerplaatsen. Naarmate een gebied een lagere stedelijkheidsgraad heeft, neemt het aanbod en de kwaliteit van alternatieven voor de auto (fietsen,

lopen, openbaar vervoer) af en neemt de behoefte aan parkeerplaatsen toe. In de CROW-parkeerkcijfers wordt daarom onderscheid gemaakt tussen 5 verschillende stedelijkheidsgraden (niet stedelijk, weinig stedelijk, matig stedelijk, sterk stedelijk en zeer sterk stedelijk). De mate van stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingadressendichtheid (oad) van het CBS. De oad wordt uitgedrukt in het aantal adressen per vierkante kilometer. Volgens de oad wordt de totale gemeente Ommen gemiddeld getypeerd als weinig stedelijk gebied (500-1000 adressen per km²). Tussen en binnen de afzonderlijke kernen zijn (kleine) verschillen zichtbaar.

Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen is in de Nota Parkeernormen uitgegaan van één stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk gebied) voor de gehele gemeente Ommen. Uit een studie van het CROW blijkt dat het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de locatie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Functies in centra hebben een lagere parkeervraag dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. Dit komt door het verschil in aanbod en kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen, zoals openbaar vervoer, maar ook de mate van dubbelgebruik van parkeergelegenheden. Zo ligt het autobezit in grote centra lager dan in de overloopegebieden en de rest van de bebouwde kom. Dit is voor het CROW aanleiding geweest om voor de parkeerkcijfers onderscheid te maken naar:

- centrum;
- schil/overloopegebied;
- rest bebouwde kom;
- buiten bebouwde kom.

In dit geval ligt het plangebied in het buitengebied.

3.4.2 Situatie plangebied

3.4.2.1 Parkeren

Allereerst wordt gesteld dat uitsluitend de realisatie van de bedrijfswoning en de groepsaccommodatie voorzien in een extra zelfstandige parkeerbehoefte. Het zwembad, de winkel/kantoor/receptie, het theater en de visvijver zijn immers functies die zorgen voor een impuls van de camping, maar niet zorgen voor een zelfstandige parkeerbehoefte. De functies worden immers gebruikt door gasten van de camping.

Ten aanzien van de bedrijfswoning wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor een vrijstaande woning op basis van de CROW in het buitengebied van een weinig stedelijke gemeente afgerond drie parkeerplaatsen betreft. Hier is op eigen terrein bij deze woning voldoende ruimte voor.

Voor een groepsaccommodatie zijn geen zelfstandige parkeernormen opgenomen in de CROW. Gezien het gaat om een accommodatie voor 12 personen, wordt er vanuit gegaan dat dit voor een extra parkeerbehoefte van circa 4 parkeerplaatsen zorgt, er vanuit gaande dat er gemiddeld drie personen per auto aankomen. De extra parkeerbehoefte voor het centrale parkeerterrein bedraagt dan ook vier parkeerplaatsen.

In dit geval wordt het bestaande parkeerterrein kleiner, aangezien een deel wordt omgezet naar zwembad met ligweide. Hiermee resteert er een parkeerterrein met ruimte voor circa 80 auto's. Daarnaast is er op het nieuwe terrein ruimte voor 410 auto's, waarmee de totale behoefte op de parkeerterreinen 490 parkeerplaatsen bedraagt.

Om te berekenen of dit voldoende is, moet onderzocht worden wat de huidige parkeervraag is. Op dit moment bestaat de camping uit circa 573 kampeerplaatsen en 37 recreatielodges.

Voor een kampeerplaats geldt op basis van de CROW een parkeerbehoefte van 1,2 parkeerplaatsen per plaats. Voor een trekkershut (het best te vergelijken met bungalow/huisjescomplex op basis van de CROW) bedraagt de behoefte 2,1 parkeerplaatsen per bungalow. In dit geval is er bij elke kampeerplaats of trekkershut ruimte voor 1 auto op de plek zelf. Hiermee resteert de volgende behoefte voor het centrale parkeerterrein:

Type	Aantal	Behoefte	Totaal
Kampeerplaatsen	573	0,2	114,6
Recreatiewoningen	37	1,1	40,7
Groepsaccommodatie	1	4	4
Totaal	-	-	160

In dit geval is er in de nieuwe situatie sprake van 490 parkeerplaatsen, waarvan er 80 op het bestaande parkeerterrein en 410 op het nieuwe parkeerterrein. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeerbehoefte voldaan.

3.4.2.2 Verkeersgeneratie

De extra verkeersgeneratie van deze ontwikkeling betreft enkel de verkeersgeneratie van de groepsaccommodatie en die van de bedrijfswoning. De verkeersgeneratie van de bedrijfswoning bedraagt op basis van de CROW maximaal 8,2 verkeersbewegingen per weekdageemaal. Voor de groepsaccommodatie zijn geen cijfers bekend, maar wanneer wordt vergeleken met een vrijstaande woning bedraagt dit ook 8,2 verkeersbewegingen per weekdageemaal. De verkeersgeneratie wordt via de bestaande ontsluitingen op de Coevorderweg afgewikkeld. Deze toename zal nauwelijks waarneembaar zijn. De Coevorderweg is van voldoende capaciteit om dit eenvoudig te kunnen afwikkelen.

3.3.2.3 Veilige oversteek

Het nieuwe parkeerterrein ligt aan de overzijde van de Coevorderweg. Zoals aangegeven is het wenselijk om te voorzien in een veilige oversteek. Hiertoe is een ontwerp uitgewerkt. In paragraaf 3.1.6 is hier reeds uitgebreid op ingegaan.

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)

4.1.2.1 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.

4.1.2.2 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

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.2.3 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

4.1.2 Barro

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 plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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).

4.1.4 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Toepasselijkheid Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is noodzakelijk bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). In voorliggend geval gaat het om de bouw van enkele gebouwen en faciliteiten ten behoeve van aanvullende voorzieningen voor verblijfsrecreanten, de realisatie van één groepsaccommodatie en de bouw van één bedrijfswoning.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de realisatie van enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie in ieder geval niet worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit blijkt uit de uitspraak ABRvS 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3398, waarbij het ging om de bouw van een strandpaviljoen, twee groepsaccommodaties en 10 geschakelde eco-lodges.

In dit geval gaat het om de realisatie van slechts één groepsaccommodatie en één bedrijfswoning en de uitbreiding van enkele centrale voorzieningen ten behoeve van de recreatie. De groepsaccommodatie wordt gerealiseerd in bestaande bebouwing. Alle functies bevinden zich reeds op het bestaande recreatieterrein danwel direct aansluitend daaraan (visvijver en het parkeerterrein). De andere functies (zwembad, theater en visvijver) zijn functies die worden gerealiseerd ten behoeve van de bestaande verblijfsrecreatie en in feite passen binnen de recreatieve mogelijkheden. Hiervoor hoeft enkel het bouwvlak te worden vergroot.

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)). In het betreffende plan in Ermelo is een parkeerterrein voorzien omdat er op dit moment parkeeroverlast is op de Fazantlaan als gevolg van het bestaande recreatieterrein. De behoefte aan dit parkeerterrein is daarmee afhankelijk van de aanwezigheid van het bestaande recreatieterrein. Het parkeerterrein is om die reden op zichzelf niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. In dit geval is er sprake van eenzelfde situatie. Het parkeerterrein is bedoeld voor het recreatieterrein en mag dan ook enkel ten behoeve van dit recreatiebedrijf worden gebruikt. Ook is het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie uitgesloten in de regels, zodat geborgd is dat dit niet in de toekomst als kampeerterrein gebruikt kan worden.

Gezien de relatief beperkte schaal van de ontwikkeling, in relatie tot de genoemde uitspraken van de Raad van State, wordt gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking daarom niet van toepassing.

4.1.5 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel. In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. In 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld.

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:

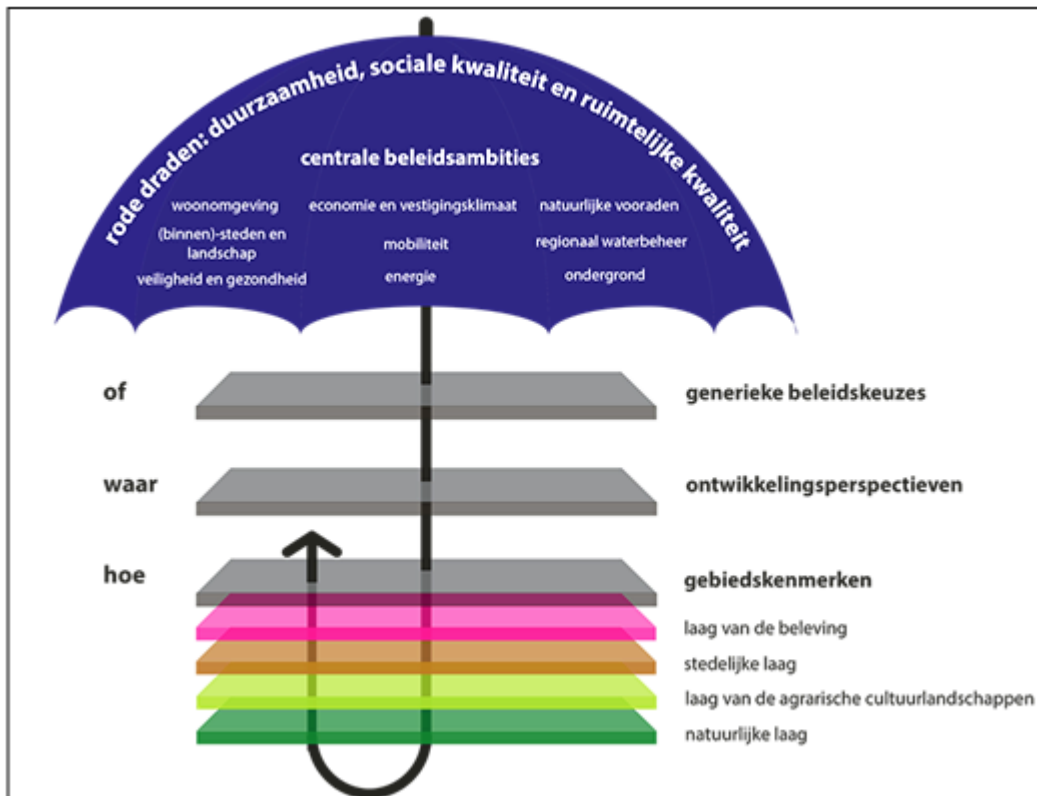
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera 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 beleidkeuzes 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 Gebiedskkenmerken (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 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Hierna wordt nader op de artikelen 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 principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In dit geval vind een deel van de ontwikkelingen plaats op de bestaande camping. Zo worden het theater en het zwembad op het centrale deel van de camping ontwikkeld/uitgebreid. De visvijver en de bedrijfswoning worden direct aansluitend aan de camping gerealiseerd. Deze locatie is logisch gekozen, aangezien de beoogde gronden geen natuurlijke waarde hebben en direct aansluiten op de camping. Het parkeerterrein ligt direct tegenover de camping. Op de camping zelf of direct ten oosten, noorden of westen is hier geen ruimte voor beschikbaar te maken. Aan de westzijde komt immers de visvijver en aan de noord- en oostzijde liggen bosgebieden. De locatie aan de zuidzijde, direct tegenover de ingang, is hiermee aan te merken als een passende locatie. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling is in overeenstemming met de geldende gebiedskenmerken. Ook is inzicht gegeven in de OF-, WAAR en HOE-benadering van de Omgevingsvisie. Gebleken is dat de ontwikkeling past in het ontwikkelingsperspectief en voldoet aan de vier lagen benadering. In de volgende subparagrafen wordt daar nader op ingegaan.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Ommen. Deze meerwaarde vertaalt zich in een adequate landschappelijk inpassing. Daarnaast worden er investeringen in het kader van de KGO gedaan. In paragraaf 3.3 is hier uitgebreid op ingegaan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de KGO.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één bedrijfswoning. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Eigenaar van de camping zal zelf hier gaan wonen. De bedrijfswoning is wenselijk, aangezien de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een groepsaccommodatie. Per saldo is er dan ook geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

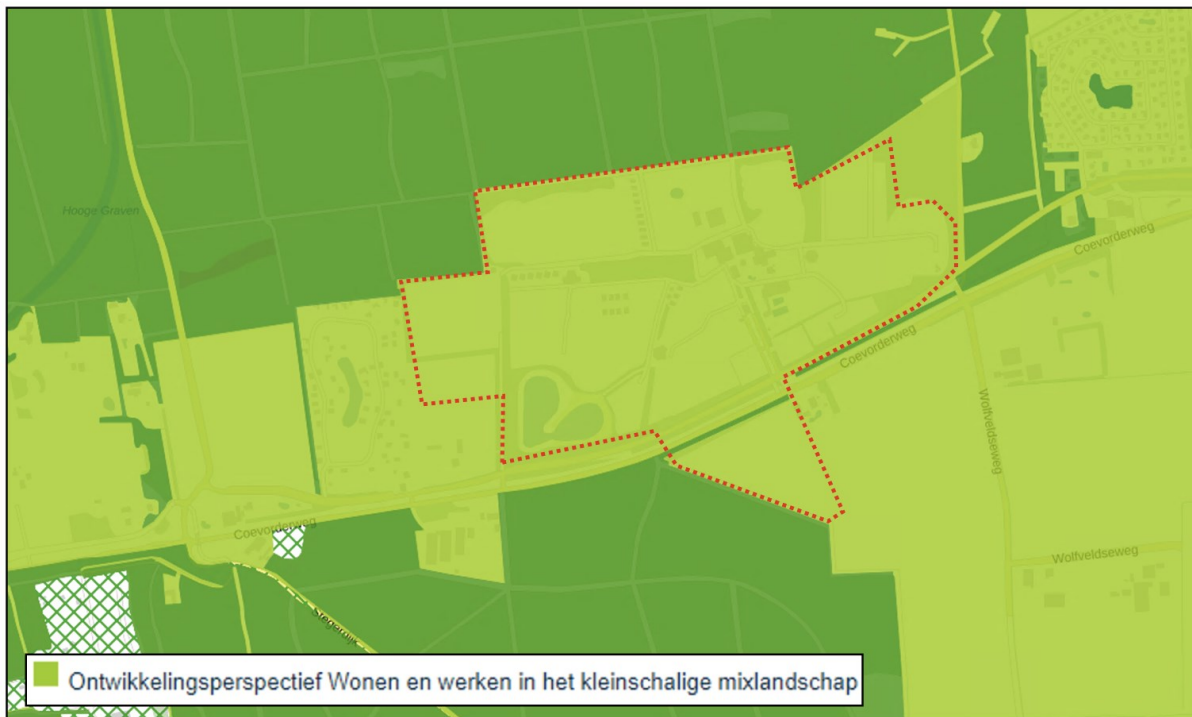
4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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 kleinschalig mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode omlijning aangeduid.

Opgemerkt wordt dat een bosstrook in het plangebied is aangeduid als NNN (donkergroen). Dit betreft echter een bestaande bosstrook die ongewijzigd blijft. Dit punt verdient verder dan ook geen relevantie.



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

'Wonen en werken in het kleinschalig 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. 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. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectief'

Zoals hiervoor beschreven staat, beoogt de provincie Overijssel recreatieve ontwikkelingen in het mixlandschap. Provinciale ambitie is dat deze ontwikkeling voortbouwt aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen om zo onder ander recreatie nadrukkelijker te verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. De ontwikkelingen op de Kleine wolf gaan gepaard met ontwikkeling en herstel van landschapselementen. Bijlage 1 bevat het landschapsplan met inrichtingsschets waarin de ontwikkelingsrichting voor de uitbreiding is vastgelegd. De inrichtingsschets is tevens opgenomen in paragraaf 2.3. Dit plan is onderdeel van het bestemmingsplan, zodat het zo optimaal mogelijk wordt ingepast in het landschap en zo goed mogelijk kan bijdragen aan de landschappelijke en ecologische waarden op de camping. Daarnaast past de ontwikkeling binnen het streven om recreatieve functies te behouden en ontwikkelen. Dit draagt bij aan de vitaliteit van het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.

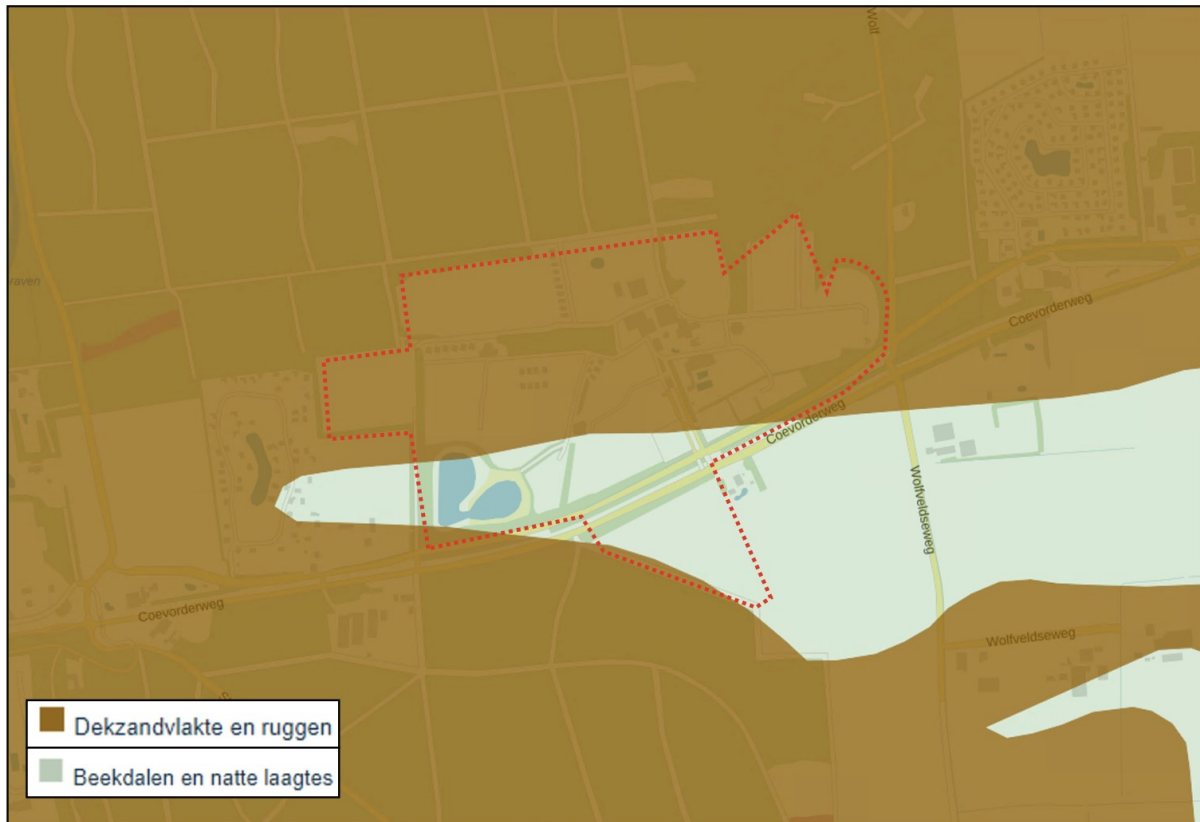
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden. Daarnaast kent het plangebied op basis van de “laag van beleving” geen bijzondere kenmerken, waardoor ook deze laag buiten beschouwing wordt gelaten.

1. 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 bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

“Beekdalen en natte laagtes”

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

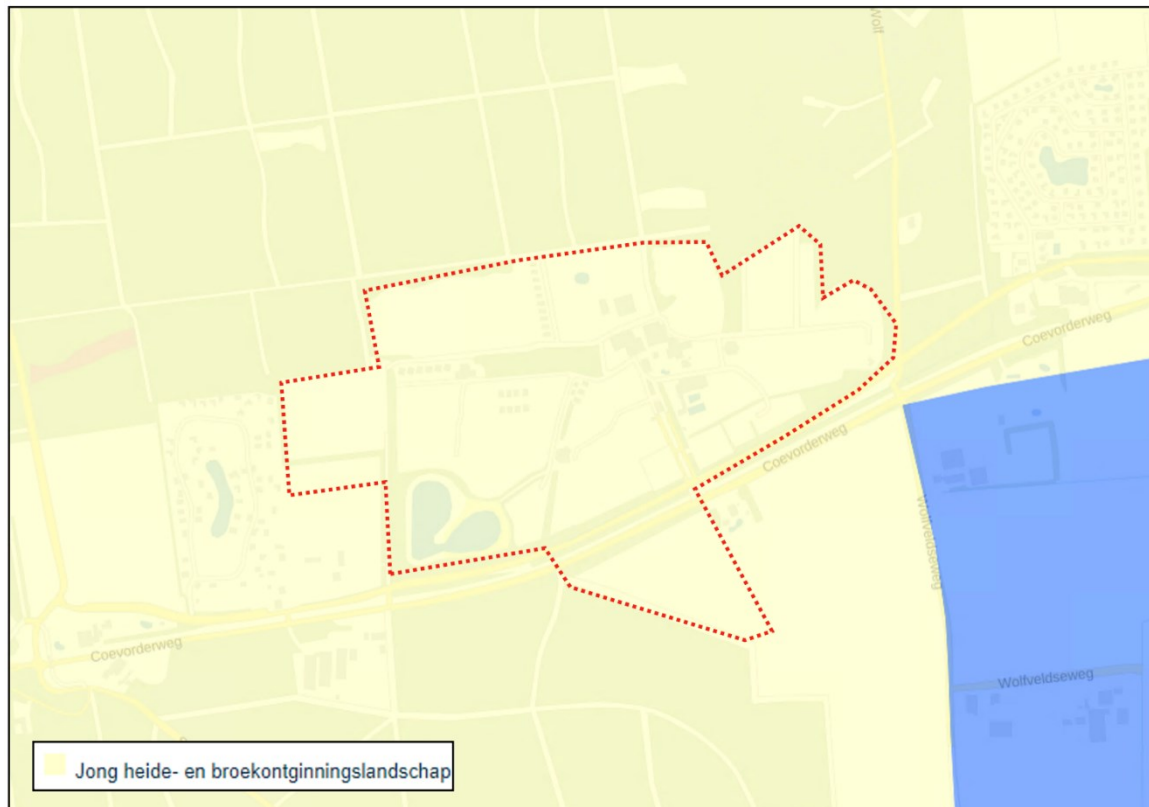
Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nog deels waarneembaar. Het plan heeft echter geen nadelige gevolgen voor de zichtbaarheid of beleefbaarheid van de hoogteverschillen. Door de landschappelijke inpassing wordt getracht aan te sluiten bij het omliggend landschap. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de

loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Jong heide- en broekontginningslandschap”. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



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

‘Jonge heide- en ontginningslandschap’

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

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

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

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Er wordt voorzien in het aanbrengen van groenstructuren op het erf, aansluitend bij het daarvoor voorkomende gebiedskarakter. Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met de ter

plaatsse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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 Missie en ambitie

Ommen ontwikkelt zich op basis van haar kernkwaliteiten tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde woon- en verblijfsgemeente. Ommen ontwikkelt zich op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Ommen is een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Een woon- en verblijfsgemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw, een aantrekkelijke omgevingskwaliteit en vitale leefbare kernen. Het duurzaam behouden en verder ontwikkelen van de kernkwaliteiten, met als basis de 4 G's: groen, gastvrij, geïnspireerd en gezond. Een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in samenhang met het bieden van ontwikkelmogelijkheden voor Agro & Food, landschap en natuurwaarden. Een gemeente waar ontspanning, welzijn en sport verbonden zijn met educatie en zorg.

4.3.1.3 Ambitie ten aanzien van de vrijetijdseconomie

De vrijetijdseconomie is in Ommen een belangrijke economische pijler. De ambitie van Ommen is een innovatieve toespeler te zijn en te blijven op het gebied van de vrijetijdseconomie. Ommen werkt daartoe nauw samen met de recreatieondernemers in het platform recreatieondernemers, de Vechtdal gemeenten en MarketingOost. Om een innovatieve toespeler te blijven spant Ommen zich in om de vrijetijdseconomie primair kwalitatief te versterken. Bij nieuwvestiging van recreatiebedrijven verwacht Ommen dat zij kwaliteit toevoegen, innovatief en vernieuwend zijn.

Innovatief inspelen op ontwikkeling

Mensen gaan steeds vaker maar dan wel korter op vakantie en de eisen en wensen van de toerist en recreant veranderen snel. Het is een sector die voortdurend verandert en innoveert om zo met de tijd en de wensen van de recreant mee te gaan. Ook verandert de wijze waarop mensen hun vakantiebestemming kiezen en online boeken.

De consument vraagt om nieuwe vormen van verblijf, zoals glamping, en wil niet alleen wandelen, fietsen en paardrijden, maar ook varen, hiken en mountainbiken. Samen met de opkomst van de elektrische fiets, stelt dit nieuwe eisen aan onze recreatieve fietsinfrastructuur. De Vecht biedt nu ze vanuit het programma Ruimte voor de Vecht doorvaarbaar is gemaakt nieuwe mogelijkheden voor waterrecreatie, recreatieve water met land koppelingen en arrangementen. Het vergroot de recreatieve beleving vanaf het water en de kant, waarbij we wel rekening houden met ecologie, stilte en rust in delen van het gebied.

De wisselende en uiteenlopende wensen van al onze bezoekers maakt dat nieuwe arrangementen, evenementen en belevingsconcepten gedurende het jaarrond gewenst zijn. Daarnaast stelt duurzaamheid nieuwe eisen aan onze recreatiebedrijven, recreatieve infrastructuur en voorzieningen. Het vraagt van de ondernemers en van de gemeente, om innovatief daarop in te spelen. Ondernemers verwachten van de gemeente ontwikkelruimte en flexibiliteit om tijdig en snel in te kunnen spelen op veranderingen in de markt. De gemeente is in aanzet bereid die ruimte te bieden.

Samen met de ondernemers werken we aan een goede recreatieve basisinfrastructuur, aantrekkelijke voorzieningen en een goede afstemming en samenwerking tussen partijen die gezamenlijk de kracht van het Vechtdal als verblijfsrecreatiegebied bepalen. Ommen verbeterd de recreatieve mogelijkheden en werken aan een jaarrond beleving om zo het toeristenseizoen te verlengen.

Ommen investeert in promotie en marketing om de (inter)nationale toerist uit te nodigen en te verleiden om het Vechtdal te bezoeken. Op het vlak van promotie en marketing bundelt Ommen waar het kan de krachten tussen de onder meer recreatieondernemers en vele aanbieders van horeca, arrangementen, evenementen en voorzieningen (lokaal en regionaal in het Vechtdal).

Drie ontwikkelopgaven

In Ommen en breder in het Vechtdal, zijn drie ontwikkelopgaven te onderkennen waar Ommen samen met de ondernemers en promotie en marketingorganisaties, en rekening houdende met de landelijke (NBTC) en provinciale (Gastvrij Overijssel) aanpak, mee aan de slag gaan:

- Het versterken en uitbouwen van de recreatieve (verblijfs)functie van de gemeente
Meer bezoekers die langer blijven en meer besteden, waarbij ook ingezet wordt op het verlengen van het seizoen vanuit een gevarieerd en innovatief aanbod en kwalitatief hoogwaardige voorzieningen.

- Het versterken van de imago van de toeristische gastvrijheid
Een betere profilering van het aanbod ook internationaal (kansen Duitse markt) en een verdere versterking van het Vechtdal als A-merk en de positionering van Ommen daarbinnen.

- Het bevorderen van de recreatieve mogelijkheden
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

Met voorliggend ontwikkeling wordt aan een bestaand, vitaal recreatiebedrijf ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Dit sluit aan bij de behoefte om innovatief in te spelen op ontwikkelingen en de wens om nieuwe arrangementen aan te bieden (denk aan het theater en de visvijver). Ten aanzien van de drie ontwikkelopgaven sluit het plan daarmee naadloos aan bij de ambities om de verblijfsfunctie te versterken, het imago van de toeristische gastvrijheid te versterken en het bevorderen van de recreatieve mogelijkheden. Het plan zorgt immers voor een versterking van het verdienmodel van een bestaande, hoog aangeschreven camping. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Ommen.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.2.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen stamt uit 2011. De doelstelling van het LOP is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van kwaliteiten en potenties. In het LOP wordt informatie gegeven omtrent het landschapsbeeld en cultuurhistorie van het landschap. Daarnaast worden kansen benoemd voor ontwikkeling van het landschap.

In het Inspiratieboek behorend bij het LOP wordt aangegeven hoe de kenmerken behouden en versterkt kunnen worden door inpassing van bebouwing. Het doel is het inspireren van iedereen die bezig is met ruimtelijke plannen in het buitengebied van Ommen. Het inspiratieboek biedt ideeën ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied en vormt een kader waaraan de gemeente erfinrichtingsplannen toetst.

Het plangebied ligt in het jong ontginningslandschap. Dit landschapstype ligt in de gemeente Ommen met name in de open landbouwgebieden, aan de randen van de gemeente. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven. Het plangebied is met de rode ster aangegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede verbeelding LOP (Bron: Gemeente Ommen)

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimten. De grote open ruimten vormen een contrast met het kleinschalige landschap op de dekzandrug van Witharen. Agrarische bedrijven hebben ruimte tot ontwikkelen in dit landschap. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur. In het LOP zijn de volgende kansen/maatregelen aangegeven:

- behouden van openheid door scherpe grenzen tussen open en dicht te handhaven en te versterken. Verdichting van de openheid door o.a. bos en bebouwing is niet wenselijk;
- behouden en zichtbaar maken van het oorspronkelijk reliëf op de dekzandrug van Witharen;

- rode ontwikkelingen, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het jonge ontginningslandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk goed in te passen.
- door middel van erfbeplanting de erven meer onderdeel laten worden van de landschapstructuur. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk.

4.3.2.2 Toetsing

Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld. Onder andere het LOP heeft hiervoor als basis gediend. Met het plan wordt daarmee bijgedragen aan de doelstellingen van het LOP. Dit komt onder andere tot uiting door het versterken van de identiteit en ruimtelijke structuur door de sloop en landschappelijke inpassing, het late terugkomen van cultuurhistorische waarden door verfraaiing van de te behouden schuur en het verbeteren en uitbreiden van beplantingsstructuren door de landschapsmaatregelen.

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 het besluit Milieueffectrapportage.

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 industriellawaai. 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

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een bedrijfswoning en een groepsaccommodatie. Voor de groepsaccommodatie geldt dat dit momenteel een bedrijfswoning is, dat reeds een geluidsgevoelig object betreft. Op basis van artikel 76 geldt dat de geluidbelasting van bestaande woningen niet opnieuw getoetst hoeft te worden.

De nieuwe bedrijfswoning ligt in buitenstedelijk gebied binnen de geluidszone van de Coevorderweg. Dit betreft een relatief rustige weg die voor het bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Daarnaast ligt de bedrijfswoning op meer dan 150 meter afstand van deze weg. Hierdoor kan redelijkerwijs worden verwacht dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Een akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

5.1.2.2 Rail- en industriellawaai

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. De aspecten 'railverkeerslawaai' en 'industriellawaai' zijn dan ook niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is er ter plaatse van de bedrijfswoning sprake van het toevoegen van een verblijfsfunctie, waarvoor een bodemonderzoek nodig is. Voor wat betreft de andere ontwikkelingen geldt dat deze danwel niet voorzien in een verblijfsfunctie (parkeerterrein, visvijver) danwel plaatsvinden op het bestaande recreatieterrein, waarvan verwacht kan worden dat de grond reeds geschikt is voor het beoogde gebruik.

Om aan te kunnen aantonen dat de grond ter plaatse van de bedrijfswoning geschikt is voor de functie 'wonen met tuin' is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 vereist. In dit geval is door Dumea een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1 zijn een lichte verhoging nikkel en koper aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 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 luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

5.3.2.1 Externe werking

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof worden gegarandeerd. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.2.2 Interne werking van het plan

Achtergrondbelasting

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in onderstaande tabel:

Parameter	Achtergrondwaar de [µg/m ³] 2020	Achtergrondwaar de [µg/m ³] 2030	Grenswaarde [µg/m ³]	WHO advieswaarde [µg/m ³]	Voldoet (ja/nee)
Stikstofdioxide NO ₂	8,0	6,1	40	20	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	13,98	11,64	40	15	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	7,3	5,7	25	5	ja

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} voldaan wordt. Ook aan de advieswaarden van de van de WHO voor de achtergrondconcentratie van alle parameters wordt voldaan, met uitzondering van PM_{2,5}. De verwachting is echter dat de lucht steeds schoner wordt, waarmee in de toekomst ook voor dit aspect aan de advieswaarde zal worden voldaan.

Gezien de activiteiten op de locatie en de daarbij te verwachten emissies naar de lucht is het voldoende aannemelijk dat ook met de bijdrage van deze activiteiten zowel nu als in de komende jaren ruim zal worden voldaan aan de grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van art. 5.16 Wm.

Vuistregel veehouderijen

Van belang is uit oogpunt van ruimtelijk ordening te beoordelen of de luchtkwaliteit op de locatie geschikt is voor de woning. In de omgeving van het plangebied liggen veehouderijen die van belang kan zijn voor de

bijdrage van fijnstofconcentratie op het plan. In dit kader is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als Bijlage 3 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan

De emissie van fijn stof door de omliggende veehouderijen is achterhaald door middel van betreffende milieudossiers en vastgestelde emissiefactoren. Met een model is de immissie op het plangebied berekend. Het onderzoek is uitgevoerd conform de regels uit de Wet milieubeheer, de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de 'Handreiking Rekenen aan Luchtkwaliteit'.

De berekende fijnstofimmissie voor PM₁₀ bedraagt ten hoogste 14,04 µg/m³. Voor PM_{2,5} is het hoogste berekende rekenresultaat 7,50 µg/m³. Voor PM₁₀ geldt dat het 24-uursgemiddelde 6 keer per jaar wordt overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen vanuit de Wet milieubeheer. Voor de concentratie PM_{2,5} is de verwachting dat over een aantal jaar zal worden voldaan aan het advies van de WHO. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van bijbehorend plan.

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).

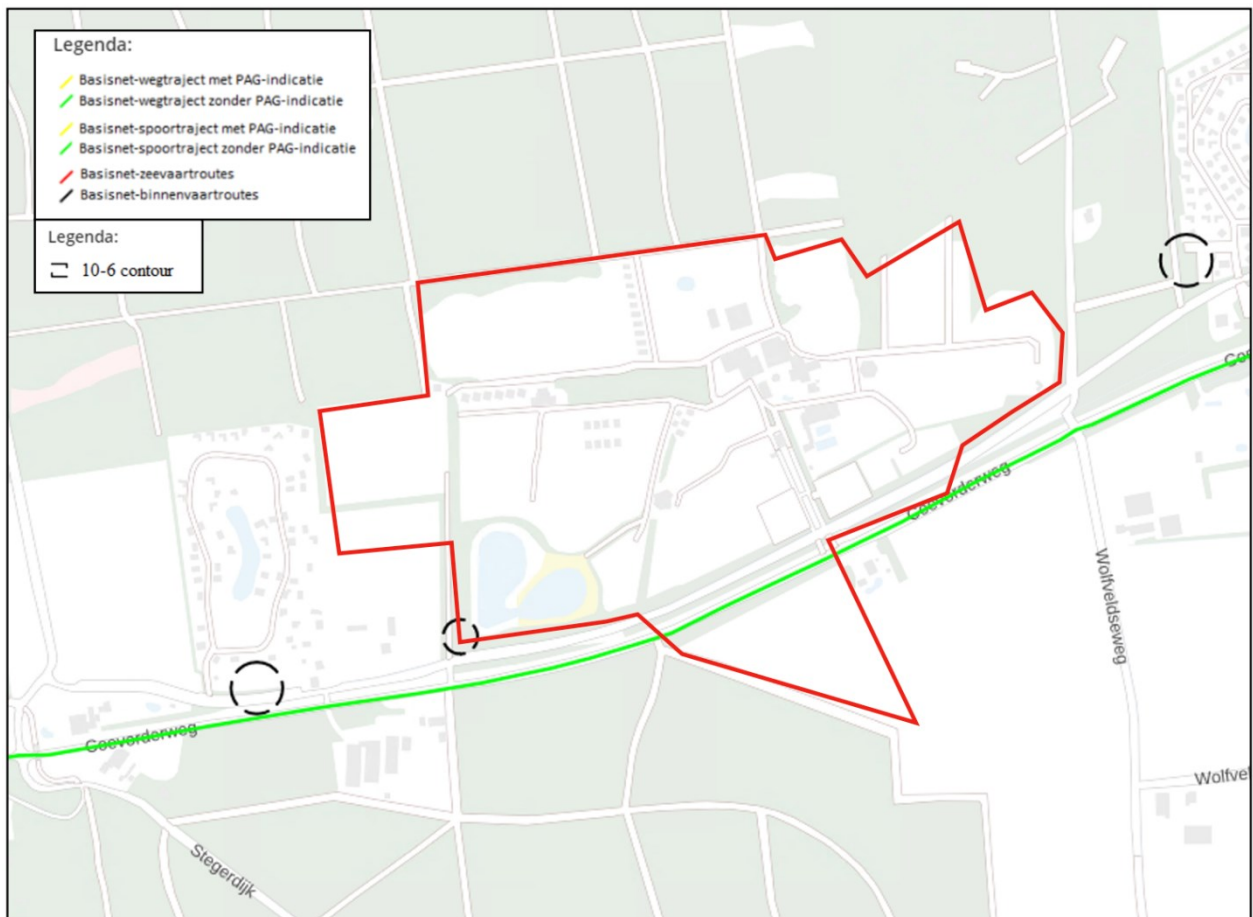
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt 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 binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de nabijheid van het plangebied liggen een aantal risicobronnen. Het betreffen drie bovengrondse tanks voor de opslag van gevaarlijke stoffen (propaan, chloor). Voor de tanks geldt een risicoafstand van 30 meter voor het plaatsgebonden risico. Binnen deze afstand is er geen geval sprake van de realisatie van kwetsbare objecten. De tanks vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Daarnaast ligt over de Coevorderweg een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor deze weg geldt een aandachtsgebied voor een verantwoording van het groepsrisico van 73 meter. Binnen deze zone worden geen nieuwe kwetsbare objecten opgericht. Daarbij wordt vermeld dat sinds de aanleg van het nieuwe tracé van de N36 er nauwelijks meer sprake is van transport van gevaarlijke stoffen over de Coevorderweg.

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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, echter is het gebied gekenmerkt door verscheidene functies, zoals recreatie, horeca, agrarische bedrijvigheid en woningen. Daarom kan uit worden gegaan van een gemengd gebied.

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 en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval gaat het om verscheidene ontwikkelingen op het recreatieterrein. Echter zijn deze ontwikkelingen reeds planologisch toegestaan en ook al deels aanwezig. Het theater is nieuw, maar het zwembad is reeds bestaand en wordt enkel uitgebreid. Omliggende gevoelige functies worden dan ook niet meer beperkt door de ontwikkelingen op de camping dan nu reeds het geval is. Het zwembad komt echter wel dicht bij een woning dan nu het geval is. Om inzicht te krijgen in het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning is door Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus vanwege de nieuwe situatie voldoen aan de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit.

In de nieuwe situatie wordt niet zonder meer voldaan aan de richtwaarden voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus is sprake van een overschrijding van de richtwaarden voor een gemengd gebied. De overschrijding wordt veroorzaakt door het gebruik van de zwembaden met zonneweide.

In het plan is rekening gehouden met geluidsmaatregelen ter plaatse van de zonneweide en ter plaatse van de parkeervoorziening. De effecten van de volgende maatregelen zijn doorgerekend en beoordeeld:

- Aan de zuidzijde van de zonneweide zijn enkele varianten van een grondwal doorgerekend. Op basis hiervan wordt aanbevolen een grondwal met een hoogte van 3,0 meter met daar bovenop een geluidsabsorberend scherm met een hoogte van 2,0 meter toe te passen. (Totale hoogte van de constructie 5,0 meter ten opzichte van de maaiveldhoogte van de zonneweide) (zie ook figuur 5 in hoofdstuk 5.2 van het onderzoek);
- Aan de oostzijde van de parkeervoorziening: een grondwal met een hoogte van 2,0 meter (zie ook figuur 6 in hoofdstuk 5.3 van het onderzoek).

Op basis van de volgende argumenten wordt geconcludeerd dat na het treffen van de beschreven maatregelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Coevorderweg 26:

- In de dagperiode wordt voldaan aan de richtwaarden voor een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een significante verbetering ten opzichte van de oude situatie;

- De duur van de overschrijdingen is beperkt tot 1 uur in de avondperiode. Na 20.00 uur is het zwembad met zonneweide gesloten en vinden er geen activiteiten meer plaats;
- De buitenruimten van de woning bevinden zich aan de geluidsluwe zijden waar geen sprake is van een relevante geluidsbelasting vanwege de activiteiten van de camping.

Uit de rekenresultaten in paragraaf 4.2 blijkt dat de geluidssituatie vanwege de parkeervoorziening niet leidt tot overschrijdingen. In het plan is wel rekening gehouden met de realisatie van een grondwal tussen de parkeervoorziening. De grondwal heeft een hoogte van 2,0 meter. Overigens wordt de richtafstand van 30 meter tussen het parkeerterrein en de woonbestemming juridisch geborgd.

Ook de aanleg van de grondwallen is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. Hiermee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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. In dit geval wordt de nieuwe bedrijfswoning aangemerkt als een gevoelige functie. De groepsaccommodatie is dit niet, aangezien deze reeds een gevoelige functie betreft in de situatie van een bedrijfswoning. De overige functies betreffen geen gevoelige functies.

In de omgeving liggen enkele milieubelastende functies. In de onderstaande tabel zijn deze functies weergegeven, waarbij tevens de functie, milieucategorie, richtafstand (m.u.v. geur) en daadwerkelijke afstand tot het plangebied zijn weergegeven. De daadwerkelijke afstand is gemeten van de grens van het bouwvlak van de belastende functie tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige functie (betreffende de locatie van de bedrijfswoning)

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Recreatieterrein (Coevorderweg 21)	4.1	30 m (geluid)	100 m
Landbouwmechanisatiebedrijf, loonbedrijf met b.v.o groter dan 500 m ² (Wolfveldseweg 1a)	3.1	30 m (geluid)	700 m
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Wolfveldseweg 2)	3.2	30 m (geluid)	860 m

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, wordt de richtafstand in alle gevallen gehaald. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor

de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

In dit geval liggen er verscheidene agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied. In de tabel in paragraaf 5.5 is de dichtstbijzijnde weergegeven. Deze ligt op een afstand van meer dan 800 meter afstand. Dit betreft een grondgebonden veehouderij (melkvee). De vaste afstand van 50 meter wordt ruimschoots gehaald.

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor geurhinder, aangezien deze geen bron van geurhinder zijn. Wel dient er inzicht te worden verkregen in het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied als gevolg van intensieve veehouderijen binnen een straal van 2 km rondom het plangebied. Hiertoe is een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd, waarin onderzoek is gedaan naar zowel de voorgrondbelasting (geurbelasting van individuele intensieve bedrijven) als de achtergrondbelasting (totale geurbelasting van alle intensieve bedrijven in een straal van 2 km rondom het plangebied. Dit onderzoek is als Bijlage 5 opgenomen.

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Verlengde Elfde Wijk 8 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ter plaatse van de te realiseren woning hoogstens 0,6 OU_E/m³. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van de bestaande woning is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 van het onderzoek respectievelijk als 'zeer goed' te kwalificeren.

De berekende achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 0,58 OU_E/m³ ter plaatse van de te realiseren woning. Het woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'zeer goed' te kwalificeren.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is

maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'zeer goed'.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

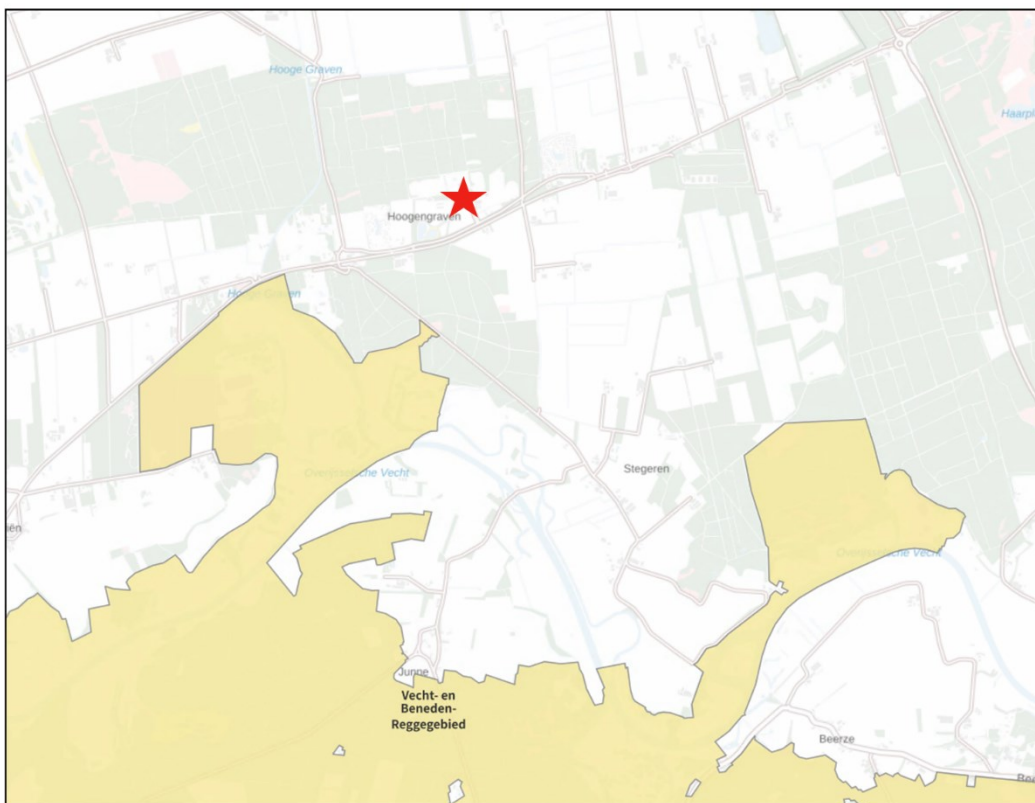
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1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

5.7.1 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).

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied (rode ster ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven).



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000 (Bron: Aerial.nl)

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" ligt op een afstand van circa 900 meter van het plangebied. Van directe negatieve effecten is dan ook geenszins sprake. In dit geval is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is als bijlage 3 opgenomen.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat er respectievelijk sprake is van een depositie van 0,03 mol/ha/jr en 0,00 mol/ha/jr. Voor de gebruiksfase geldt dat mogelijk significant negatieve effecten zijn uit te sluiten. Voor de aanlegfase geldt dat er nader onderzoek is gedaan, waaruit blijkt dat intern salderen tot de mogelijkheden behoort.

Uit de rekenresultaten van de salderingsberekening blijkt dat er geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Geconcludeerd wordt dat er zowel in de aanlegfase alsook de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie met mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



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

Het plangebied ligt direct aangrenzend aan het NNN. Een deel van het plangebied is zelfs als NNN aangemerkt. Het betreft een bosstrook die behouden blijft. Er is dus geen sprake van aantasting van het NNN. Omdat het NNN geen schaduwwerking kent zoals bijvoorbeeld wel geldt voor Natura 2000-gebieden leidt het project niet tot aantasting van de wezenlijke waarden van het NNN. Het NNN vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.7.2 Soortenbescherming

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. De bestaande zwemvijver vormt geen functioneel leefgebied voor beschermde vissoorten.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten aangetast. Er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

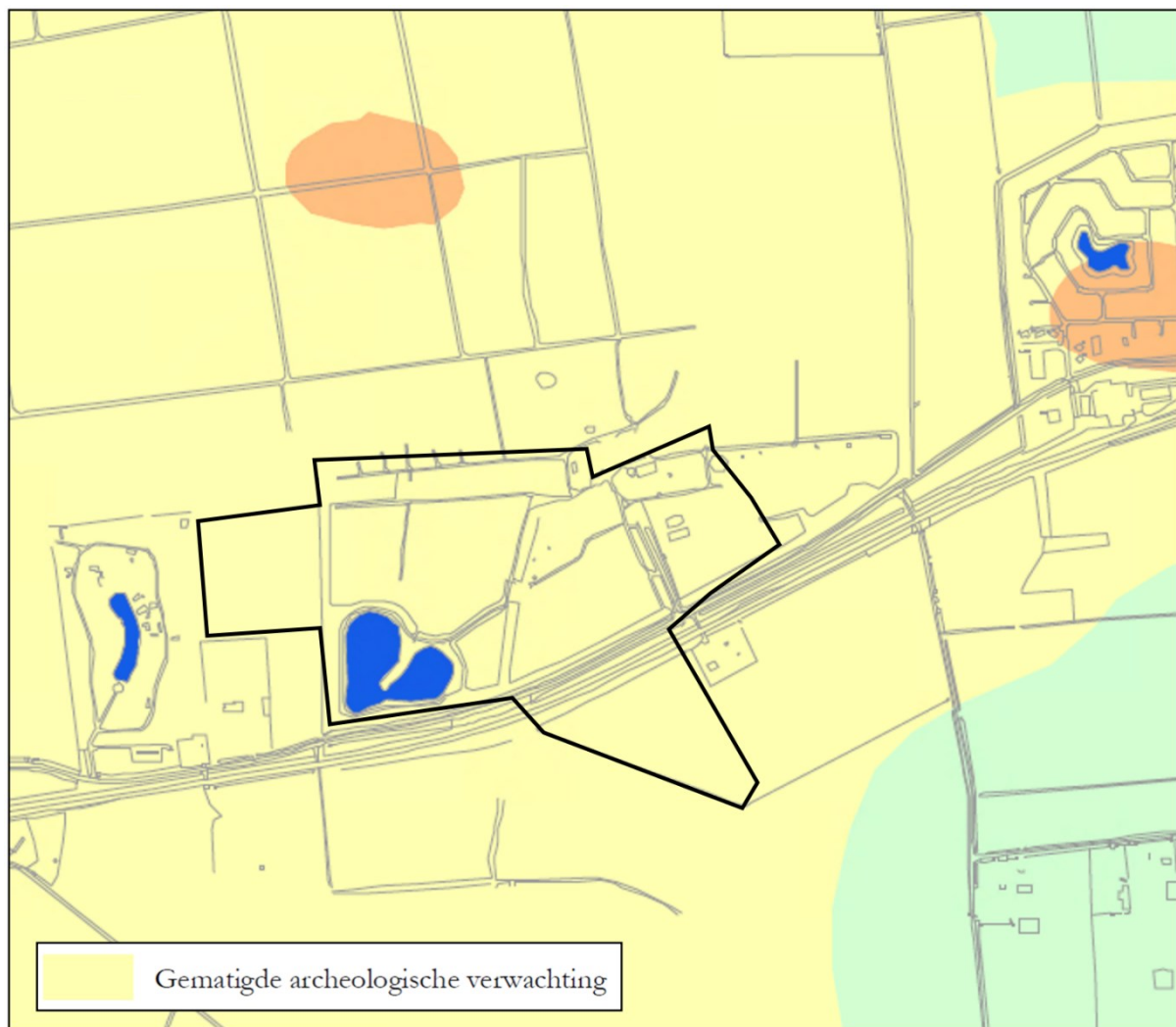
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

Uit een eerste schets van de gemeentelijke archeologie- en beleidskaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied een middelmatige archeologische verwachting geldt. Een archeologisch onderzoek is benodigd bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter. Dit wordt met het graven van de vijver overschreden. Een archeologisch onderzoek is dan ook benodigd. In dit geval is door Laagland een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

In alle boringen is – al dan niet onder een relatief dunne verstoorde of opgebrachte laag – sprake van een C-horizont. Waarschijnlijk betreft dit vlakvaaggronden. De hoge vochtigheid en de aangetroffen reductieverschijnselen maken het niet waarschijnlijk dat het hier gaat om opgestoven zanden. Vlakvaaggronden vormen zich meestal onder natte omstandigheden. Dat maakt dat de lage archeologische verwachting voor resten van nederzettingen voor alle perioden kan worden bevestigd. Karrensporen zijn op basis van geraadpleegde bronnen niet te verwachten. In het plangebied kunnen nog resten van nieuwtijdse afvalkuilen en dergelijke aanwezig zijn, samenhangend met de Hessenweg of de oude weg naar Hardenberg. Dergelijke kuilen zijn niet door middel van archeologisch booronderzoek op te sporen.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van afvalkuilen uit de Nieuwe Tijd. Het archeologisch belang hiervan is laag. Om deze wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Ommen, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel (Regio en deelgebied Vechtstreek), in het plangebied zelf en in de nabije omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 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 bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 900 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied.

Dit is ook gebleken uit de stikstofberekening (zie paragraaf 5.6). Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de uitbreiding van een recreatiebedrijf met een parkeerterrein, visvijver en enkele kleinschalige nieuwe functies op het bestaande recreatieterrein. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

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

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschappen

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, Drents Overijsselse Delta, Vallei en Veluwe, Vechtstromen, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

In de Waterbeheerplannen is aangegeven hoe de waterschappen zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In de plannen zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. Hierna wordt op de van belang zijnde aspecten, op basis van de watertoets, ingegaan:

Hemelwaterafvoer en riolering

Het plan voorziet in een toename van verharding. Er is voldoende ruimte om het hemelwater op eigen perceel te infiltreren. Dit is ook zichtbaar in 3.2 van deze toelichting. Het parkeerterrein wordt halverhard aangelegd, zodat hier geen problemen met afvoer zullen ontstaan.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de bebouwing zullen geen uitlopende materialen gebruikt worden, zodat de kwaliteit van het oppervlaktewatersysteem niet aangetast wordt.

Reactie waterschap

Het waterschap heeft op d.d. 12 augustus 2022 een reactie gegeven. Indien het parkeerterrein halfverhard wordt aangelegd ziet het waterschap weinig tot geen impact op de waterhuishouding. Uitbreiding van de camping leidt wel tot extra afvoer van afvalwater, vermoedelijk via een persleiding. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of de capaciteit van de riolering voldoende is. Buiten dit aspect is het wateradvies positief.

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.
- Omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden binnen de agrarische bestemming.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
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 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Er worden regels omtrent bestaande maatvoering gegeven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
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 10)*
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. In dit geval gaat het om het overschrijden van bestemmingsgrenzen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de overige regels beschreven. Deze regels gaan over bepalingen welke niet onder artikelen vallen te scharen. In dit artikel zijn regels omtrent parkeren en laden en lossen, afstemming van de welstandstoets en de APV 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.

Natuur - Landschapselement (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden die nu bestemd zijn met de bestemming 'Landschapselement'. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor beplantingen en andere groenvoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Recreatie - Verblijfsrecreatie (Artikel 4)

Deze bestemming is conform geldend bestemmingsplan opgenomen op het bestaande recreatieterrein en ter plaatse van de beoogde visvijver en het parkeerterrein.

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor de bedrijfsmatige exploitatie van een kampeer- en caravanterrein, ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduiding. Binnen deze aanduiding zijn kampeerplaatsen, stacaravans, recreatieverblijven, tenthuisjes en trekkershutten toegestaan. Deze aanduiding geldt op het gehele terrein, met uitzondering van het parkeerterrein. Ook dit parkeerterrein is met een aanduiding aangeduid. Een groepsaccommodatie is toegestaan ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding. Voor deze groepsaccommodatie is specifiek geregeld dat deze binnen de bestaande maatvoering van het bestaande gebouw (betreffende de voormalige bedrijfswoning) mogelijk is. Er zijn twee bedrijfswoningen mogelijk, voor beide is een aanduiding opgenomen. Centrale voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie zijn toegestaan binnen het bouwvlak, dat is vergroot ten behoeve van de uitbreiding van de centrale voorzieningen (zwembad en theater). Tot slot zijn onder andere ontsluitingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder een vis- en zwemvijver, toegestaan.

In de bouwregels zijn maatvoeringen voor alle toegestane functies en gebouwen opgenomen. De regels zijn conform het nu geldend bestemmingsplan overgenomen. Wel is specifiek bepaald dat een groepsaccommodatie is toegestaan binnen de maatvoering van het bestaande gebouw.

Van de bouwregels kan op ondergeschikte punten afgeweken worden. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens is hier de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing opgenomen. Specifiek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorziet in het aanleggen van de geluidwerende voorzieningen, zoals aangegeven in het akoestisch onderzoek/landschapsplan.

Van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van het realiseren van andere vormen van verblijfsrecreatieve eenheden. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden. Specifiek is een uitzondering opgenomen voor werken en werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een door het bevoegd gezag vastgesteld ruimtelijk kwaliteitsplan. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om nieuwe bouwvakken te realiseren of bestaande bouwvlakken te verschuiven dan wel vergroten.

Verkeer (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de Coevorderweg. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor wegen, bruggen en viaducten. Deze bestemming is opgenomen omdat op deze weg een veilige oversteek wordt gerealiseerd van het parkeerterrein naar het recreatieterrein. De locatie van deze oversteek is met een aanduiding aangegeven, waarbij een voorwaardelijke verplichting is opgenomen om deze oversteek te realiseren.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen conform geldend bestemmingsplan, ter plaatse van een ondergrondse hoogspanningsverbinding. De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van hoogspanningsleiding met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is een voorrangsbepaling opgenomen voor deze bestemming. Daarnaast zijn bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen ter bescherming van deze hoogspanningsleiding.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 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. Hoofregel 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.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Ommen. Hierin wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De plannen zijn aan omwonenden en nabijgelegen ondernemers kenbaar gemaakt. Initiatiefnemer heeft daarmee voldaan aan de eisen vanuit het vooroverleg en het aantonen van de uitvoerbaarheid van het initiatief.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

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

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

9.1.3 Waterschappen Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de 'normale procedure' van toepassing is. Het waterschap heeft d.d. 12 augustus 2022 aangegeven akkoord te kunnen gaan met de ontwikkeling.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld na afloop van de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 5 Geuronderzoek

Bijlage 6 Stikstofberekening

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek