

**Ruimtelijke onderbouwing
minicamping Hogevelsweg 2
Giethmen**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	V.O.F. Asimia
Rapportnummer:	RB 20.184
Datum vrijgave:	Maart 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Procedurekeuze	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE	8
2.1 Het plangebied	8
2.1 Het plangebied in zijn omgeving.....	8
2.2 Het gewenste plan.....	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	12
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	13
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 <i>Meegegeven wegingscriteria</i>	21
3.3.2 <i>Facetherziening parkeren Ommen</i>	24
3.3.3 <i>GOP Ommen</i>	25
3.3.4 <i>Landschaps Ontwikkelingsplan (LOP)</i>	27
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	29
4.1 Archeologie.....	29
4.2 Bodem	29
4.3 Cultuurhistorie	30
4.4 Ecologie	31
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	31
4.4.2 <i>Soortenbescherming</i>	32
4.5 Fysieke en externe veiligheid	33
4.6 Geluid	34
4.7 Verkeer en vervoer	35
4.8 Luchtkwaliteit	35
4.9 Milieu(hinder)	36
4.10 Watertoets	36
4.11 M.e.r.-beoordeling	37
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	38

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Initiatiefnemers van het project zijn voornemens om bij het bestaande agrarisch bedrijf aan de Hogevelsweg 2 te Giethmen (gelegen in de gemeente Ommen) een minicamping te realiseren met maximaal 25 standplaatsen. Op het perceel is sprake van een agrarisch bedrijf in de vorm van een kwekerij (Asimina) voor Pawpaw boompjes. De minicamping geldt als nevenactiviteit.

Onderstaand een weergave van het plangebied aan de Hogevelsweg 2 te Giethmen vanuit de lucht, gevolgd door een weergave van de gewenste inrichtingstekening van de minicamping.



Weergave bestaande situatie



Legenda

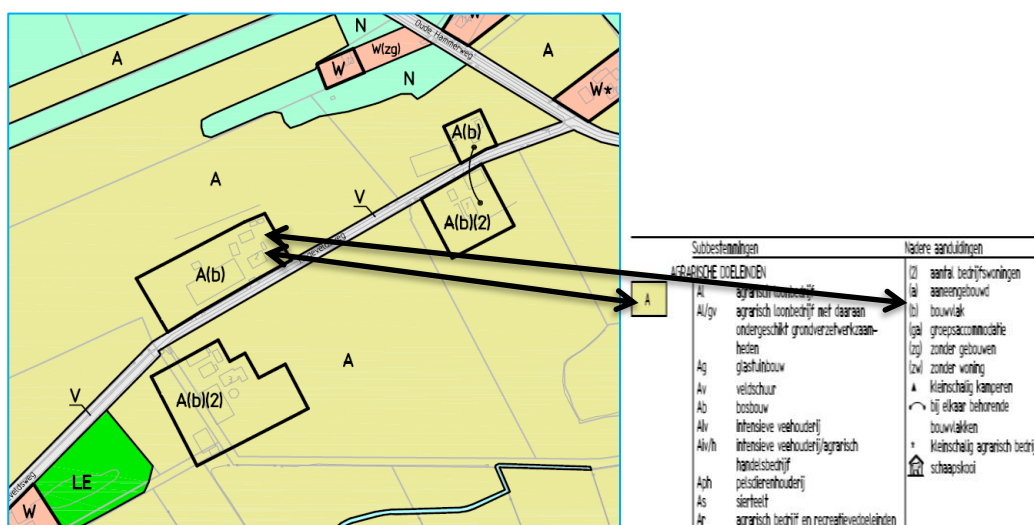
1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur t.b.v. kwekerij
3. Tunnels t.b.v. kwekerij
4. Bestaande natuurvijver
5. Bestaande volwassen leipen
6. Bestaande beuken
7. Bestaande beukenhaag
8. Parkeren en opslag kwekerij
9. Bestaande keerwand
10. Bestaande kwekerij
11. Bestaande tuin met Rhododendron/Taxushagen en sierbeplanting
12. Volwassen zomereiken langs de weg
13. Aanplant stuweel bestaande uit:
Rode kornoelje - *Cornus sanguinea*
Meidoorn - *Crateagus monogyna*
Vlier - *Sambucus nigra*
Hazelaar - *Corylus avellana*
Duindoorn - *Hippophae rhamnoides*
Krent- *Amelanchier lamarckii*

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m² planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een struweel van ca. 3 (m) hoog
14. Aanplant beukenhaag - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 2 (m) hoog

Ten behoeve van het plan hoeft niet te worden gebouwd. De sanitairvoorziening wordt in een bestaand gebouw gerealiseerd. Ook is nagedacht over een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Door het uitvoeren van de landschappelijke inpassing zal de biodiversiteit op het erf worden vergroot.

1.2 Planologisch kader

Het plangebied valt binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ommen, zoals deze is vastgesteld op 18 februari 2010. Hieronder een weergave van de uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding voor het plangebied.



Hierin kent het perceel de bestemming: 'Agrarische doeleinden' met een nadere aanduiding: 'bouwvlak'.

De beoogde minicamping past niet bij recht binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Wel kent het geldende bestemmingsplan onderstaande wijzigingsbevoegdheid die medewerking aan het plan kan toestaan.

3.4. Wijzigingsbevoegdheid kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders zijn ☐ met toepassing van artikel 3.6 Wro ☐ bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen binnen bouwvlakken met de bestemmingen Agrarische doeleinden (A) en Agrarische doeleinden, intensieve veehouderij (Aiv), met inachtneming van het volgende:

- kleinschalig kamperen is niet toegestaan op agrarische bedrijven binnen de zone Ao(log) (zie kaartblad 13);
- het kleinschalig kampeerterrein moet zijn gelegen op of aansluitend aan het bouwvlak van het agrarisch bedrijf waartoe het behoort;
- het kleinschalig kampeerterrein mag niet gelegen zijn aansluitend of behorend bij een bestaand (kleinschalig) kampeerterrein;
- na planwijziging wordt ter plaatse van het agrarisch bedrijf waar kleinschalig kamperen wordt toegestaan de aanduiding ▲ op de plankaart opgenomen;
- het totale aantal kleinschalige kampeerterreinen in de gemeente mag niet meer bedragen dan 10;
- het aantal kampeermiddelen per terrein mag niet meer dan 25 bedragen;

- g. de kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- h. de voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen dienen te worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing;
- i. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien kan worden aangetoond dat de voorzieningen niet gerealiseerd kunnen worden in de bestaande bebouwing, nieuwbouw met een oppervlakte van maximaal 50 m² is toegestaan;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- k. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing door middel van opgaande randbeplanting van een gebiedseigen assortiment;
- l. stacaravans, trekkershutten en tenthuisjes zijn niet toegestaan op kleinschalige kampeerterreinen.

Vanuit de gemeente Ommen is als volgt geoordeeld over het in strijd zijnde plan voor de minicamping.

De Gemeente Ommen is in principe positief t.a.v. het plan:

- 1. De camping is vanuit recreatief oogpunt een waardevolle aanvulling voor de gemeente. Dit is gebaseerd op onder andere eigen ervaringen en kennis met de sector en het feit dat u gasten wilt betrekken bij uw unieke agrarische bedrijf;
- 2. Het plan is planologisch inpasbaar. Met andere woorden: er zijn geen factoren vanuit de omgeving die de realisatie van de kampeerplekken belemmeren.
- 3. Het plan past binnen de regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Verder heeft de gemeente nog het volgende aangegeven

De volgende punten dienen o.b.v. de principe uitspraak in acht te worden genomen:

- a. Het is van belang dat u omwonenden betreft bij uw plannen. Dit dient u via de huidige aanvraag nog nader te onderbouwen;
- b. U dient nog een landschappelijk inpassingsplan aan te leveren, waarop u aan geeft hoe de camping passend maakt in het landschap;
- c. De kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. De voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen dienen te worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing, of indien kan worden aangetoond dat de voorzieningen niet gerealiseerd kunnen worden in de bestaande bebouwing, nieuwbouw met een oppervlakte van maximaal 50 m² is toegestaan;
- e. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. Stacaravans, trekkershutten en tenthuisjes zijn niet toegestaan.

In hoofdstuk 3 bij het onderdeel 'gemeentelijk beleid' is op bovengenoemde criteria en voorwaarden ingegaan.

1.3 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure).

De aanvraag omgevingsvergunning bevat bij indiening een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening. De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor het aspect bouwen is geen omgevingsvergunning benodigd omdat voldaan kan worden aan artikel 3 lid 8 van Bijlage II van het Bor. Een onderdeel van dit besluit is wel het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

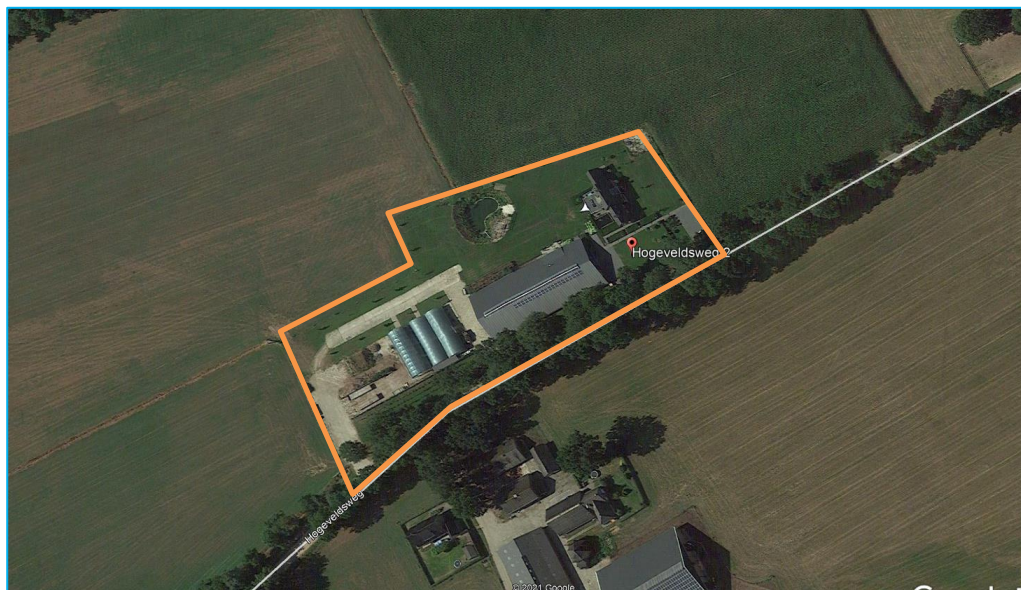
De gemeente Ommen heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief en deze uitgebreide procedure voor dit project.

1.4

Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk komen in hoofdstuk 2 de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van gemeentelijk tot rijksniveau. In hoofdstuk 3 wordt de invloed weergegeven van het plan op de verschillende omgevingsfactoren. In hoofdstuk 4 komt de ligging een uitgebreide planbeschrijving voorbij. In hoofdstuk 5 staat tenslotte de economische uitvoerbaarheid centraal.

liggen rondom het plangebied nog verschillende onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving.



2.2 Het gewenste plan

Initiatiefnemers van het project zijn voornemens om bij het bestaande agrarisch bedrijf aan de Hogevelsweg 2 te Giethmen (gelegen in de gemeente Ommen) een minicamping te realiseren met maximaal 25 standplaatsen. Op het perceel is sprake van een agrarisch bedrijf in de vorm van een kwekerij (kwekerij Asimina) voor Pawpaw boompjes. De minicamping zal als nevenactiviteit gaan gelden.

Op onderstaande situatietekening is de gewenste inrichting van de minicamping weergegeven. De camping wordt geheel landschappelijk ingepast. Ten behoeve daarvan is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Voor een volledige uiteenzetting daarvan wordt verwezen naar de bijlage 'Ruimtelijk Kwaliteitsplan Hogevelsweg 2 Giethmen'.



Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande schuur t.b.v. kwekerij
3. Tunnels t.b.v. kwekerij
4. Bestaande natuurvijver
5. Bestaande volwassen leipen
6. Bestaande beuken
7. Bestaande beukenhaag
8. Parkeren en opslag kwekerij
9. Bestaande keerwand
10. Bestaande kwekerij
11. Bestaande tuin met Rhododendron/Taxushagen en sierbeplanting
12. Volwassen zomereiken langs de weg
13. Aanplant stuweel bestaande uit:
 - Rode kornoelje - *Cornus sanguinea*
 - Meidoorn - *Crateagus monogyna*
 - Vlier - *Sambucus nigra*
 - Hazelaar - *Corylus avellana*
 - Duindoorn - *Hippophae rhamnoides*
 - Krent- *Amelanchier lamarckii*

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m² planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een struweel van ca. 3 (m) hoog
14. Aanplant beukenhaag - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹ planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 2 (m) hoog

Een voorwaarde om medewerking te verlenen is het zorgvuldig inpassen van het erf. Bij deze wijziging moet dit geborgd worden in het ruimtelijke kwaliteitsplan. De ruimtelijke kwaliteit van dit erf moet behouden blijven. Dit wordt met name bepaald door het behouden van de reeds aangebrachte beplanting. Onderscheid tussen het voor- en achtererf is daarbij belangrijk. Dit moet ook tot uiting komen op het erf.

De functionele inrichting met streekeigen hagen en bomen dienen behouden te blijven. Deze passen de woning met opstallen nu al goed in. Het kampeerveld max bestaan uit maximaal 25 plekken. Er is gekozen om de plekken rondom de kwekerij te voorzien. Langs de randen van het erf is reeds beplanting aangelegd. Hierbinnen vindt de ontwikkeling plaats.

De leipen aan de westzijde en de beukenhaag aan de zuidzijde passen het erf op een goede manier in. De opslag en eventuele geparkeerde auto's worden hiermee uit het zicht ontnomen. Het kampeerveld hoeft niet verstopt te worden achter groen. Gasten willen juist genieten van het uitzicht. Het is in dit type landschap niet passend om het erf af te schermen middels opgaande beplanting. Het is hier altijd open geweest en ook de overige erven in het gebied kenmerken zich juist door de aanwezigheid van grote bomen op het erf en het ontbreken van een duidelijke groene rand.

De bestaande ontsluitingen blijven behouden en zorgen dat het erf op een veilige wijze ontsloten wordt. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Er mag geen stedelijke uitstraling ontstaan. Indien er in de toekomst extra structuurbepalende beplanting op het voorerf wenselijk is dan moet dit in de vorm van streekeigen hagen (bijvoorbeeld beuken of taxus). Hiermee blijft de bestaande uniforme uitstraling behouden.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is als volgt gedefinieerd: “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*”

Voor wat betreft het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' gaat het hier om accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure.

Leisure is de Engelse benaming voor vrije tijd. Onder vrije tijd wordt de tijd verstaan die overblijft naast verplichte activiteiten als werk en studie. De vrije tijd van mensen is met de toename van de welvaart steeds belangrijker geworden.

De vrijetijdsindustrie is een groeisector en banengenerator. Het aantal vrijetijdsattracties is sinds de laatste 25 jaar verachtvoudigd en het aantal bezoekers vernegenvoudigd. Deze groei zet zich nog steeds voort. Een kleine 10 % van de Nederlandse bedrijven behoort tot de vrijetijdssector.

Deze bedrijven zijn op verschillende manieren in te delen. Naar sector en naar functie en activiteit. De sectoren die we binnen de vrijetijdssector onderscheiden zijn de volgende:

Verblijfsrecreatie

- Hotel-restaurants
- Hotels, pensions en conferentieoorden
- Jeugdherbergen en vakantiecampen
- Kampeerterreinen
- Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen
- Overige logiesverstrekking

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen valt te scharen onder een zogeheten 'andere stedelijke voorziening' binnen de leisure.

Van belang is vervolgens om na te gaan of de omvang van het project dermate groot is dat er sprake is van een ontwikkeling waarbij de ladder moet worden doorlopen.

Onder meer de volgende ontwikkelingen zijn door de Afdeling niet als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, aangemerkt: een kampeertrein van ongeveer 3 ha, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, of andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)).

In voorliggend plan gaat het om een minicamping bij een agrarisch bedrijf waarbij de oppervlakte van de camping zeer gering is te noemen. Er kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarbij de Ladder nader onderbouwd hoeft te worden.

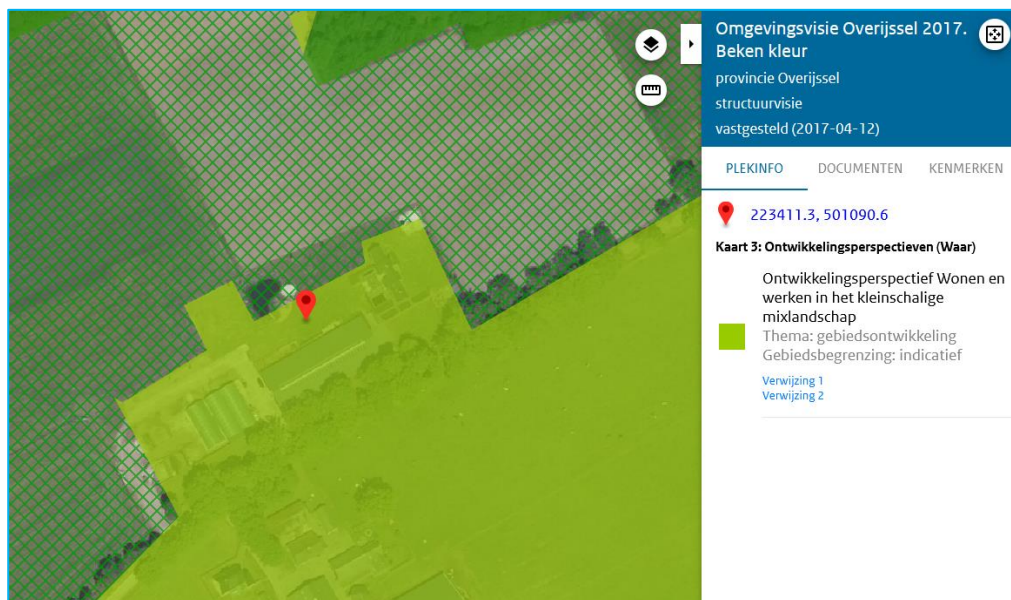
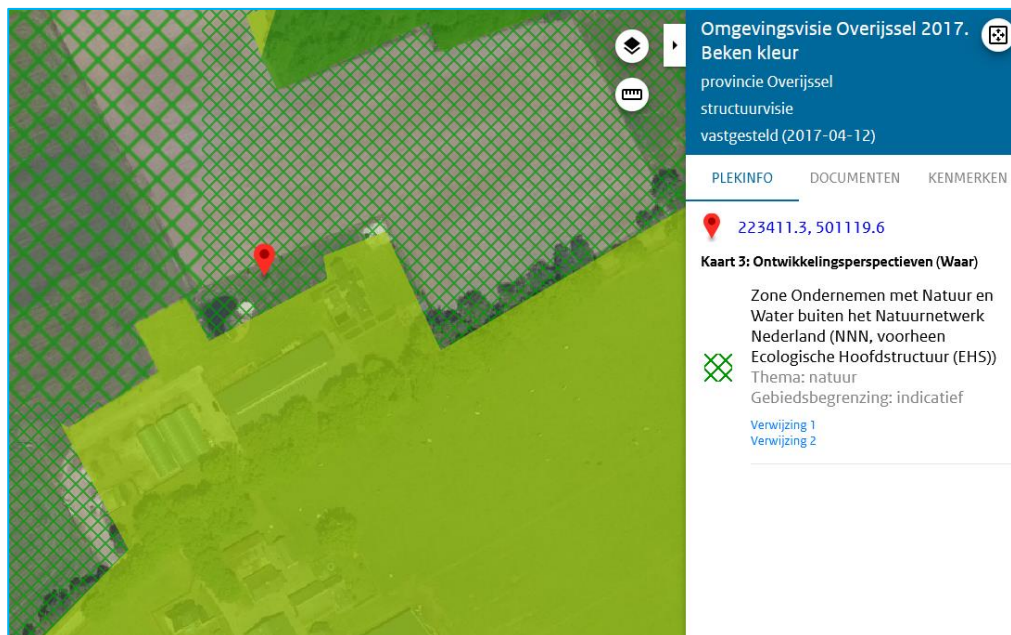
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en – verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

Het gehele grondgebied van Overijssel heeft in de Omgevingsvisie een bepaald ontwikkelingsperspectief gekregen waarmee richting wordt gegeven aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Voor het plangebied geldt dat het zich in twee ontwikkelperspectieven bevindt, te weten 'zone ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland' (zie de hiernavolgende kaart) en het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie de 2^e figuur hieronder).



Hierna wordt nader ingegaan op de aanwezige ontwikkelingsperspectieven.

Zone 'ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland'

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Op onderstaande figuur is bij benadering aangegeven welk deel zich binnen het gebied bevindt (aan de bovenkant van de zwarte lijn).



Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het onderhavige plan staat bij een bestaand en actief agrarisch bedrijf een minicamping toestaan als vorm van nevenactiviteit, waarbij een extra economische drager wordt toegekend aan het gebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen het aanwezige agrarische bouwvlak e leidt daardoor niet tot aantasting van waarden op het gebied van natuur, water en landschap. Door middel van een gedegen inpassingsplan wordt tevens voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing die past bij het ter plaatse aanwezige landschap. Door de komst van de minicamping kunnen ook toeristen kennis maken met deze bijzondere kwekerij.

Zone 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen

voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Met name de verschuiving van eenzijdige volumeproductie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel. Dit betekent ook het behoud van de diverse woonmilieus die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn: buurtschappen, landgoederen, bedrijfswoningen, (knoop)erven. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie goed combineren met dit woon-/werklandschap.

Uitvoering/instrumenten:

In het geval van grootschalige ontwikkelingen of uitbreiding van agrarische bedrijven, verwachten we van de initiatiefnemer het plan te ontwikkelen in samenspraak met de omgeving. Zo ontstaat draagvlak en, als omwonenden en omliggende bedrijven bijvoorbeeld bij realisatie van een windturbine ook participeren in financiële zin, worden de lusten en lasten die gepaard gaan met de ontwikkeling op een redelijke wijze verdeeld. Participatie in financiële zin is vooral van toepassing op collectieve energieprojecten, zoals een windturbine bij het dorp of een zonneveld. De provincie nodigt uit tot het bundelen van investeringskracht en het realiseren van projecten waar veel partijen een voordeel aan hebben. Naast energie kan het daarbij ook gaan om beheer van de omgeving of instandhouding van collectieve voorzieningen.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Het onderhavige plan staat bij een bestaand en actief agrarisch bedrijf een minicamping toe als vorm van nevenactiviteit. Op een harmonieuze wijze kunnen op deze locatie straks een agrarisch bedrijf met een aanvullende recreatieve functie naast elkaar en elkaar versterkend opereren. Door de komst van de minicamping kunnen ook toeristen kennis maken met deze bijzondere kwekerij en het bijzondere landschap.

Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:

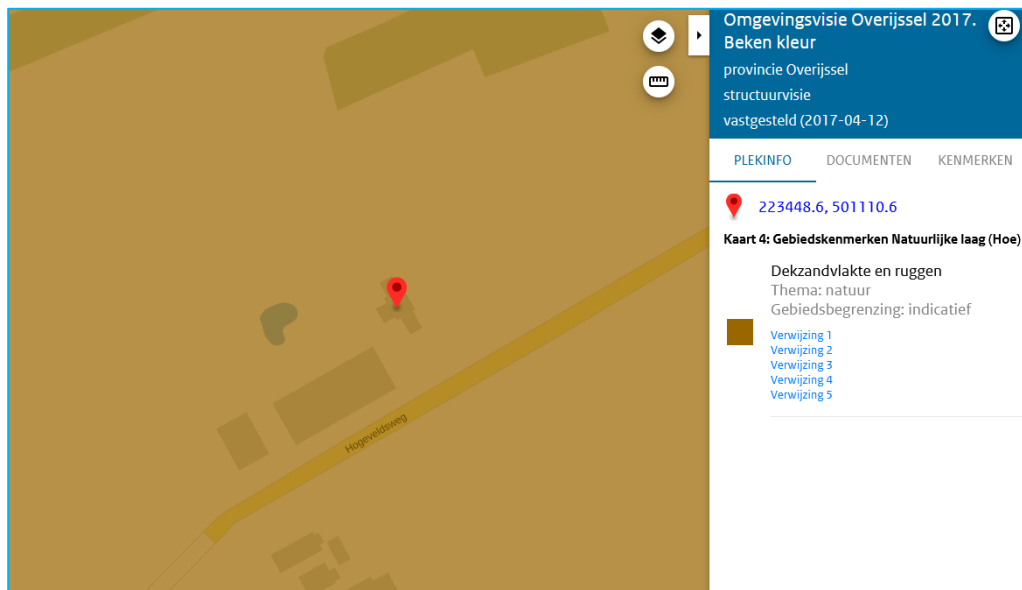
1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel aan de hand van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) en worden de specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen genoemd.

3.2.1.1

De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende. Er is sprake van de laag 'dekzandvlakte en ruggen'.



De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

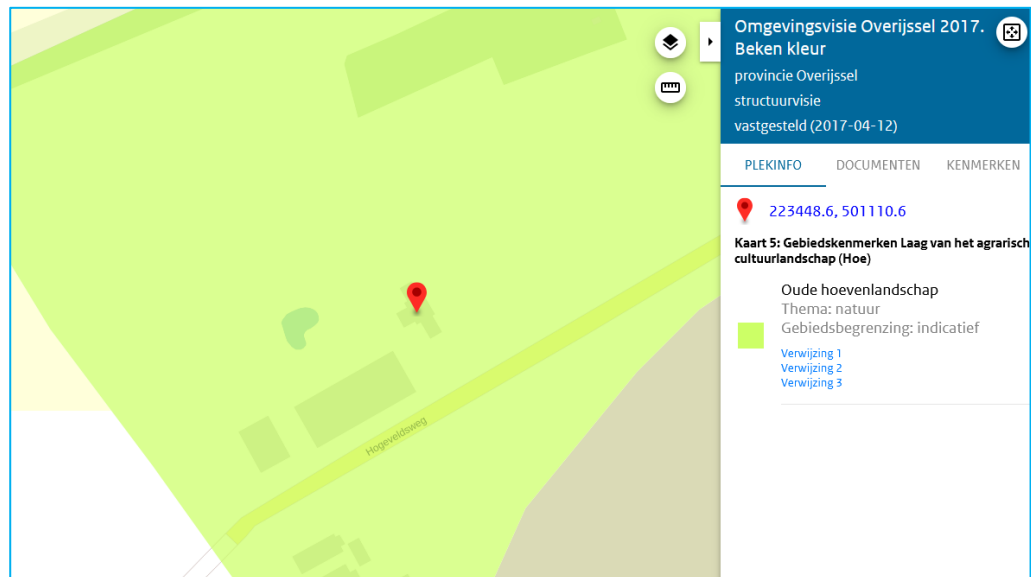
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het voorgenen plan heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en wordt vormgegeven binnen het bestaande agrarische erf en de landschappelijke kwaliteiten en structuren, de ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken en vindt aansluiting bij het bestaande agrarische bedrijf. Geconcludeerd wordt dat voorgenen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'.

3.2.1.2 laag van het agrarisch cultuurlandschap

Landschap met 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. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Op basis van de kaart 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' geldt dat er sprake is van de laag 'oude hoevenlandschap'.



Het erf ligt in het oude hoevenlandschap met 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. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'

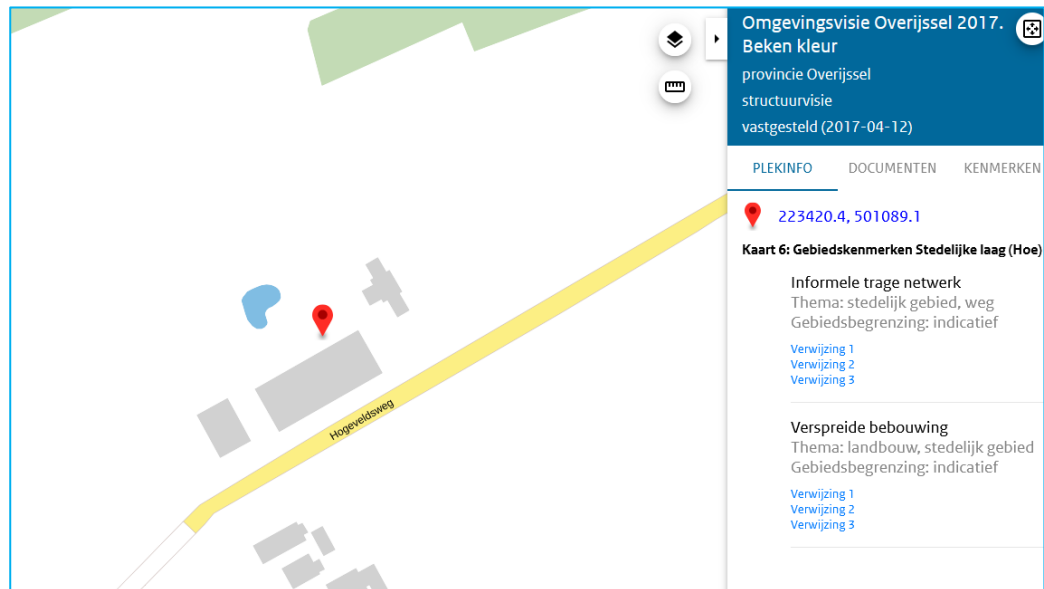
Het voorgenomen plan heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren, de ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken en vindt aansluiting bij het bestaande agrarische bedrijf. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op het gebiedskenmerk.

3.2.1.3

De stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

De kaart “stedelijke laag” geeft aan dat er geen sprake is van een stedelijke laag (die hier zou kunnen bestaan uit de laag ‘informele trage netwerk’ of ‘verspreide bebouwing’) waarmee rekening gehouden moet worden.

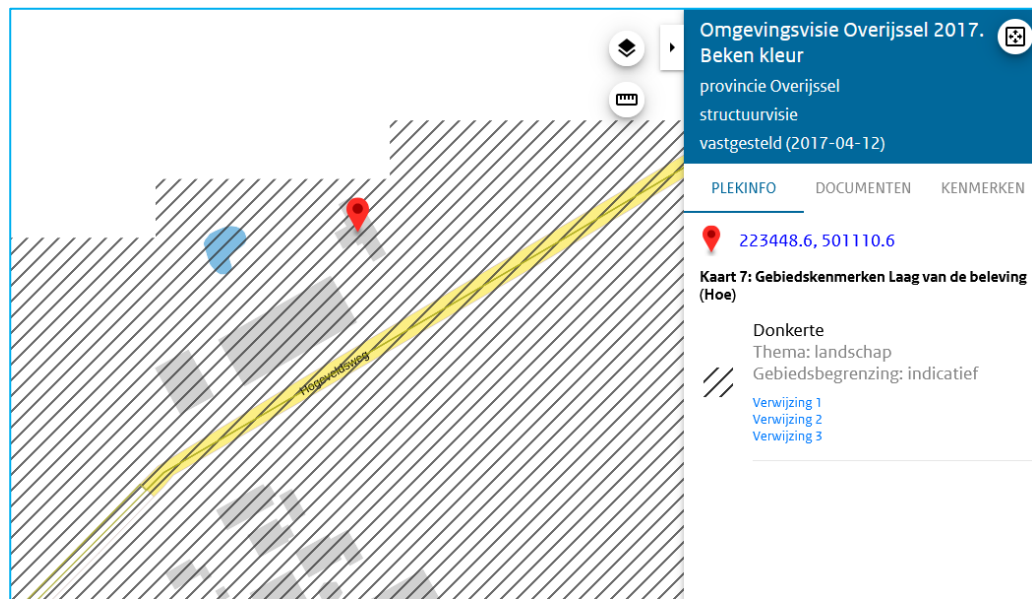


3.2.1.4

Laag van de beleving

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het ‘nut’ van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De laag van de beleving voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Op basis van de kaartlaag is hier sprake van zogeheten ‘donkerte’. Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De ‘donkere’ gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.



Als gevolg van het plan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Ten behoeve van de minicamping zal gebruik worden gemaakt van naar de grond schijnende en duurzame verlichting en zal niet meer verlichting worden aangebracht als strikt minimaal nodig is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Meegegeven wegingscriteria

In de beoordeling van het verzoek is het volgende aangegeven. In de ruimtelijke onderbouwing dient op genoemde punten ingegaan te worden.

De Gemeente Ommen is in principe positief t.a.v. het plan:

1. De camping is vanuit recreatief oogpunt een waardevolle aanvulling voor de gemeente. Dit is gebaseerd op onder andere eigen ervaringen en kennis met de sector en het feit dat u gasten wilt betrekken bij uw unieke agrarische bedrijf;
2. Het plan is planologisch inpasbaar. Met andere woorden: er zijn geen factoren vanuit de omgeving die de realisatie van de kampeerplekken belemmeren.
3. Het plan is, in afgeslankte vorm, passend binnen de regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Verder heeft de gemeente nog het volgende aangegeven

De volgende punten dienen o.b.v. de principe uitspraak in acht te worden genomen:

- a. De eis vanuit de wijzigingsbevoegdheid is dat de camping op of direct aansluitend aan het bouwvlak moet zijn.

Daar wordt aan voldaan.

- b. Het is van belang dat u omwonenden betreft bij uw plannen. Dit dient u via de huidige aanvraag nog nader te onderbouwen;

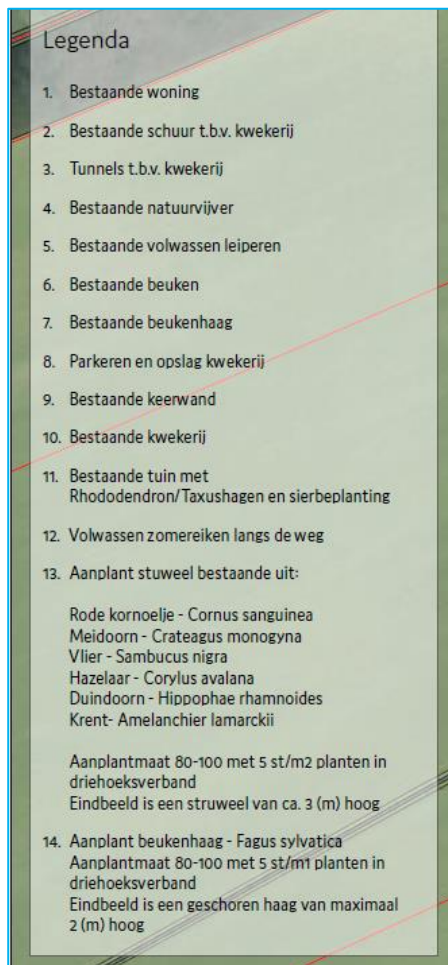
De direct aanliggende burens (Hogevelsweg 1, 3, 4) zijn geïnformeerd over de plannen en zijn geprobeerd te betrekken in de plannen. Daarnaast hebben initiatiefnemers enkele bewoners van het bungalowpark 't Giethmenseveld (Hogevelsweg 26)

gesproken en ook de rondgeleid op het terrein van Asimina om de plannen voor de minicamping te laten zien en toe te lichten.

- c. U dient nog een landschappelijk inpassingsplan aan te leveren, waarop u aan geeft hoe de camping passend maakt in het landschap

Er wordt voorzien in voldoende landschappelijke inpassing. Bij de realisatie van de woning op het perceel en de bouw van de tunnelkasten is er al veel gedaan aan ruimtelijke inpassing. Omdat de plannen van de minicamping ook over dit perceel gaan, dekt de huidige ruimtelijke inpassing reeds voldoende. Denk bijvoorbeeld ook aan de beukenhaag die zicht vanaf straatzijde extra blokt. Maar ook de grote beukenbomen die 2 jaar geleden geplant zijn. Hierna is de landschappelijke inpassing nog eens weergegeven.





d. De kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;

Hieraan gaat worden voldaan. Buiten deze periode om zal de minicamping gesloten zijn.

e. De voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen dienen te worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing, of indien kan worden aangetoond dat de voorzieningen niet gerealiseerd kunnen worden in de bestaande bebouwing, nieuwbouw met een oppervlakte van maximaal 50 m² is toegestaan;

Hieraan wordt voldaan, de ruimte wordt gevonden in een bestaand gebouw op het terrein en zal maximaal 50 m² groot zijn.

f. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid; Hieraan wordt voldaan, op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig. Zie ook paragraaf 3.3.2 die nader ingaat op de facilitering parkeren Ommen.

g. Stacaravans, trekkershutten en tenthuisjes zijn niet toegestaan.

Hieraan wordt voldaan, er zullen alleen mobiele kampeermiddelen worden toegestaan op de minicamping.

Er wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden van de gemeente, zodat medewerking aan het verzoek legitiem en passend is binnen de gemeentelijke randvoorwaarden.

3.3.2 **Facetherziening parkeren Ommen**

De 'Facetherziening parkeren Ommen' voorziet in een uniforme parkeerregeling en is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Ommen. Met de facetherziening heeft de gemeente de mogelijkheid binnen een bestemming te toetsen op parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. Op deze wijze kunnen problemen in de openbare ruimte worden voorkomen. De regeling biedt ook een afwijkingsmogelijkheid waarmee maatwerk kan worden geleverd.

Parkeernormen voor woningen

Voor woningen hanteert de gemeente Ommen in beginsel een vraagvolgend beleid. Dit houdt in dat ervoor nu, maar vooral voor de komende jaren, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden waarmee aan de vraag van bewoners en hun bezoekers kan worden voldaan.

In de normering is tevens opgenomen het parkeren voor het bezoek aan de woningen. Voor het bezoekersparkeren wordt gerekend met 0,3 parkeerplaats/woning, behalve bij kamerverhuur (0,2 parkeerplaats/kamer). Deze parkeerplaatsen zijn bij voorkeur openbaar toegankelijk.

Om een goede parkeerbalans op te kunnen stellen zijn de juiste invoergegevens nodig, voor campings is dit het aantal staanplaatsen. Er wordt voorzien in maximaal 25 kampeerplaatsen.

Op basis van het facetplan parkeren geldt onderstaande tabel met parkeernormen voor kampeerterreinen.

camping (kampeerterrein)									
	Parkeerkencijfers (per standplaats)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	90%
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
Opmerking									
Exclusief 10% voor gasten van bezoekers									

Voor het buitengebied geldt dan een parkeernorm van 1,1 pp/kampeerplek + 10% voor de bezoekers = 1,21 per standplaats. In totaliteit zijn dan maximaal 30,25 pp = 31 parkeerplaatsen benodigd. Deze zullen ook worden gerealiseerd.

3.3.3

GOP Ommen

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.

Het bieden van meer ontwikkelruimte en stellen van minder regels doet nadrukkelijk ook een beroep op alle partijen die daar gebruik van willen maken. Het brengt voor deze partijen een aantal basale spelregels mee waaraan zij zich moeten houden:

- 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 (Noaberschap) aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

Hierna wordt (in dezelfde volgorde als de bullets) gemotiveerd hoe is omgegaan met de genoemde basale spelregels:

1. De direct belanghebbenden bij de ontwikkeling van de plannen van de initiatiefnemers betreffen de burens aan de overzijde van de Hogevelsweg (melkveehouderij) en de bewoners van het aangrenzende bungalowpark. De burens met het melkveebedrijf aan de overzijde van de straat zijn in een vroeg stadium geïnformeerd over de plannen. Hier kwamen direct enkele zorgen naar voren, zoals het zicht op het terrein en het gebruik van wegen richting in gebruik zijnde percelen. In een later stadium is er goed contact geweest met het bestuur van het bungalowpark, waarin de intenties van de initiatiefnemers zijn toegelicht en waarin

het bestuur van het bungalowpark ook aangaf waarover zij en de bewoners van het bungalowpark zich zorgen maakten.

2. In eerste instantie was het draagvlak door bovenstaande belanghebbenden beperkt. Dit had deels te maken met zorgen over overlast van geluid, uitzicht op het kampeerterrein en gebruik van de wegen. Initiatiefnemers hebben getracht om het draagvlak van de belanghebbenden te vergroten door enerzijds de ruimtelijke inpassing van het terrein te verbeteren, onder andere door aanplant van enkele blokken struweelbeplanting (ook met als doel de biodiversiteit op het erf te vergroten) en de aanplant van enkele beukenhagen. En anderzijds door actief mee te denken in het gebruik van de wegen.

Uit overleg met het bestuur van het bungalowpark kwam naar voren dat zij zich vooral zorgen maakt over het onverharde deel van de Hogevelsweg en de extra slijtage en de daarmee gepaard gaande onderhoudskosten als de weg extra belast zou gaan worden door bijvoorbeeld campers. Hierin hebben initiatiefnemers getracht om mee te denken door in eerste instantie met de gemeente Ommen in overleg te gaan om te kijken welke mogelijke oplossingen hiervoor geschikt zijn.

Om hierin een mogelijk oplossing te bieden willen initiatiefnemers op eigen initiatief kampeervoertuigen die hun terrein verlaten het verharde deel van de Hogevelsweg op te sturen, zodat de onverharde weg zo veel mogelijk ontlast wordt. Ook in de aanrijroute van kampeervoertuigen zullen de toekomstige recreanten erop gewezen worden om deze onverharde weg zo veel mogelijk te mijden.

3. De voorgenomen mini-camping wordt duurzaam gerealiseerd doordat er voor de realisatie gebruikt wordt gemaakt van bestaande infrastructuur en geen aanvullende verharding of bebouwing nodig is. Daarbij worden er extra bomen aangeplant en is er onlangs een ruim aantal zonnepanelen geïnstalleerd om de campinggasten te kunnen voorzien van door-zon-opgewekte-stroom.
4. De omgevingskwaliteit wordt onder andere versterkt doordat er extra bomen op het terrein worden aangeplant en het terrein op duurzame wijze verder wordt ingericht. Daarbij kunnen de campinggasten door hun verblijf op unieke wijze kennismaken met de vrucht die het agrarisch bedrijf produceert en ontwikkelt. Campinggasten kunnen deel worden van het snoei- of oogstproces waardoor de boer-burger relatie versterkt wordt en er een win-win situatie ontstaat.
5. Het Noaberschap wordt binnen de plannen voor de minicamping vormgegeven door verbinding te zoeken met lokale ondernemers en campinggasten naar deze lokale ondernemers te verwijzen. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het promoten van de 'verse melktap' op de hoek van de straat of het samenstellen van een arrangement bij het lokale restaurant speciaal voor de gasten. De bedoeling is hiermee niet alleen om de gasten van de voorgenomen camping van dienst te zijn, maar vooral om het netwerk van ondernemers in de gemeente Ommen te versterken.
6. Op moment van schrijven zijn er geen negatieve effecten op de omgeving te benoemen. Mochten deze effecten in de toekomst wel ontstaan, dan zullen er maatregelen worden genomen om deze effecten te reduceren.

Het verzoek past binnen de ambities van het GOP.

3.3.4 **Landschaps Ontwikkelingsplan (LOP)**

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) Ommen geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het geeft de visie van de gemeente op het omgaan met haar landschap voor de komende 10 jaar.

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 ligt in het jonge heide ontginningslandschap dat de volgende karakteristieken kent:

Landschappelijke karakteristieken:

- open landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
- rationeel kavelpatroon van rechthoekige percelen;
- verspreide bebouwing langs wegen.

Toekomstbeeld:

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

Een voorwaarde om medewerking te verlenen is het zorgvuldig inpassen van het erf. Bij deze wijziging moet dit geborgd worden in het ruimtelijke kwaliteitsplan. De ruimtelijke kwaliteit van dit erf moet behouden blijven. Dit wordt met name bepaald door het behouden van de reeds aangebrachte beplanting. Onderscheid tussen het voor- en achtererf is daarbij belangrijk. Dit moet ook tot uiting komen op het erf.

De functionele inrichting met streekeigen hagen en bomen dienen behouden te blijven. Deze passen de woning met opstallen nu al goed in. Het kampeerveld max bestaan uit maximaal 25 plekken. Er is gekozen om de plekken rondom de kwekerij te voorzien. Langs de randen van het erf is reeds beplanting aangelegd. Hierbinnen vindt de ontwikkeling plaats.

De leipen aan de westzijde en de beukenhaag aan de zuidzijde passen het erf op een goede manier in. De opslag en eventuele geparkeerde auto's worden hiermee uit het zicht ontnomen. Het kampeerveld hoeft niet verstopt te worden achter groen. Gasten willen juist genieten van het uitzicht. Het is in dit type landschap niet passend om het erf af te schermen middels opgaande beplanting. Het is hier altijd open geweest en ook de overige erven in het gebied kenmerken zich juist door de aanwezigheid van grote bomen op het erf en het ontbreken van een duidelijke groene rand.

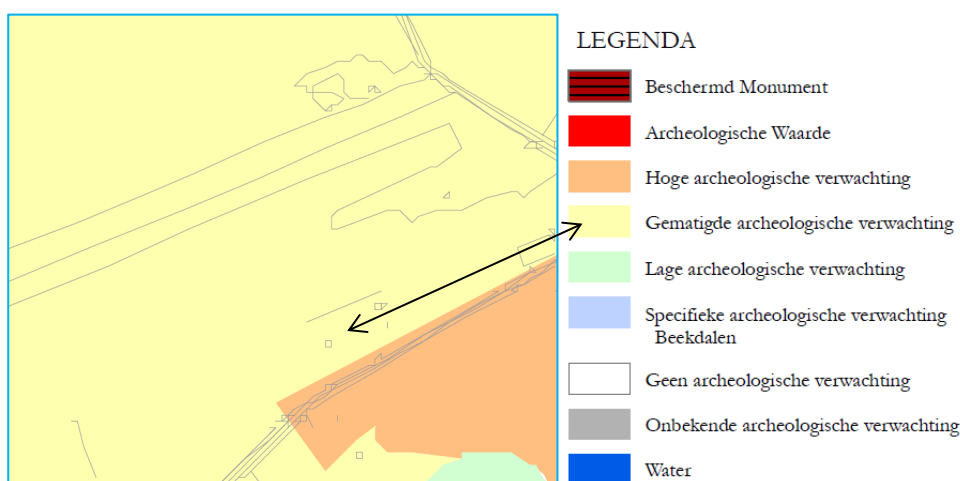
De bestaande ontsluitingen blijven behouden en zorgen dat het erf op een veilige wijze ontsloten wordt. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Er mag geen stedelijke uitstraling ontstaan. Indien er in de toekomst extra structuurbepalende beplanting op het voorerf wenselijk is dan moet dit in de vorm van streekeigen hagen (bijvoorbeeld beuken of taxus). Hiermee blijft de bestaande uniforme uitstraling behouden.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Ommen geldt het volgende ten aanzien van het perceel. Daartoe onderstaande uitsnede van de beleidskaart. Op basis van deze kaart ligt het perceel in een gebied dat is aangeduid als: 'Gematigde archeologische verwachting'.



Bij een dergelijke archeologische verwachtingswaarde is het uitvoeren van nader archeologisch (bureau)-onderzoek in het buitengebied pas nodig bij ruimtelijke ingrepen groter dan 2500 m² én dieper dan 0,50 meter. De ruimtelijke ingreep is geringer dan de genoemde onderzoek norm, immers er wordt gebruik gemaakt van bestaande gebouwen en de kampeermiddelen worden 'slechts' op de grond geplaatst. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.

4.2 Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht is vereist voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;

- die de grond raken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

Door onderzoeksbureau Grondslag is vervolgens een vooronderzoek (NEN5725) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Met betrekking tot het perceel Hogevelsweg 2 te Giethmen is een vooronderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd. Het onderzoek is verricht in verband met het voornemen op de locatie een minicamping te realiseren.

Een deel van de locatie is in het verleden verhard geweest met betonplaten. Tijdens de locatiebezoek is vastgesteld dat er geen puinresten aanwezig zijn ter plaatse van de voormalige silo.

Op basis van het historische en huidige gebruik van de locatie kunnen op het perceel geen voor bodemverontreiniging verdachte (deel)locaties worden aangewezen.

Op basis van voorgaand onderzoek kunnen in het grondwater matige tot sterke verhogingen met barium en koper worden verwacht. Zolang er geen grondwater wordt onttrokken vormen deze verhogingen geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik als minicamping.

De milieu hygiënische kwaliteit van de bodem is afdoende bekend. Naar aanleiding van de beschikbare historische informatie wordt het niet noodzakelijk geacht om bodemonderzoek uit te voeren.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Ter plaatse zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening mee gehouden hoeft te worden.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

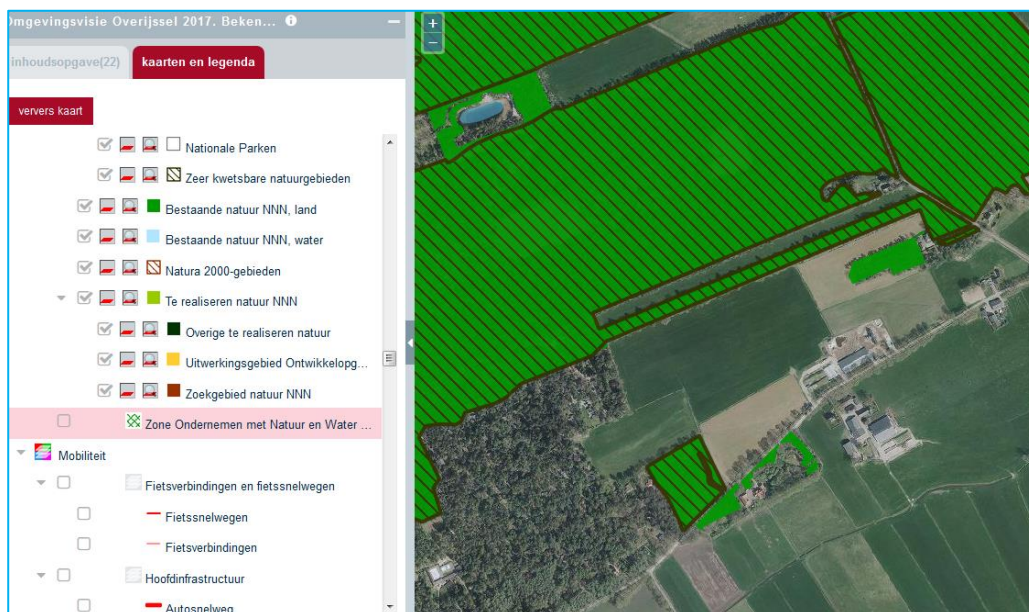
4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Van belang is om na te gaan of zich in de directe nabijheid van het plangebied waardevolle natuurgebieden bevinden. De onderzochte locatie ligt in de nabijheid van diverse waardevolle natuurgebieden. Het plangebied bevindt zich niet binnen een natuurgebied. De realisatie van de minicamping heeft geen significant nadelige effecten op de natuurgebieden.



4.4.2 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.

De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de W et natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van deze verbodsactiviteiten van toepassing zijn of kunnen zijn.

Ten behoeve van het plan worden geen bomen gekapt, sloten gedempt of verouderde gebouwen gesloopt. Er is geen sprake van effecten op de flora- en fauna.

4.5.1.5 Route gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid.

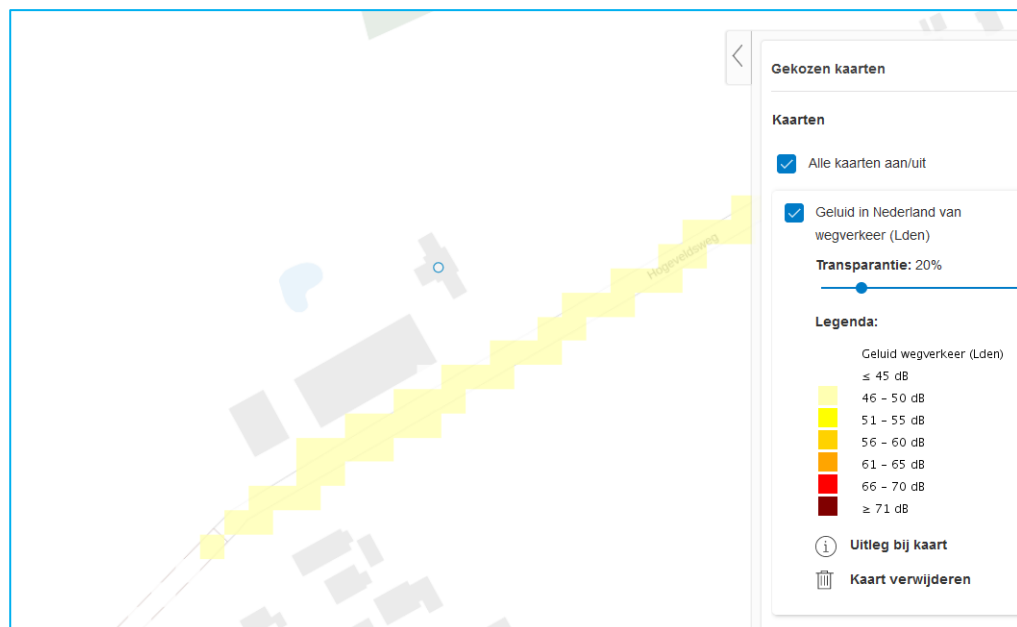
4.5.1.6 Conclusie

Gelet op het bovenstaande is vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om de beoogde ontwikkeling in de vorm van de gewenste minicamping toe te staan.

4.6 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De kampeermiddelen zijn niet aan te merken als 'geluidsgevoelige objecten'. Er is vanuit de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek nodig. Ook blijkt verder, wordt nog gekeken naar het aspect 'goed woon- en leefklimaat' dat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling van de minicamping er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, er is geen geluidhinder te verwachten.



4.7 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Op de camping is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om in de extra parkeerbehoefte te voorzien. Op onderstaande tekening is te zien waar het parkeren is geprojecteerd. Er worden in totaliteit 25 parkeerplaatsen aangelegd. Dat is ruim voldoende. Het parkeren vindt plaats ter plaatse van nummer 8 op onderstaande tekening.



4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft, als men de realisatie van een minicamping hiermee vergelijkt, ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande terrein van het agrarisch bedrijf en vormt een nevenactiviteit en levert geen extra milieuhinder op voor de omgeving, woningen van derden bevinden zich op te grote afstand. Ook zijn de kampeermiddelen niet aan te merken als milieugevoelige objecten. Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.10 Watertoets

Op 14 september 2021 is voor het beoogde plan de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD). Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat er sprake is van de korte procedure. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits het plan voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en

parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Bij dit plan zal hemelwater ook 'gewoon' op de grasvelden rondom de kampeermiddelen in de grond inzigen.

4.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder 10 staan de volgende activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

D 10

De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens;
- c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen;
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer;
3. 100 ligplaatsen of meer of;
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Qua aard, omvang en ligging is het plan voor de minicamping niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is dan ook geen reden is voor het opstellen van een vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie.

5

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Er is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee onder andere gevolgen van planschade geregeld zijn.

Projectgegevens

Project : Minicamping Hogevelsweg 2 te Giethmen
Projectnummer : RB 20.184
IMRO : NL.IMRO.0175.buiten2012ov0073-on01
Versie : 01
Datum : Maart 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl