



TOELICHTING

Camping Anna's Hoeve, Ommen



BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteurs:

L. Middelkamp, MSc

BiedtRuimte

Drosteweg 8

8101 NB Raalte

Projectnaam:

Buitengebied, herziening Steenoever 1
Ommen

Projectnummer:

NL.IMRO.0175.buiten2012bp0079-vg01

Versie:

Vastgesteld

Datum:

December 2022

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Planbeschrijving.....	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Gewenste situatie	7
3	Beleidskaders.....	9
3.1	Algemeen.....	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid.....	10
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Conclusie	23
4	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	24
4.1	Algemeen.....	24
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	24
4.3	Flora en fauna.....	25
4.4	Bodem	27
4.5	Geluid	27
4.6	Verkeer en parkeren	28
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.8	Water	30
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	Externe veiligheid	33
4.11	Mer-beoordeling.....	34
4.12	Conclusie	35
5	Uitvoerbaarheid.....	36
5.1	Algemeen.....	36
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	36
5.4	Conclusie.....	36
6	Toelichting op regels.....	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Opzet regels	37



6.3	Nadere toelichting op de regels	38
Bijlagen		39
Bijlage 1 Inrichtingsplan		39
Bijlage 2 Quicksan flora & fauna		39
Bijlage 3 Stikstofberekening		39
Bijlage 3b AERIUS berekening		39
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek		39



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

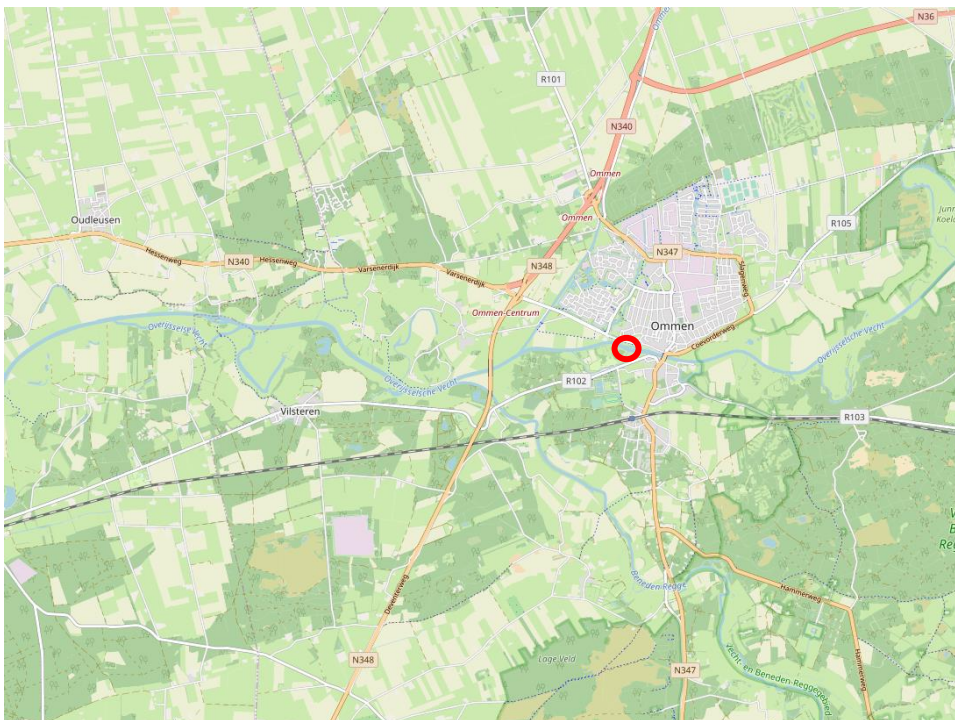
De eigenaren van camping Anna's Hoeve zijn van plan om de bestaande camping uit te breiden met groepstenten een recreatieterrein, bedoeld voor dagrecreatie. Camping Anna's Hoeve is gelegen aan de Overijsselse Vecht en grenst direct aan het Laarbos. Het voornemen is het terrein uit te breiden met het oostelijk gelegen perceel (momenteel bestemming agrarisch) voor onder andere een receptie-/ontvangstgebouw, parkeervoorziening, groepstenten, een aanlegsteiger (kano's) en diverse recreatieve (buiten)activiteiten.

De eigenaren van camping Anna's Hoeve zijn ook eigenaar van Rederij Peters. Rederij Peters is gevestigd aan Zwolseweg 4, op een afstand van 500 meter van Anna's Hoeve. Het doel is met deze bestemmingswijziging om het dagrecreatieve aanbod te verbreden. De doelgroep daarbij vooral groepen (teamdagen, bedrijfsfeesten etc.).

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een herziening van dit bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat de gewenste bestemmingsplanherziening in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het betreffende perceel is gelegen in het buitengebied van Ommen. Op afbeelding 1 is het betreffende perceel rood omcirkeld. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit recreatieve voorzieningen en verblijfsmogelijkheden.



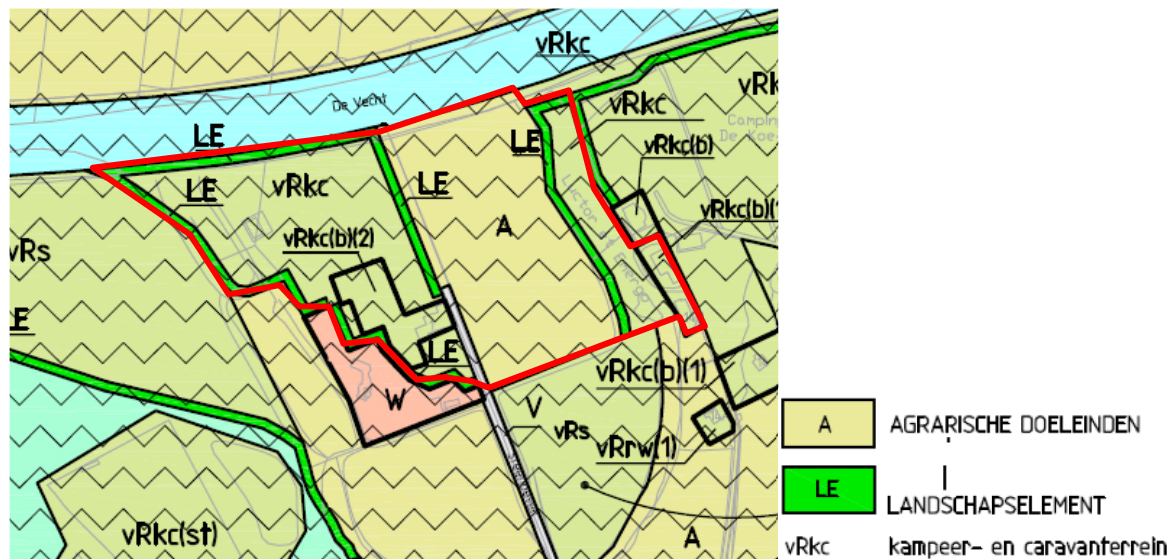
Afbeelding 1 globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is onderdeel van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen op 18 februari 2010 vastgesteld. Het bestemmingsplan in werking getreden op 23 september 2010. Binnen het plangebied komen verschillende bestemmingen voor.

De gronden van camping Anna's Hoeve zijn aangewezen voor verblijfsrecreatie doeleinden en grotendeels bestemd voor de bedrijfsmatige exploitatie van een kampeer- en caravanterrein (sub bestemming vRkc). Naast de verblijfsrecreatie bestemmingen zijn binnen het plangebied de bestemmingen 'Agrarische doeleinden' en 'Landschapselement' aanwezig. Ter plekke van het oostelijke bouwvlak mogen er twee bedrijfswoningen aanwezig zijn en bij het westelijke bouwvlak mag 1 bedrijfswoning aanwezig zijn.



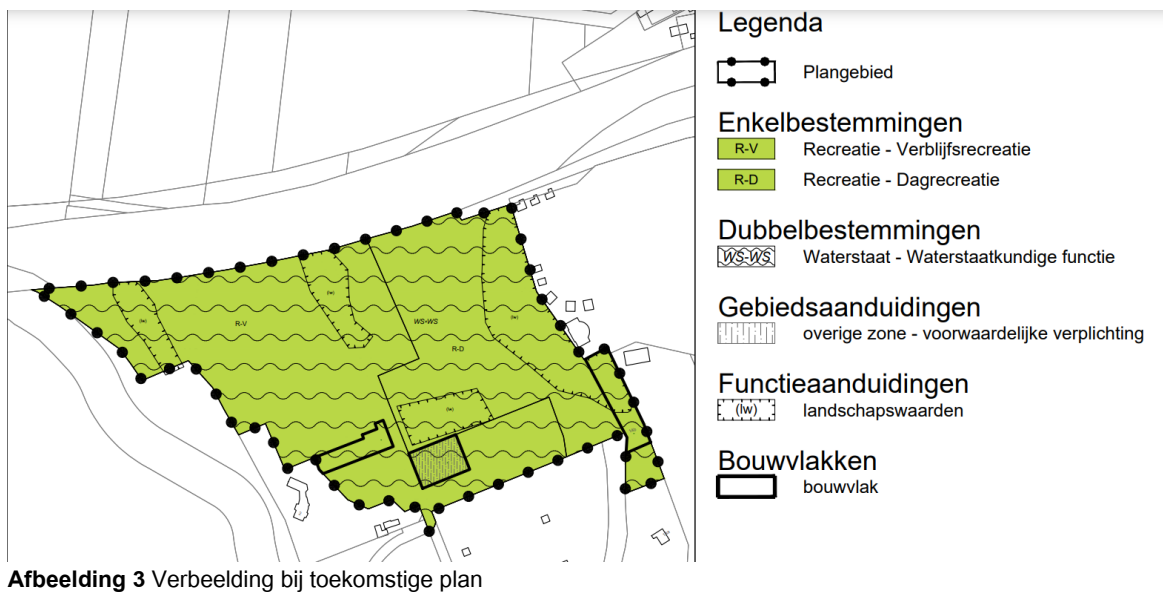
Afbeelding 2 uitsnede geldende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid

Het is op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" niet toegestaan om het terrein ter plekke van de agrarische bestemming, voor dagrecreatie te gebruiken. Ook een receptie en parkeerplekken zijn niet toegestaan binnen de agrarische bestemming.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming van de camping Luctor et Emergo (aan de oostzijde van het plangebied) verplaatst en verkleind tegen de bestaande camping Anna's Hoeve aan, zie afbeelding 6. De camping Luctor et Emergo krijgt, evenals de rest van het agrarische perceel de bestemming dagrecreatie. Tot slot wordt er ter plekke van het nieuwe receptiegebouw een extra bouwvlak toegekend. Het niet benutte recht voor een bedrijfswoning bij de bestaande receptie wordt verplaatst naar dit nieuwe bouwvlak. Op deze manier krijgen alle bouwvlakken binnen het plangebied de mogelijkheid om 1 bedrijfswoning te realiseren.





2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen aan de Steenoever 1. De omgeving van het plangebied bevat vooral dag- en verblijfsrecreatieve functies, agrarische percelen, verspreide woningen, rivier de Overijsselse Vecht en natuur. Camping Anna's Hoeve is gelegen aan de Overijsselse Vecht en grenst direct aan camping de Koeksebelt.

Het plangebied bestaat uit de Camping Anna's Hoeve en een agrarisch perceel. De huidige camping biedt plek aan 55 kampeerplaatsen. Daarnaast staan er binnen het plangebied diverse opstallen en drie bedrijfswoningen. Eén bedrijfswoning aan de zuidoost zijde van het plangebied en twee bedrijfswoningen en receptie ten zuiden van het kampeerterrein. Camping Anna's Hoeve is in het bezit van twee eigenaren. De ene eigenaar van de camping is woonachtig in de bedrijfswoning aan de zuidoost zijde van het plangebied. De tweede eigenaar en de voormalige eigenaren (ouders) zijn beiden woonachtig naast de receptie. De voormalige eigenaren werken nog steeds actief mee in het bedrijf. De parkeergelegenheid voor de campinggasten en bezoekers ligt aan de zuidzijde van het kampeerterrein naast de receptie.



Afbeelding 4 Luchtfoto huidige situatie plangebied

De initiatiefnemers zijn begonnen met het realiseren van enkele voorzieningen ten behoeve van de dagrecreatie. Zo staat er al een grote tent midden op het veldje en is er een tipi tent gerealiseerd. In afbeelding 4 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. De roze contour betreft de begrenzing van het plangebied.

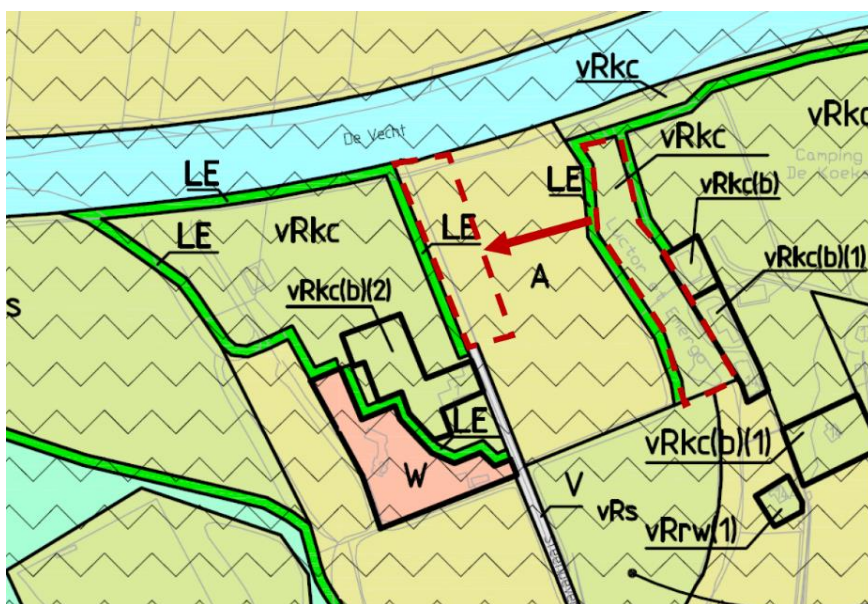




Afbeelding 5 impressie van het kampeerterein camping Anna's Hoeve

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om de bestaande camping (verblijfsrecreatie) uit te breiden en het aangrenzende agrarische perceel als dagrecreatief terrein te gebruiken. Het bestaande campingdeel Luctor et Emergo (aan de oostzijde) wordt verplaatst zodat het tegen het bestaande kampeerterein komt te liggen en het kampeerterein één geheel vormt. Het oppervlak van de camping neemt hiermee af. Ook neemt het aantal kampeerplekken (Anna's Hoeve met Luctor et Emergo) met ongeveer 10 af. In het uit te breiden gedeelte wordt ruimte geboden aan groepen die willen overnachten na de dagrecreatieve activiteit. De kleinere standplaatsen worden vervangen door grotere groepstenten. Het oppervlak landschapselement blijft behouden, echter wijzigt de locatie op het perceel. De landschapselementen worden met een functieaanduiding beschreven op de plankaart.



Afbeelding 6 verplaatsing campingdeel Luctor et Emergo (bron: bestemmingsplan buitengebied)



Het huidige agrarische perceel wordt in de nieuwe situatie ingezet voor dagrecreatie. Het gaat daarbij om het voorzien in sport, spel en entertainment voor groepen. Daarbij wordt ook de doelgroep van ouderen bediend. Middels de binnenruimtes (tipi- & grote tent en het receptiegebouw) wordt de vraag voor slechtweervoorzieningen ingevuld. Het buitenaanbod richt zich vooral op sport- en spel activiteiten. Recreatieve activiteiten kunnen leiden tot een grotere geluidsbelasting op de omgeving (en de eigen verblijfsrecreatie op Anna's Hoeve) . Daarom heeft Anna's Hoeve besloten gebruikstijden tussen 9.00 en 22.00 uur aan te houden. Na 22.00 uur vinden er geen activiteiten meer plaats op het terrein.

Door bovenstaande ontwikkeling neemt het aantal bezoekers toe. De bestaande parkeergelegenheid volstaat hierdoor niet meer. Naast de bestaande parkeerplaats voor de camping, wordt er een nieuwe parkeerplaats aangelegd ten behoeve van de dagrecreatie. De nieuw te realiseren parkeerplaats aan de zuidzijde van het plangebied wordt middels een wal met beplanting tussen de Koeksebelt en de parkeerplaats ingepast. Hierdoor ondervinden de noordelijkere gelegen luxere campingplekken van de Koeksebelt geen overlast van de parkeergelegenheid.



Afbeelding 7 Inrichtingsplan Camping Anna's Hoeve Ommen



3 Beleidskaders

3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk zal deze toetsing plaats vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Relatie met initiatief

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een bestaande camping. Hiermee valt het initiatief vanwege de schaal buiten de directe reikwijdte van het Rijksbeleid.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:



- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaat wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

De gebruiksmogelijkheden en de omvang van het initiatief zijn bepalend of er sprake is stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI: NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang van 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Daarentegen werd in de uitspraak van de 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Relatie met initiatief

Gelet op de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling, stellen we dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een verantwoording aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarmee achterwege blijven. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- 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;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;



- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

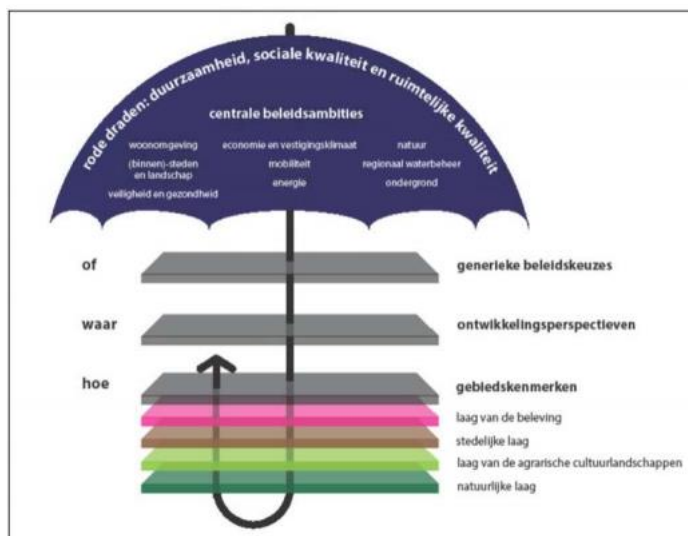
3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

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. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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.

3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan met behulp van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.



Afbeelding 8 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig



dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Als het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

1. Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing. Dit zijn de volgende:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In het voorliggend geval zijn de integraliteit en toekomstbestendigheid relevant.

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief

Er is gesproken met het waterschap en de eigenaar van camping de Koeksebelt. Het waterschap vindt het van belang dat de bergingscapaciteit en de doorstroombaarheid van het gebied niet afnemen. Door het aanleggen



van een wadi (boven het grondwaterpeil) wordt voldaan aan voldoende buffercapaciteit. De grootte van de wadi is afhankelijk van de te bouwen bouwwerken. De belangen van de Koeksebelt liggen in het voorkomen van overlast voor de campinggasten. Daarbij gelden geluid en licht in de avond en nacht als grootste risico op overlast. Naar aanleiding hiervan worden er beperkingen gesteld aan de eindtijden van de dagrecreatie (21.00 uur einde recreatief gebruik, verkeersafwikkeling tot maximaal 22.00 uur). Hiermee blijft de nachtrust voor de omliggende verblijfsrecreatie behouden. Daarnaast wordt er een houtwal toegevoegd aan de zuidzijde van het plangebied, zodat lichtoverlast wordt voorkomen.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

Door het onderliggend initiatief wordt de agrarische bestemming beëindigd en wordt dagrecreatie mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling is inpasbaar in het landschap. Sinds de oude Vecht arm weer in ere is hersteld, is er sprake van een recreatie-eiland. Een gedeelte van het plangebied is het enige agrarische perceel in de omgeving. Gezien het gebruik van het recreatie-eiland heeft het agrarisch gebruik geen toekomst. Het perceel ligt namelijk op afstand van enig agrarisch bedrijf. De omgeving bestaat voor een groot deel uit recreatieve voorzieningen. Dit plan met dagrecreatie versterkt deze voorzieningen. Het gebied wordt op deze manier door verschillende doelgroepen bezocht die vervolgens ook kennis maken met de aangelegen recreatieve voorzieningen.. Op deze wijze draagt deze ontwikkeling bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de kern Ommen. Tevens wordt met deze ontwikkeling bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van Camping Anna's Hoeve en Camping de Koeksebelt.

2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in 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, het toerisme en andere economische dragers. In afbeelding 9 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'Zone ondernemen met natuur en water buiten het NNN'.





Afbeelding 9 Ontwikkelperspectieven kaart (bron: provincie Overijssel)

Toets aan initiatief

De camping is gelegen in de Zone Ondernemen met Natuur en Water (Zone ONW). In deze zone is het beleid gericht op ruimte te creëren voor economische ontwikkelingen zoals de landbouw, recreatie en natuurgebonden woon- en werklocaties. Dit betekent dat in deze gebieden de realisatie van natuurdoelen zo veel mogelijk samen gaat met het versterken van de landbouw, de regionale economie en de wateropgaven. Het initiatief behoudt en versterkt waar mogelijk de natuurdoelen in combinatie met dagrecreatie. Hiermee geeft het onderliggende initiatief invulling aan de hierboven beschreven ambities.

3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap van toepassing.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.



In afbeelding 10 is een uitsnede van het plangebied binnen de 'Natuurlijke Laag' weergegeven. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke Laag' aangeduid met gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'.



Afbeelding 10 Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel).

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 plaatsvinden 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 beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toets aan initiatief

Voorliggende ontwikkeling vormt geen belemmering voor de instandhouding van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'. De voorgenomen ontwikkeling resulteert, met de recreatieve en horecafuncties in een verbetering van de beleefbaarheid van de Vecht en de omgeving. De beleefbaarheid wordt met de maatregelen aangaande de landschappelijke inpassing, verder benadrukt.

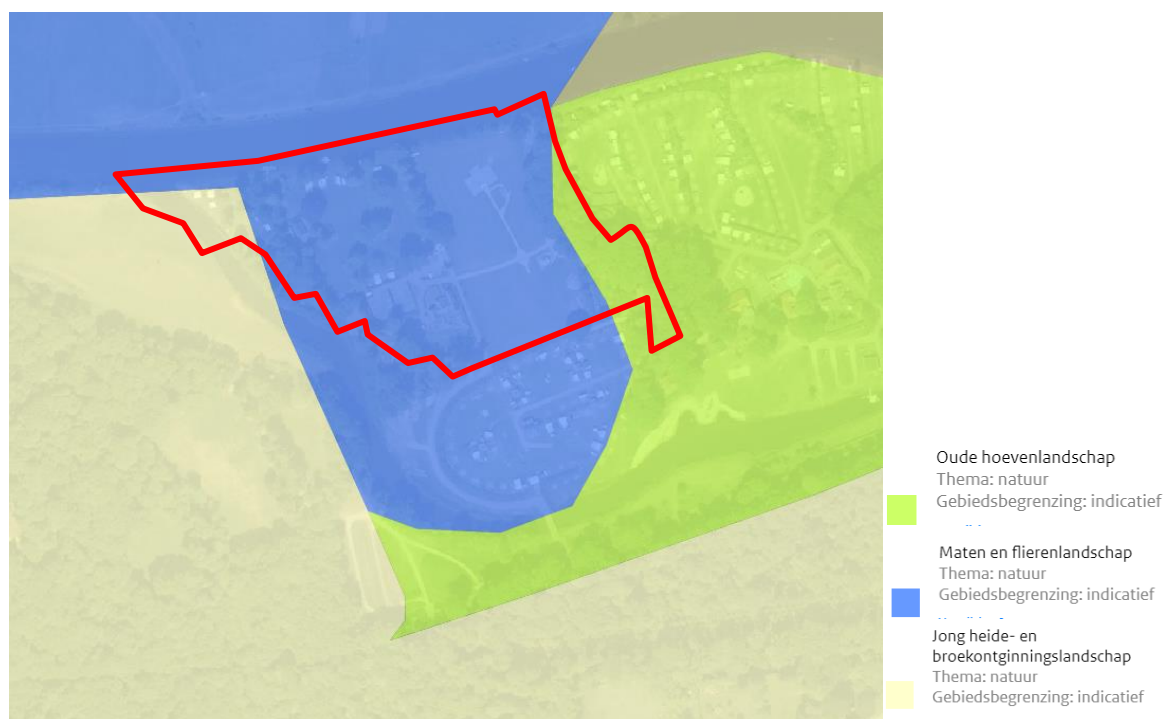
Geconcludeerd wordt dat de "Natuurlijke laag" geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.



2. De 'laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap is het van belang dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Op de plaats van dit landschap is nooit sprake geweest van ideeën over schoonheid. Wel werden ze in de loop van de tijd meer gewaardeerd om de ruimtelijke kwaliteiten hiervan. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is hier 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 de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Maten en flierenlandschap', 'Oude Hoevenlandschap' en 'Jonge heide- en broekontginningslanden'. In afbeelding 11 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 11 Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel).

Maten & Flierenlandschap

Dit landschap kenmerkt zich door een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. De structurerende werking van de beekdalen en oeverlanden als landschap met coulissen staat onder druk door schaalvergroting in de landbouw, maar ook door natuurontwikkeling. De ambitie is om dit landschapstype weer herkenbaar te maken, en de samenhang met esdorpen en erven weer betekenis te geven.

Oude hoevenlandschap

Dit landschap kenmerkt zich door de verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende, oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.



Jong heide en broekontginningslandschap

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.

Toets aan initiatief

In het inrichtingsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting) is weergegeven dat het plangebied op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast. Hierbij is rekening gehouden met het herstel van de kleinschaligheid van het landschap, herstel van groene inbedding en worden waterlopen en bosstroken versterkt. De ontwikkeling aan de sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

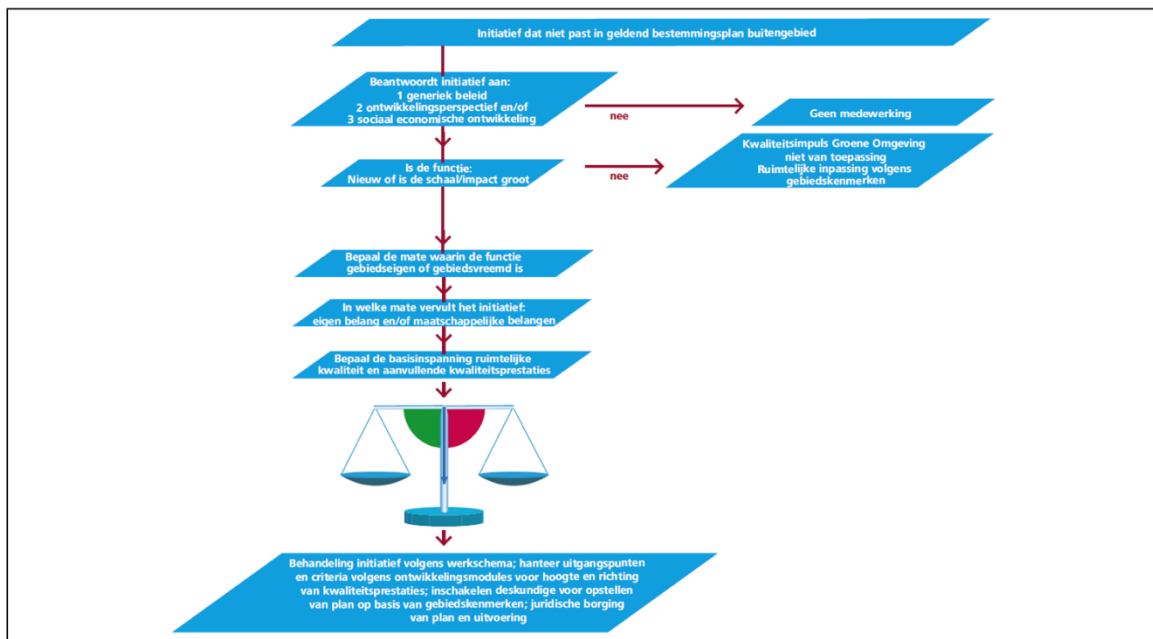
3.3.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In artikel 2.1.6 van de verordening is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende:

1. Hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn.
2. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:





Afbeelding 12 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (bron: provincie Overijssel)

Relatie met initiatief

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. We verwijzen hiervoor naar alinea 3.3.4.

Ontwikkelingsperspectieven

In alinea 3.3.4 wordt getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Het ontwikkelingsperspectief ter plaatse van het plangebied richt zich op het ruimte creëren voor economische ontwikkelingen zoals de landbouw, recreatie en natuurgebonden woon- en werklocaties. Dit betekent dat in deze gebieden de realisatie van natuurdoelen zo veel mogelijk samen gaat met het versterken van de landbouw, de regionale economie en de wateropgaven. In voorliggend geval is de bestaande agrarische bestemming niet passend in het gebied. Dit plan voegt een passende, meer gebiedseigen functie toe. Daarnaast verdwijnen de kampeerplekken in het bos, wordt het gehele perceel landschappelijk ingepast en versterkt het toevoegen van de dagrecreatie de lokale economie. Hiermee is er sprake van een gebiedseigen functie.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling dient grotendeels een eigen belang. Echter wordt het maatschappelijk belang ook in beperkte mate gediend omdat de algehele kwaliteit van het plangebied wordt verbeterd en het plan belangrijke diensten levert voor de toeristisch sector in Ommen.



Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

Voor iedere ontwikkeling in het landelijk gebied is de basisinspanning van toepassing. Het gaat hier om een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe receptiegebouw en parkeerplaats. Daarnaast worden de bestaande natuurkwaliteiten versterkt doordat de kampeerplekken in het bos verdwijnen, er een boomgaard aangeplant wordt en er over het gehele plangebied gezorgd wordt voor kruidenrijke vegetatie. Aan het bestaande bos wordt een mantel (struiklaag) en zoom (kruidenstrook) vegetatie toegevoegd.

Verder wordt er een wadi toegevoegd voor het infiltreren van hemelwater.

Conclusie

De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is bij voorliggende ontwikkeling van belang op het niveau van het landschap. Met een zorgvuldige inpassing van het landschap wordt een nieuwe functie aan het gebied toegevoegd die in ruimtelijke en economisch opzicht een impuls betekent voor de aanwezige kwaliteit. De investeringen in ruimtelijke kwaliteit is in balans met de geboden ontwikkelruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Ommen- Ommen jouw Toekomst

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.

Ommen biedt binnen de wettelijke en organisatorische kaders, ontwikkel- en gebruiksruimte en flexibiliteit aan haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Ruimte bieden, fysiek en organisatorisch, om op eigen kracht te investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Daaronder valt ook het bieden van ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en experimenten. Dat gebeurt waar mogelijk in samenwerking met al deze partijen op een wijze die past bij de cultuur van Ommen (Naoberschap).

Het bieden van meer ontwikkelruimte en stellen van minder regels doet nadrukkelijk ook een beroep op initiatiefnemers die daar gebruik van willen maken. Daarom is in deze omgevingsvisie een aantal basale spelregels opgenomen waaraan alle partijen en initiatiefnemers zich moeten houden om aanspraak te kunnen maken op deze ontwikkel- en gebruiksruimte en daartoe benodigde of gewenste flexibiliteit.

- Het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven.
- Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen.
- Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief.
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit.
- Het vanuit het initiatief bijdragen (Naoberschap) aan de leefbaarheid van wijk of buurt.
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.



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.

Ambitie en ontwikkelingsrichting in het buitengebied

Ommen wil de differentiatie in het landschap en de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van het buitengebied behouden en versterken. Tegelijkertijd wil de gemeente in haar buitengebied de ontwikkelingen in de landbouw, het beheer van landgoederen en recreatiebedrijven niet op slot zetten. Daarvoor is het belang van deze partijen voor de economische ontwikkeling, maar ook als belangrijke drager van het landschap te groot. Het landschap zoals het er nu ligt is grotendeels een cultuurlandschap dat onder invloed van menselijk handelen is ontstaan. Het landschap vraagt om onderhoud en beheer, teneinde de landschappelijke kwaliteit en de variatie in het landschap die onder meer door burgers en toeristen hoog worden gewaardeerd, te kunnen behouden. Dit houdt in dat de gemeente in haar buitengebied, rekening houdende met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen en ondergronden, ruimte wil bieden aan ontwikkeling. Niet onbeperkt maar binnen kaders, waarbij er gegeven de focus om nieuwe woningen te bouwen in de drie grote locaties Westflank, Havengebied en Ommen Oost, er slechts beperkt ruimte is voor het ontwikkelen van woningen in het buitengebied, door het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen of het ontwikkelen van knoopperven.

Recreatie en toerisme

Ommen maakt deel uit van het Overijssels Vechtdal, een in Nederland bekende vakantieregio, met name door zijn authentieke karakter en het afwisselende landschap. Bezoekers komen voor de bossen, de rust, de Vecht met de aantrekkelijke stadjes aan de rivier, de landelijke omgeving, de kleinschaligheid, de vele landgoederen, kastelen en landhuizen, maar zeker ook voor het goede en gevarieerde aanbod van campings en verblijfsrecreatieterreinen.

De gemeente wil de recreatief toeristische functie van de gemeente behouden en versterken en een toppositie op dit terrein behouden. Dit betreft zowel de recreatiesector zelf, die het aanbod aan verblijfsmogelijkheden biedt, als de groenblauwe mal van Ommen met het zeer gevarieerde en goed toegankelijke landschap in het Vechtdal, Reggedal en buitengebied, dat Ommen zo aantrekkelijk maakt voor de toerist, in combinatie met het oude stadscentrum, de kernen en landgoederen. De toeristisch-recreatieve sector in de gemeente Ommen ontleent haar bestaansrecht voor een belangrijk deel aan de aanwezige natuurkwaliteiten, het aantrekkelijke landschap, de agrarische bedrijvigheid en de veelheid aan cultuurhistorische elementen. Het is dan ook nadrukkelijke de ambitie van de gemeente om deze kwaliteiten in combinatie met de diversiteit in toeristisch-recreatief product en aanbod, te behouden, verder te versterken en nog beter te promoten.

De ambitie van de gemeente op het terrein van recreatie en toerisme zijn:

1. Innovatieve topspeler zijn op het gebied van recreatie en toerisme;
2. Versterken toeristisch recreatieve verblijfsfunctie en bijbehorend voorzieningenaanbod;
3. Versterken promotie: innovatief toeristisch recreatief aanbod en Vechtdal als merk;
4. Versterken toeristisch recreatieve infrastructuur: bereikbaarheid, verbindingen, medegebruik en routenetwerken;
5. Stimuleren watergebonden recreatie op en aan het water



Relatie met het initiatief

Het plangebied maakt deel uit van het Overijssels Vechtdal. Dit is een in Nederland een bekende vakantie regio. Om deze positie te behouden is de gemeente voornemens om de aanwezige kwaliteiten in combinatie met de diversiteit in toeristisch-recreatief aanbod te behouden en verder te versterken. Het plan aan de Steenoever draagt hier ook aan bij. De landschappelijke inpassing van het perceel versterkt de natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Daarnaast versterkt het plan de recreatieve verblijfsfunctie met bijbehorend voorzieningenaanbod zowel bij mooi als slecht weer. Gezien de ligging naast de Vecht, wordt de watergebonden recreatie op en langs het water verbeterd. Hiermee draagt onderliggend initiatief bij aan de gemeentelijke ambities op het gebied van recreatie en toerisme.

De omwonenden zijn tijdig geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Zo is de inrichtingsschets besproken met de eigenaar en beheerder van de naastgelegen camping de Koeksebelt. Met name het punt geluid is een aandachtspunt. De initiatiefnemers geven aan dit ook te willen voorkomen. Om dit planologisch te borgen wordt in dit bestemmingsplan opgenomen dat er geen activiteiten plaatsvinden op het terrein tussen 22.00 uur en 9.00 uur. In het inrichtingsplan is een wal met beplanting op de grens met camping Koeksebelt geplaatst om eventuele overlast te verminderen.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan

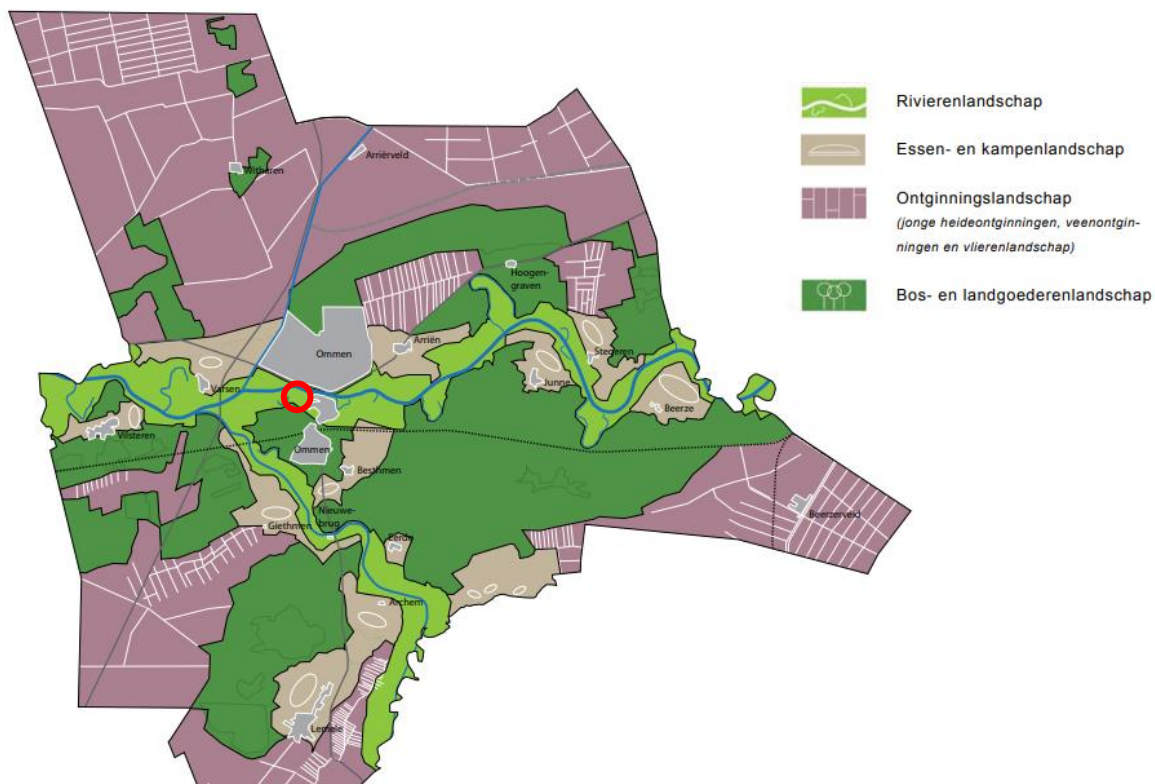
De gemeente Ommen wil het landschap in haar gemeente een kwaliteitsimpuls geven. Om dit te bewerkstelligen heeft de gemeente Ommen een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld. Doel van het LOP is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en mogelijkheden. Onderwerpen die daarin worden meegenomen zijn de organisatie en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap, de verbetering van de beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap en een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Kenmerkend voor het Ommer landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Concreet zijn de volgende landschappen te onderscheiden:

- het rivierenlandschap;
- het essen- en kampenlandschap;
- het vlierenlandschap;
- het bos- en landgoederenlandschap;
- het jonge ontginningslandschap;
- het veenontginningslandschap.

Het plangebied is gelegen in het rivierenlandschap.





Afbeelding 13 Uitsnede verbeelding LOP (bron: gemeente Ommen)

De belangrijkste belevingswaarden van het landschapstype 'Rivierengebied' worden gevormd door:

- Open gebied met een ruimtelijke begrenzing van bos op de dekzandruggen";
- Oude meanders met een 'natuurlijk' karakter (beplanting, moeras, poelen en ruigte);
- Beperkte bebouwing in de uiterwaarden;
- Open en weids ter plaatse van de rivier, kleinschalige ter plaatse van de oude meanders en op de overgang naar de hogere gronden.

Het buitengebied van Ommen maakt deel uit van het Vechtdal Overijssel. Naast de landbouw is de recreatie de belangrijkste economische functie in het buitengebied. Het inspiratieboek biedt ideeën ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied van Ommen. Het verbeeldt het gedachtegoed uit de Omgevingsvisie Overijssel, het bestemmingsplan Buitengebied en het LOP.

Nieuwe initiatieven dienen de ruimtelijke kwaliteit te versterken. In het Rivierengebied dient daarbij rekening te worden gehouden met:

1. De schaal van het landschap: grotendeels kleinschalig, in combinatie met grotere, open uiterwaarden;
2. De compositie van gebouwen en het landschap: gebouw en landschap zijn met elkaar verweven, gebouwen staan los gestrooid op het erf, bomen zijn altijd hoger dan de aanwezige bebouwing;
3. De inrichting van het erf: bescheiden siertuin aan de voorzijde omgeven door een lage haag, enkele bijzondere solitaire bomen op het voorerf.

Relatie met het initiatief

Het plan draagt bij aan één van de belangrijkste economische functies in het buitengebied, recreatie. Het



inrichtingsplan is gebaseerd op de hierboven genoemde belevingswaarden en kwaliteiten. Het plan past in de schaal van het landschap, mede door de inpassing van kleinschalige bebouwing en de nieuwe, niet aaneengesloten boomgroepen.

3.5 Conclusie

Het initiatief is passend binnen de in dit hoofdstuk behandelde beleidskaders, op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.



4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat het nieuwe bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “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” in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

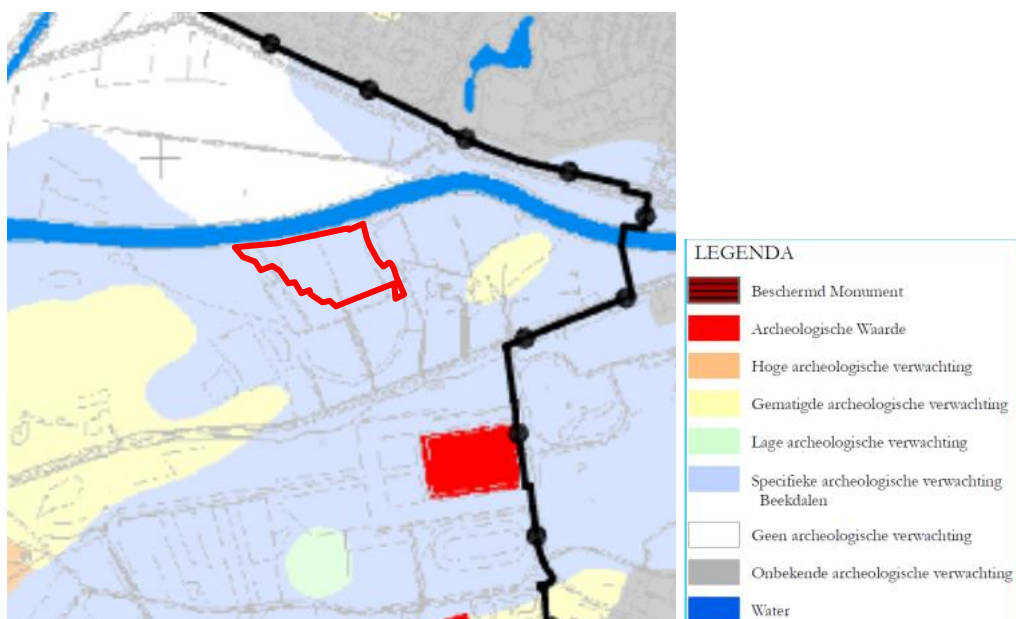
Relatie met initiatief

Op basis van de cultuurhistorische kaart Ommen, gelden er geen specifieke cultuurhistorische waarden in het plangebied waar rekening gehouden hoeft te worden. In de buurt van het plangebied is een gemeentelijk monument aanwezig (Zwolsesweg 17). Deze boerderij ligt hemelsbreed op circa 500 meter afstand en stamt uit 1853 en is recentelijk gerenoveerd. Met uitvoering van onderliggend plan wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden bij deze boerderij of andere omliggende cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn.





Afbeelding 14 uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (bron: gemeente Ommen)

Relatie met initiatief

Op basis van de gemeentelijke verwachtingswaardenkaart van de gemeente Ommen geldt dat er in het plangebied de specifieke archeologische verwachting – beekdalen geldt. Dit is zichtbaar op de bovenstaande kaart.

Voor het plangebied is het van belang om na te gaan of hier bodemverstorende activiteiten gaan plaatsvinden. In deze zones geldt de archeologische verwachting voor bijvoorbeeld infrastructuur (paden, bruggen, molens en versterkingen) of voor rituele deposities en specifiek vroeg prehistorische jachtkampen. Deze vindplaats categorieën komen in geringe dichtheden voor en zijn qua ruimtelijk beslag zeer klein, waardoor het zeer lastig is om ze op te sporen. De onderzoeksplicht geldt hier voor bodemingrepen vanaf 2500m² die dieper reiken dan 50cm.

In voorliggend plan wordt er een receptiegebouw met bijbehorende parkeergelegenheid gerealiseerd. Deze omvang is ruim kleiner dan 2500m², hierdoor is er geen archeologisch onderzoek nodig. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt volgens de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 een wettelijke plicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Ommen.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen



die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. Het plangebied is op 31 augustus 2021 onderzocht (bijlage 2) en de uitkomsten zijn als volgt.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Met uitzondering van het aspect stikstof, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied uitgesloten worden. Omdat een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied, als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase, niet uitgesloten kan worden, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het onderzoeksgebied uitsluitend als foerageergebied. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen beschermd dier gedood. Wel neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren iets af, als gevolg van de aanleg van parkeerplaatsen. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming.

Stikstofberekening

Naar aanleiding van de uitkomsten uit de quickscan Flora en Fauna is er een stikstofberekening uitgevoerd, tevens door Natuurbank Overijssel. De resultaten hiervan zijn als volgt:

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 13,2 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,9 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 3a toegevoegd.

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO_x-emissie van 13,6 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 3b toegevoegd.



Conclusie

Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor ontwikkeling van het plan.

4.4 Bodem

Beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een plan. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist
- Waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen kunnen verblijven
- Die de grond raken
- Waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte)
- Die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken.

Er is geen sprake van een dergelijk bouwwerk (verblijfsruimte) waarin nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Dit geldt voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning. Op het moment van aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bedrijfswoning dient er een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In de regels is dit opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Voor de herziening van de bestemming 'agrarisch' naar 'dagrecreatie' is een bodemonderzoek niet nodig.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit.

4.5 Geluid

Beleidskader

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):



- een verzorgingstehuis;
- een psychiatrische inrichting;
- een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige ruimten niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Analyse

Het receptiegebouw en het terrein met dagrecreatie zelf betreft geen geluidsgevoelige functie. Het plangebied zelf hoeft dan ook niet beschermd te worden tegen geluidsoverlast. Anderzijds moet worden beschouwd of het niet voor geluidsoverlast zorgt op omliggende, geluidsgevoelige functies. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied aan de Steenoever 2, deze woning ligt op circa 65 meter vanuit de voorgenomen uitbreiding. Aan de zuid- en oostzijde van de uitbreiding is camping de Koeksebelt gelegen. Door Geluidmeesters is onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de camping met dagrecreatie, zie bijlage 4.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen van derden zodanig is dat wordt voldaan aan de richtwaarden uit het VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009. De camping Koeksebelt, gelegen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied bestaat uit tenten, caravans en campers. Dit zijn volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige bestemmingen. Op basis van jurisprudentie is wel onderzoek naar de geluidsbelasting ter plaatse van de standplaatsen uitgevoerd en ook hier wordt voldaan aan de richtwaarden voor geluidgevoelige bestemmingen. Om de nachtrust bij omliggende campings en woningen te garanderen, vinden er tussen 22.00 uur en 9.00 uur geen activiteiten plaats binnen het plangebied.

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Ommen wenst over de mogelijkheid tot het stellen van eisen aan het parkeren te beschikken. Dit betekent dat de parkeernormen in de planregels van bestemmingsplannen opgenomen moeten worden. In het 'bestemmingsplan facetherziening parkeren Ommen' wordt gesteld dat de parkeergelegenheid bij het beoordelen van een aanvraag Omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken wordt bepaald aan de hand van de "Parkeernormennota Ommen". Voorliggend plan dient hier aan te voldoen. Tevens dient de bereikbaarheid van de locatie gegarandeerd te zijn.

Analyse

Bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten via de doodlopende weg Steenoever, die aansluit op de Zwolseweg. Er is voldoende sprake van een bestaande wegenstructuur. Aan het einde van deze doodlopende weg is er voldoende gelegenheid tot keren (van zowel personenauto's als vrachtverkeer).

Parkeren

Het plan voorziet in de herinrichting van camping Anna's Hoeve en het mogelijk maken van dagrecreatieve activiteiten. De bestaande parkeerplek wordt momenteel en in de toekomst ingezet om de parkeerbehoefte van



de bestaande camping op te vangen. Op basis van de CROW normen geldt de norm van 1,1 parkeerplaats per standplaats. Camping Anna's Hoeve heeft in totaal 55 standplaatsen. Dit betekent dat er $55 \times 1,1 = 60,5$ parkeerplekken aanwezig dienen te zijn voor de verblijfsrecreatie. De huidige parkeergelegenheid biedt hier voldoende gelegenheid voor.

Voor dagrecreatieve activiteiten zoals bedoelt in dit plan zijn er geen CROW normen beschikbaar. Wel worden er extra parkeergelegenheid mogelijk gemaakt in het zuiden van het plangebied. Het dagrecreatieve terrein is geschikt voor maximaal 100 bezoekers. Uitgaande van 0.5 parkeerplaats per persoon, moeten er dus minimaal 50 parkeerplekken gerealiseerd worden. Op het erfinrichtingsplan (bijlage 1) zijn er 54 parkeerplekken ingetekend. Hiermee is er voldoende parkeergelegenheid voor het onderliggende plan. De nieuwe parkeergelegenheid aan het zuiden van het plangebied biedt voldoende mogelijkheid voor de dagrecreatieve activiteiten. Mochten er in de praktijk niet genoeg parkeergelegenheid te zijn, is er nog een mogelijkheid om het parkeerterrein in noordelijke richting uit te bereiden. Tot slot wordt er tussen camping Koeksebelt en de parkeerplaats een grondwal aangelegd om hinder van koplampen te voorkomen.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: '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.'

Analyse

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 met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Oftewel blijft het goede woon- en leefklimaat van de omwonenden behouden.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een camping als inrichting aangemerkt als 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d.', die vallen onder de milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 50 meter (voor het aspect geluid). Voor de aspecten geur en gevaar gelden richtafstanden van 30 meter. In de buurt van het plangebied ligt één milieugevoelig object, namelijk de woning aan de steenoever 2.

Het plangebied ligt binnen 50 meter vanaf de woning af. Voor het aspect geluid is er een apart onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.5 en bijlage 4.



Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Een camping, het receptiegebouw en het terrein met dagrecreatie zijn niet aan te merken als een gevoelige functies en hiermee ondervinden ze geen hinder van omliggende functies.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd door functies uit de omgeving, evenmin vormt het plan een belemmering voor bestaande functies.

4.8 Water

Beleidskader

Europees en nationaal beleid

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), die samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen. Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw

De commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en



zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen, afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeurvulgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Waterbeheerprogramma Waterschap Vechtstromen

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vechtstromen tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

Keur Waterschap Vechtstromen

Op 1 januari 2014 is de nieuwe Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vechtstromen in werking getreden. Het waterschap stelt deze regels vast ter behartiging van de waterschapstaak en het bereiken van de doelstelling zoals genoemd in artikel 2.1 van de Waterwet. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst.

Een belangrijk principe is dat zoveel mogelijk van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

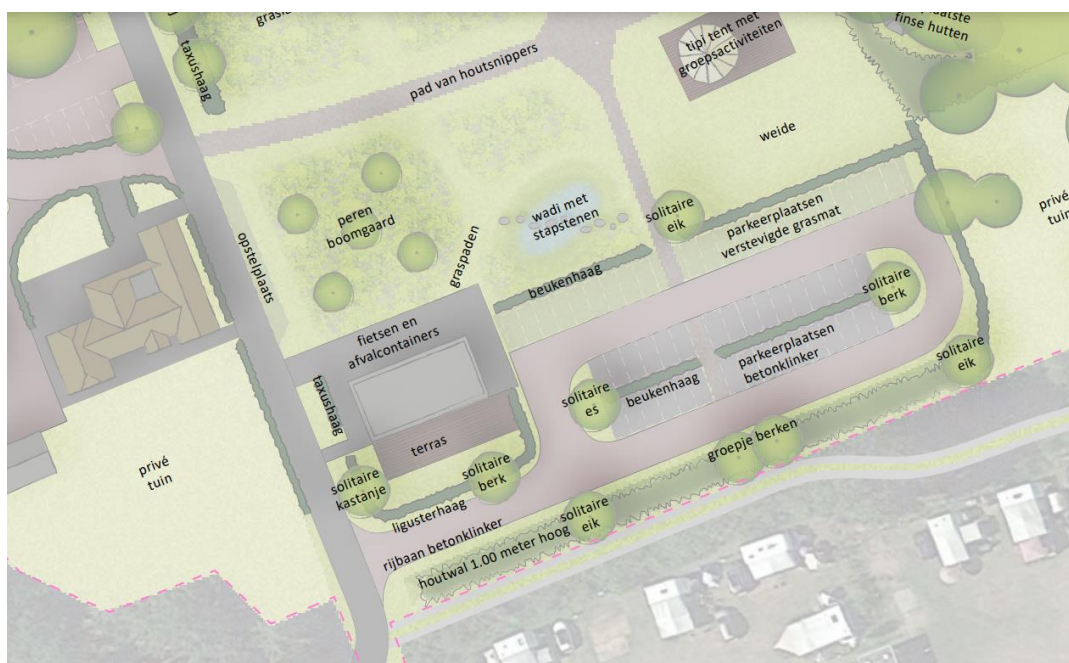
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van



hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is het waterschap komen kijken ter plekke op 9 september 2021 en is op 14 september 2021 een digitale watertoets uitgevoerd. Door fouten in de vernieuwde watertoets resulteerde dit in een onjuist resultaat. In overleg met Waterschap Vechtstromen is aangegeven dat het plan akkoord is onder de voorwaarde dat het waterbergend vermogen niet afneemt. Doordat er een receptiegebouw wordt toegevoegd aan het plangebied, betekent dit dat dit ten koste gaat van het waterbergend vermogen in het gebied in geval van hoog water. Om deze bergingscapaciteit te compenseren wordt er aan de noordoostzijde van het beoogde receptiegebouw een wadi met stapstenen aangelegd. Deze wadi wordt zo groot als de inhoudsmaat van het te bouwen receptiegebouw. De grond welke vrijkomt tijdens het bouwen van het receptiegebouw wordt afgevoerd buiten het winterbed. Anders zou dit ook ten koste gaan van het waterbergend vermogen in het gebied.



Afbeelding 15 wadi met stapstenen als waterberging compensatie

Conclusie

Het aspect water vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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 onder meer 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);

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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Relatie met initiatief

Het uitbreiden van Camping Anna’s Hoeve leidt tot een minimale verandering in de uitstoot van stikstofdioxide of fijnstof. Door de aanvullende planologische ruimte kunnen diverse recreatieve (buiten)activiteiten mogelijk gemaakt worden, hiermee zal het aantal bezoekers toenemen. Het aantal extra bezoekers per dag blijft onder de 100 bezoekers, hiermee blijft de omvang beperkt en draagt het plan in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, aanvullend onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect Luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.10 Externe veiligheid

Beleidskader

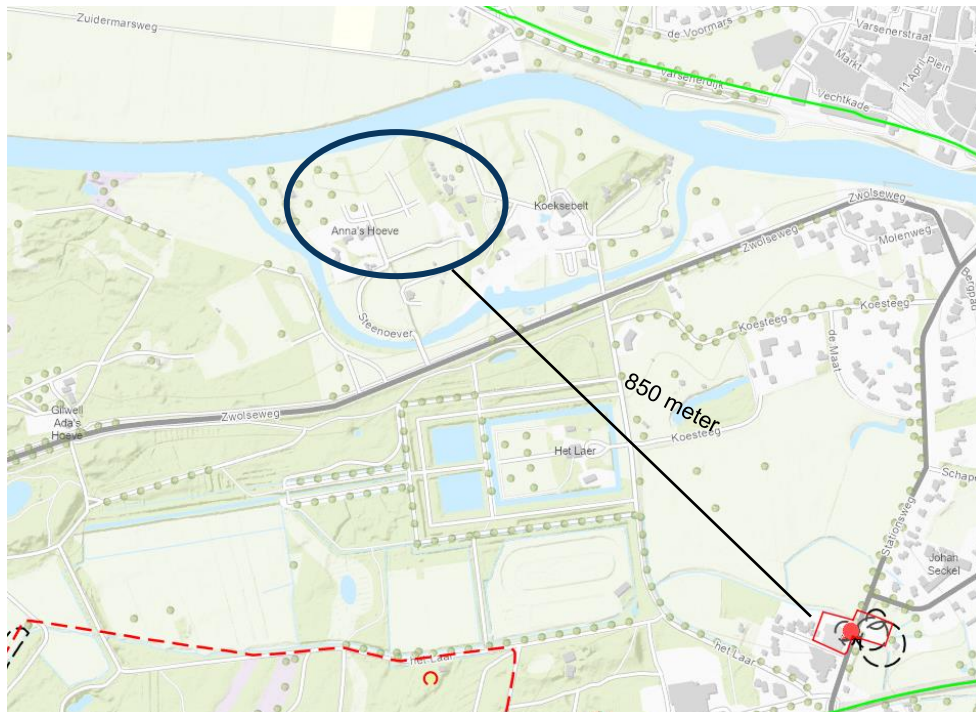
Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico’s voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: *‘Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico’s. De overheid garandeert een zogenaamd ‘basisbeschermingsniveau’ voor externe veiligheid.’*

Analyse

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle



inrichtingen, transportroutes en/of leidingen ligt. De dichtstbijzijnde inrichting betreft het tankstation aan de Stationsweg 24a. De maximaal aan te houden afstand vanwege het plaatsgebonden risico van het vulpunt, LPG-reservoir en de LPG-afleveringsinstallatie is maximaal 150 meter. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat deze aan te houden afstand ook maximaal 150 meter is. Camping Anna's Hoeve ligt op een afstand van circa 850 meter, hiermee ligt het plangebied op voldoende afstand.



Afbeelding 16 Risicokaart plangebied en omgeving

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie en beoordeling externe veiligheid wordt geconcludeerd dat er geen vervolgonderzoek of verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

4.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).



Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een Omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

4.12 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor het voorziene initiatief.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Waterschap Vechtstromen

Vooroverleg met het Waterschap Vechtstromen heeft plaatsgevonden op 9 september 2021. Ook is de digitale watertoets ingevuld. Hierin werd de korte procedure gevolgd, die paragraaf 4.8. De adviezen naar aanleiding van het locatiebezoek zijn overgenomen. Waterschap Vechtstromen heeft een positief wateradvies gegeven.

Provincie Overijssel

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie, naar aanleiding hiervan hebben de KGO inspanning expliciet beschreven in deze toelichting. Ook hebben de een mantel-zoomrand toegevoegd aan het landschapsplan.

5.2.2 Betrokkenheid omwonenden

In het voortraject is de inrichtingsschets besproken met de eigenaar en beheerder van de naastgelegen camping de Koeksebelt. Met name het punt geluid tent is een aandachtspunt. De initiatiefnemers geven aan dit ook te willen voorkomen. Om dit planologisch te borgen wordt in dit bestemmingsplan opgenomen dat er geen activiteiten plaatsvinden op het terrein tussen 22.00 uur en 9.00 uur. In het inrichtingsplan is een wal met beplanting op de grens met camping Koeksebelt geplaatst om eventuele overlast te verminderen.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is er 1 zienswijzen ingediend. Voor een weergave van de inhoud van de zienswijzen en de wijze waarop hiermee omgegaan is, wordt verwezen naar de bijlage Zienswijzennota.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Ommen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een planschadeovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

5.4 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk, en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd.



6 Toelichting op regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen.

Met het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Steenoever 1, Ommen' wordt via een partiele herziening de bestemming 'dagrecreatie' toegevoegd en een gedeelte van het kampeerterrein verplaatst. Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Doeleindenomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);



- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

6.2.3 Algemene regels

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

- artikel 6: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 7: in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen;
- artikel 8: in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- artikel 9: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;
- artikel 10: in dit artikel worden algemene wijzigingsregels beschreven wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen te wijzigen en onder welke voorwaarden.
- artikel 11: in dit artikel zijn de regels in het bestemmingsplan die afstemming vergen met overige plannen en toetsen beschreven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 12 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 14 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

6.3 Nadere toelichting op 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 opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden 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.



Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Quicksan flora & fauna

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 3a AERIUS berekening

Bijlage 3b AERIUS berekening

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Zienswijzennota

