



ID plan: NL.IMRO.1708.OSZWeerribbelandBP-VA01
datum: 18 september 2012
status: vastgesteld
auteur: 

Vastgesteld door de raad dd. 18-september-2012

de griffier,

de voorzitter,

Inhoud

1	Inleiding	7
1.1	Algemeen	7
1.2	De bij het plan behorende stukken	7
1.3	Situering van het plangebied	8
2	Het plan	9
2.1	Inrichtingsschets	9
2.2	Nieuwbouw	11
2.3	Ontsluiting	11
3	Beleid	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.2.1	Nota Ruimte	13
3.2.2	Vierde Nota waterhuishouding	14
3.2.3	Waterbeheer van de 21e eeuw	14
3.2.4	Nota Belvédère	15
3.3	Provinciaal beleid	15
3.3.1	Omgevingsvisie provincie overijssel	15
3.3.2	omgevingsverordening	20
3.3.3	Natuurgebiedsplan kop van Overijssel	22
3.4	Regionaal beleid	22
3.4.1	Gebiedsperspectief Noordwest-Overijssel	22
3.5	Waterschapsbeleid	25
3.6	Gemeentelijk beleid	25
3.6.1	Beleidsnota Toerisme en Recreatie Steenwijkerland 2003	25
3.6.2	Collegeprogramma 2010 - 2014	26
3.6.3	Visie Toerisme en Recreatie "Kwaliteit en Samenwerking"	26
3.6.4	Toeristische agenda Steenwijkerland	26
3.6.5	Landschapsonwikkelingsplan Steenwijkerland	26
3.6.6	Toekomstvisie Steenwijkerland – uitwerking Buitengebied	27
3.6.7	Woonvisie 2007-2010	29
3.6.8	Welstandsnota Steenwijkerland	30
3.7	Conclusie beleidskader	30
4	Onderzoek	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Archeologie	31
4.3	Ecologie	32
4.3.1	Vooronderzoek Natuurwetgeving	33
4.3.2	Verstoring- en verslechteringstoets	33
4.3.3	Nader onderzoek fauna	35
4.3.4	Aanvullende natuurtoets Natuurbeschermingswet 1998	37
4.3.5	Conclusie	37
4.4	Verkeer	37

4.5	Parkeren	38
4.6	Geluidhinder	38
4.7	Luchtkwaliteit	39
4.8	Bedrijfshinder	40
4.9	Externe veiligheid	42
4.10	Bodem	43
4.11	Water	43
5	Toelichting op de regels	47
5.1	Algemeen	47
5.2	Nadere toelichting op de regels	48
6	Uitvoerbaarheid	51
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
6.2	Economische uitvoerbaarheid	51
6.3	Handhaafbaarheid	51
7	Procedure	53
7.1	Inspraak en overleg	53
7.2	Ontwerpprocedure	53

Inhoud bijlagenrapport

Bijlage 1:	Definitieve landschappelijke inpassingsplan, Weerribbenland, d.d. januari 2012, Eelerwoude
Bijlage 2:	Beeldkwaliteitsplan Ossenzijl Weerribbenland, d.d. januari 2012; Witpaard
Bijlage 3:	Quicksan archeologie, bestemmingsplan Ossenzijl Weerribbenland, d.d. 30 september 2009, Arcadis
Bijlage 4a:	Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, d.d. oktober 2011, RAAP
Bijlage 4b	Rapportbeoordeling archeologisch onderzoek
Bijlage 5	Vooronderzoek natuurwetgeving realisatie recreatiepark Ossenzijlerweg, Ossenzijl, d.d. 27 november 2008, Ecogroen
Bijlage 6:	Verstorings- en verslechteringsstoets recreatiepark Weerribbenland, d.d. 1 december 2008, Eelerwoude
Bijlage 7:	Nadere onderbouwing vergunningsaanvraag Nb-wet
Bijlage 8:	Optilux lichtberekeningen , Weerribbenland, d.d. 19 februari 2009, Arcadis
Bijlage 9:	Nb-wet vergunning voor de realisatie en exploitatie van het recreatiepark "Weerribbenland" te Ossenzijl, d.d. 26 augustus 2009, provincie Overijssel
Bijlage 10:	Nadere onderzoeken fauna Recreatiepark Weerribbenland, d.d. 21 november 2008, Eelerwoude
Bijlage 11:	Ontheffing Flora- en faunawet, d.d. 10 juli 2009, ministerie van LNV
Bijlage 12:	Aanvullende natuurtoets Natuurbeschermingsweg 1998, d.d. 3 september 2011, Van den Brink
Bijlage 13	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Weerribbenland, d.d. mei 2011, GGD IJsselland
Bijlage 14:	Verkennd bodemonderzoek, Weerribbenland, d.d. 19 juni 2008, Amos Milieutechniek BV;
Bijlage 15:	Waterslootoetsdocument, d.d. 15 december 2008, waterschap Reest en Wieden;
Bijlage 16	Wateradvies, d.d. juni 2010, Reest en Wieden
Bijlage 17	Memo afwatering kwelsloot Weerribbenland, d.d. 12 juli 2011, ARCADIS
Bijlage 18:	Akkoord Memo afwatering kwelsloot Weerribbenland, d.d. 18 juli 2011, Reest en Wieden
Bijlage 19	Verslag informatiebijeenkomst, d.d. 12 januari 2009, gemeente Steenwijkerland
Bijlage 20	Reactie Waterschap en Wieden op concept-ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 21	Reactie Provincie op concept-ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 22	Reactienota
Bijlage 23	Zienswijzen en Zienswijzennota

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1**ALGEMEEN**

Ontwikkelingsmaatschappij Weerribbenland BV heeft het initiatief genomen voor het ontwikkelen van 6 permanente woningen, een groepsaccommodatie en 60 recreatiewoningen, direct ten noorden van het dorp Ossenzijl. Deze gronden zijn momenteel in gebruik als agrarische grond.

Het plangebied valt momenteel grotendeels binnen het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2007". De gronden hebben in dit plan de bestemming "Agrarische gebied met landschappelijke waarde". De zuidelijke punt grenzend aan bestaande bebouwing valt binnen het bestemmingsplan "Ossenzijl" dat op 21 november 1988 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 4 juli 1989 door het College van Gedeputeerde Staten van Overijssel is goedgekeurd. Deze hoek heeft de bestemming "Cultuurgrond".

Een eerder ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 15 februari 2010 tot en met 28 maart 2010. Tijdens deze periode zijn onder andere reacties van de provincie Overijssel en de VROM-Inspectie binnengekomen, waarin onder andere is aangegeven dat niet de juiste procedure is gevolgd omdat er geen formeel vooroverleg heeft plaatsgevonden. In het voorliggende plan is rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen.

Het bestemmingsplan "Ossenzijl Weerribbenland" regelt de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die op grond van de geldende bestemmingsplannen niet toelaatbaar is.

1.2**DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN**

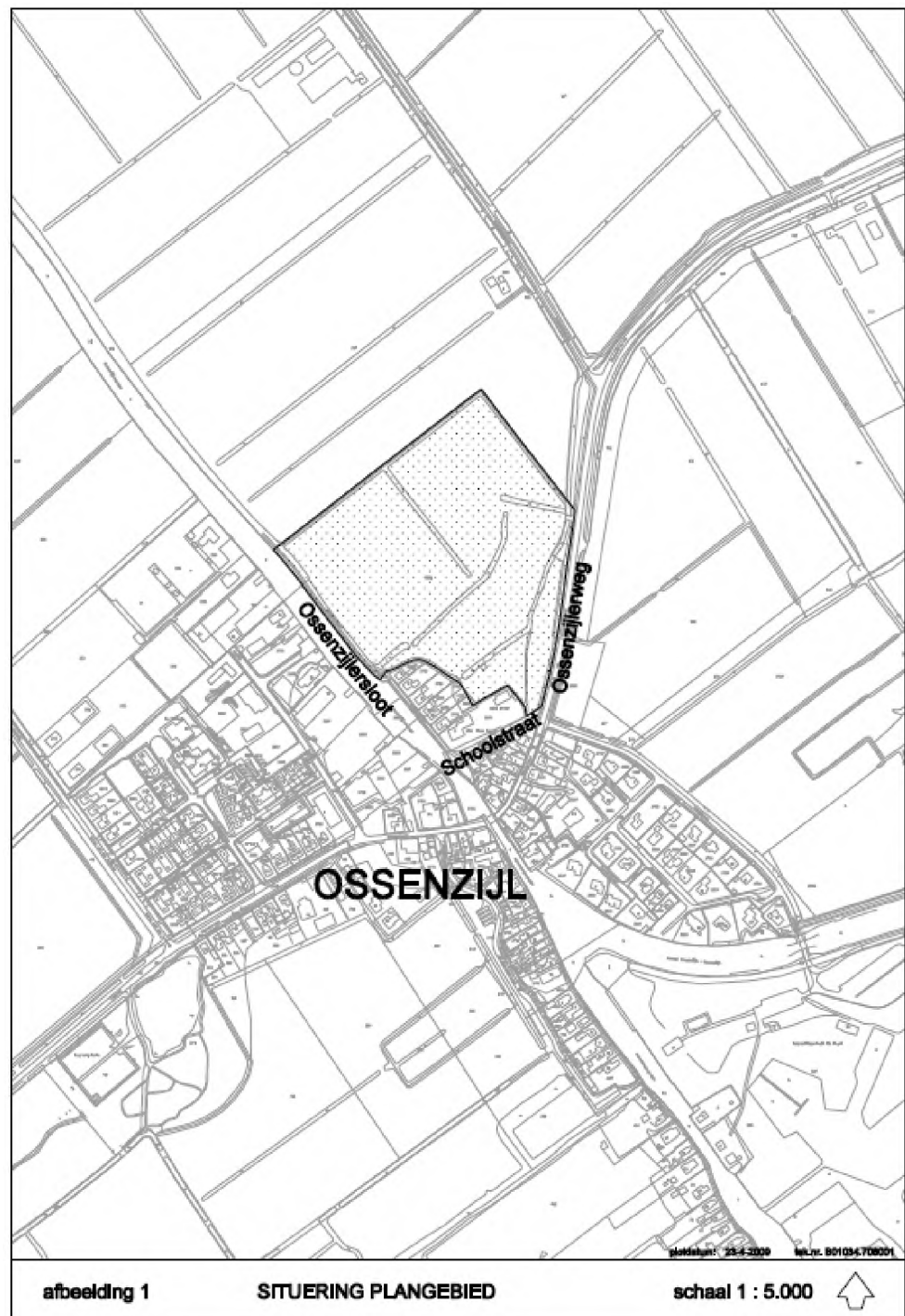
Het bestemmingsplan "Ossenzijl Weerribbenland" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, (NL.IMRO.1708.OSZWeerribbelandBP-VA01);
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de planbeschrijving is opgenomen, en een separaat bijlagenrapport waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken zijn opgenomen.

1.3**SITUERING VAN HET PLANGEBIED**

Het plangebied bevindt zich aan de noordelijke rand van de kern Ossenzijl. De locatie wordt aan de noordzijde omgeven door agrarisch gebied. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Ossenzijlerweg. De zuidzijde grenst aan de tuinen van aangrenzende bebouwing aan de Schoolstraat. Ter verduidelijking is op afbeelding 1 de situering en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



HOOFDSTUK 2 Het plan

2.1

INRICHTINGSSCHETS

Door Eelerwoude is, op grond van gebiedskenmerken zoals benoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) en een analyse van de bestaande landschapselementen een definitieve landschappelijke inpassingsplan opgesteld (zie bijlagen-rapport, bijlage 1). Dit plan laat zien hoe landschappelijke kwaliteit kan worden gegene-reerd en dat dit kansen oplevert voor Ossenzijl als verbinding tussen de Weerribben en de Rottige Meenthe en als poort naar de natuur. Voor de bij dit definitieve landschappelijke inpassingsplan opgenomen inrichtingsschets wordt verwezen naar afbeelding 2.

De nieuwe dorpsrand

Het projectgebied ligt verhoogd ten opzichte van de omgeving. De voorkant van de bebou-wing is, kenmerkend voor het gebied, naar buiten gericht, met een weg tussen de bebou-wing en het landschap. Om een te stenig karakter tegen te gaan worden enkele bomen geplant in de voortuin van de woningen aan de rand. Hieronder dienen uniforme hagen aan te worden geplant zodat het park een eenduidige en groene uitstraling heeft en wildgroei aan schuttingen en hekwerken wordt voorkomen. Op deze manier blijft het zicht op het weidse landschap behouden en een van de grootste kwaliteiten van het gebied wordt hier optimaal mee benut. Als scheiding tussen het recreatiepark en het landschap wordt de oever zodanig ingericht dat hier een rietvegetatie ontstaat. Deze filtert het zicht op het park en geeft het een natuurlijk uitstraling.

Ecologische verbindingszone

Even ten oosten van Weerribbenland is de Ecologische Verbindingszone (EVZ) gepland die de Rottige Meenthe met de Weerribben gaat verbinden. Met de Landschappelijke inpassing van Weerribbenland is hier rekening mee gehouden door robuuste structuren aan te bren-gen welke onafhankelijk van de ontwikkelingen in de omgeving stand houden. De beplan-ting kan zelfs een bijdrage leveren aan de ecologische verbindingszone. Vleermuizen vliegen vaak langs lijnbeplanting en andere lijnvormige elementen. De geplande singel langs de Ossenzijlersloot versterkt deze structuur. Verlichting wordt hier minimaal toegepast; op een ruime afstand van de kavelgrens en zeer laag boven het pad/vlonder. Direct langs de Ossenzijlersloot ligt een zone van 10 meter waarbinnen helemaal geen lichtarmaturen mogen worden geplaatst.

Verkaveling en slotenstructuur

Voor de verkaveling van het park is sterk gekeken naar de voor de omgeving kenmerkende zetwallen. Door hier met de inrichting op voort te borduren wordt de relatie met de Weerribben versterkt. De verkavelingsrichting van de percelen langs de Ossenzijlersloot wordt overgenomen in het plan. Ter hoogte van de noordelijke sloot is er sprake van een

opening in de bebouwingsstructuur, zodat vanaf het water de relatie met het achterliggende landschap nadrukkelijk tot uiting komt. Vanaf de wegen op het park zijn regelmatig doorzichten naar het water en het weidse agrarisch landschap.

Beplantingskeuze versterkt het karakter

De keuze voor de plantsoorten versterkt het karakter van het park. Uitsluitend soorten die in de omgeving thuishoren worden toegepast. Het gaat dan om berken, (knot)wilgen en elzen.



Afbeelding 2 Inrichtingsschets Weerribbenland

De beplantingskeuze zorgt voor een minimale uitstraling van het park richting de weg en de Ossenzijlersloot wat respectievelijk het aanzicht van het kanaaldorp verbetert als de lichtvervuiling richting de Ossenzijlersloot vermindert. Alle beplanting is inheems en streekgebonden. De beplanting aan de randen wordt hieronder uitgewerkt.

Zuid en westgrens

De beplanting langs de Ossenzijlersloot dient, vanwege de noodzakelijke lichtwerende functie ten behoeve van de meervleermuis, minimaal 3,5 meter hoog te zijn en te bestaan uit een boomsoort die in de zomer veel blad heeft.

Kraggen en oevers

De kraggen in het park worden aangeplant met elzen en wilgen. Hierdoor heeft het park vanaf het begin een groene en natuurlijke uitstraling. De rest van de kraggen en de oevers worden ingezaaid met riet, om een snel resultaat te verkrijgen.

Noordzijde

De beplanting aan de noordgrens wordt gevormd door essen. Dezelfde soort die wordt gebruikt voor de laanbeplanting alleen dan een enkele rij, zodat deze ondergeschikt is aan de laanstructuur.

Oostgrens

Passend in de omgeving komt aan de oostgrens, welke qua rangorde ondergeschikt is in de landschapsstructuur, lagere beplanting van knotwilgen.

Ossenzijlersloot en Ossenzijlerweg

Langs de Ossenzijlersloot en de Ossenzijlerweg komt hakhout. Het hakhout bestaat voornamelijk uit drie soorten beplanting die ook elders in het park wordt toegepast. Elzen, wilgen en essen. Eens in de drie jaar wordt een deel van het hakhout kaal gehaald zodat de beplanting altijd gesloten blijft.

2.2 NIEUWBOUW

Het plangebied is circa 6 hectare groot. Het voornemen bestaat om in het plangebied 60 recreatiewoningen en 1 gebouw als groepsaccommodatie te realiseren. Verder zullen er 6 vrijstaande villa's worden gebouwd en één beheerdergebouw waarin onder meer de receptie, een kiosk, een kantoor en op de verdieping een beheerdersappartement wordt ondergebracht. De voorkant van de bebouwing is naar buiten gericht. Aan de uiterste westzijde van het plangebied is een gebouw voor groepsaccommodatie gepland.

2.3 ONTSLUITING

Het plangebied wordt voor het gemotoriseerde en langzame verkeer op één plaats aan de oostzijde ontsloten vanaf de Ossenzijlerweg. Vanuit deze entree wordt een weg in zowel noordoostelijke als noordwestelijke richting gerealiseerd, waaraan de recreatiewoningen worden gepositioneerd. Door de aanleg van twee schiereilanden, waarop eveneens recreatiewoningen worden gerealiseerd, zijn alle (recreatie)woningen aan het water gelegen en per boot bereikbaar. Bij de (recreatie)woningen is de mogelijkheid van een aanlegsteiger opgenomen.

De 6 villa's en beheerdergebouw aan de zuidoostkant van het plangebied worden vanuit de centrale entree ontsloten via een weggedeelte dat parallel loopt aan de Ossenzijlerweg.

Verder wordt er een haven aangelegd, waar bewoners en bezoekers van het recreatiepark hun boten kunnen aanleggen.

In de huidige situatie is er een looppad aanwezig vanaf de afmeerplaatsen in de Ossenzijlersloot ten noorden van Ossenzijl naar de kern Ossenzijl. Als gevolg van het maken van een verbinding tussen de Ossenzijlersloot en het water in het plangebied zal het niet meer mogelijk zijn om via dit pad de kern Ossenzijl te bereiken. Overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente Steenwijkerland heeft ertoe geleid dat om het plangebied heen een voetpad zal worden aangelegd, zodat men vanaf de noordelijk gelegen afmeerplaatsen toch Ossenzijl kan bereiken.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 **ALGEMEEN**

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de Omgevingsvisie. Een "doorzetting" van dit beleid vindt plaats in de verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Steenwijkerland is dit het geval. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op het rijks, het provinciaal, het regionaal en het gemeentelijk beleid.

3.2 **RIJKSBELEID**

3.2.1 **NOTA RUIMTE**

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland.

Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: Basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. De natuurgebieden De Weerribben en De Wieden maken onderdeel uit van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur vanwege hun aanwijzing als Natura 2000-gebied in de zin van de Natuurbeschermingswet 1998, als nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en als Nationaal Park in oprichting. Het gebied De Weerribben is het grootste laagveenmoerasgebied van Noordwest-Europa.

Ten aanzien van de recreatieve ontwikkelingen is het rijksbeleid gericht op verbetering van de toegankelijkheid van de groene ruimte en het realiseren van een basisrecreatie toervaartnet. De Nota Ruimte stelt dat het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende voldoet aan de recreatiewensen van de samenleving.

De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod.

Voor complexen van recreatiewoningen geldt dat, indien het recreatieve gebruik van deze recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd, een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven.

Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf voeren van een zodanig beheerexploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De woningen van dergelijke complexen hoeven niet te voldoen aan de wet- en regelgeving voor reguliere woningbouw. De exploitant en gemeente zijn ervoor verantwoordelijk dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan.

Voor de gebieden die geen deel uitmaken van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur is het rijksbeleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit ligt bij de provincie. De Nota Ruimte geeft op een aantal punten zelf invulling aan de basiskwaliteit. Allereerst geldt als basiskwaliteit dat in (alle) dorpen nieuwe woningbouw mogelijk is, ten minste om te kunnen voorzien in de eigen behoefte. Ook de vestiging van nieuwe, lokaal georiënteerde bedrijvigheid is mogelijk in dorpen. Daarbij gelden wel twee voorwaarden, namelijk regionale afstemming van wonen en werken én het principe van bundeling (uitbreidingen dienen plaats te vinden in of aansluitend aan bebouwd gebied). Op meer procesmatig gebied geldt de watertoets als onderdeel van de basiskwaliteit, evenals het voldoen aan de wetgeving en de Europese Richtlijnen.

Ecologische verbindingen

In nota Ruimte zijn negen robuuste verbindingen opgenomen. Robuuste verbindingen zijn brede zones in het landschap die een verbinding vormen tussen grote natuurgebieden. Het doel van deze verbindingen is om de samenhang tussen de onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur te versterken.

De ecologische hoofdstructuur wordt op provinciaal niveau uitgewerkt.

3.2.2

VIERDE NOTA WATERHUISHOUDING

Hoofddoel van de "Vierde nota waterhuishouding" is: het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Het verdient de voorkeur schade zoveel mogelijk te voorkomen, het goede te behouden en zo mogelijk ruimte te scheppen voor het ontwikkelen van nieuwe kansen. Het aansluiten bij natuurlijke processen door het herstellen van de veerkracht van watersystemen is een belangrijke leidraad voor het toekomstig waterbeheer.

3.2.3

WATERBEHEER VAN DE 21E EEUW

Op verzoek van de staatssecretaris van Verkeer & Waterstaat en van de voorzitter van de Unie van Waterschappen heeft de Commissie Waterbeheer 21e eeuw een advies (CWB21, 2000) uitgebracht over de waterstaatkundige toestand van Nederland met aanbevelingen voor het waterbeleid.

Een van de aandachtspunten in het advies is dat ruimte voor water noodzakelijk is, en dat er geen ruimte meer aan het waterhuishoudkundige systeem moet worden onttrokken.

Water moet een sturend principe worden in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke besluiten moeten beter worden getoetst op de gevolgen voor het watersysteem, en in beleidsplannen moeten concrete taakstellingen voor ruimte voor water worden opgenomen.

3.2.4 NOTA BELVEDÈRE

De nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Het geeft een aanvulling op het bestaande sectorale beleid. De centrale doelstelling van het beleid luidt:

De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte, en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen.

De Wieden en Weerribben zijn aangewezen als Belvédèregebied. Het in stand houden van de cultuurhistorische identiteit, door streek- en bestemmingsplannen en de ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit, door bijvoorbeeld cultuur- en natuurtoerisme, natuurontwikkeling en natuurbeheer, landschapsontwikkeling en landschapsbeheer, worden als beleidsstrategie voor dit gebied voorgesteld.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 OMGEVINGSVISIE PROVINCIE OVERIJSSSEL

Op 1 juli 2009 is de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie is het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één, volledig integraal provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, om ruimte te bieden aan kwaliteit en ontwikkeling. De provincie wil meer op voorhand gaan sturen en is meer gefocust op gebiedsontwikkeling. Hierbij zijn de leidende thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet (en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet).
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet verkeer en Vervoer.
- Bodemvisie in het kader van ILG-afpraak met het rijk.

Algemeen

In de Omgevingsvisie worden eerst de centrale beleidsambities neergezet, wordt uitgewerkt wat onder duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit verstaan wordt, en hoe de beleidsambities worden gerealiseerd. Dit leidt tot een ontwikkelingsvisie voor heel Overijssel en verschillende ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende gebieden. Om tot een goede gebiedsontwikkeling te kunnen komen is een uitvoeringsmodel (zie afbeelding 3) ontwikkeld waarmee op grond van generieke beleidskeuzes (of), ontwikkelingsperspectieven (waar) en gebiedskenmerken (hoe) een ontwikkelingsvisie kan worden opgesteld.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 3 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

Vervolgens wordt voor de Groene en Stedelijke omgeving per thema aangegeven hoe met dit provinciaal beleid en uitvoeringsacties de beleidsambities in de fysieke leefomgeving gerealiseerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit de keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn de keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Omwille van het evenwicht tussen ruimte voor gemeente en het voorkomen van inefficiënte concurrentie tussen gemeenten verlangt de provincie op diverse terreinen dat gemeenten over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen afspraken maken met hun buurgemeenten. Dit vraagt de provincie onder meer bij ontwikkeling van verblijfsrecreatieterreinen. Voor verblijfsrecreatieterreinen hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in de hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen, waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden.

Andere generieke keuzes 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 etc. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Aangezien de beoogde ontwikkeling in de Omgevingsvisie is opgenomen, mag ervan worden uitgegaan dat de ontwikkeling op zich past binnen de generieke beleidskeuzes.

Ontwikkelingsperspectief

De ontwikkelingsperspectieven geven richting wat *waar* ontwikkeld zou kunnen worden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de groene omgeving en het stedelijk gebied. Met de Groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. Het gaat dus om het buitengebied met een grote verscheidenheid aan natuurgebieden, akkers, weiden, bossen, landgoederen, rivieren, beekdalen, buurtschappen, verspreide bebouwing, recreatiemogelijkheden, et cetera. Het buitengebied wordt gezien als een mozaïek van woon-, werk-, geniet- en natuurlandschappen van hoge kwaliteit. Binnen de Groene omgeving worden 3 ontwikkelingsperspectieven benoemd en beschreven.

1. Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
2. buitengebied, accent productie;
3. Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit voor de toekomst te hebben.

Gebiedskenmerken

Elk gebied in de provincie wordt gekarakteriseerd door kenmerken uit de vier verschillende lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem).
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem).
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur).
- Lust en Leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

Deze lagen zijn zo onderscheiden omdat de ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens eigen principes en processen verlopen. Uiteraard staan ze niet los van elkaar, maar zijn ze altijd met elkaar verbonden.

De gebiedskenmerken zijn sturend voor de vraag hoe een ontwikkeling invulling krijgt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Plangebied Weerribbenland

ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied is aangeduid als “Buitengebied met een accent op veelzijdige gebruiksruimte”. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit perspectief wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van onder andere recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Aan de randen van de groen-blauwe hoofdstructuur liggen er kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals specifieke vormen van verblijfsrecreatie en wonen met natuur en/of water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de groen-blauwe hoofdstructuur toegankelijk maken.

Het ontwikkelingsperspectief “groene en blauwe hoofdstructuur” is tevens van toepassing. Binnen dit ontwikkelingsperspectief dient de EHS (bestaande natuur en nieuwe natuur) en

de gebieden waar water de bepalende functie is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) gecombineerd te worden tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit.

Binnen de ontwikkelingsperspectieven voor de groene ruimte zijn verschillende thema's benoemd. Voor het plangebied zijn vooral de thema's "Natuur" en "Toerisme en vrije tijd" van belang.

Groene omgeving thema natuur

De ambitie van de provincie voor dit thema is gericht op het behoud en versterking van de rijkdom aan plant- en diersoorten.

De grote variatie aan plant- en diersoorten (biodiversiteit) is een kernkwaliteit van de natuurwaarden in Overijssel. Het verlies aan soorten verarmt de natuurwaarden en maakt ecosystemen kwetsbaar. Het behoud van biodiversiteit is daarom nodig voor een duurzame toekomst. Soorten bevinden zich in principe overal: zowel in de stad als in natuurreservaten, parken, sloten en houtwallen. De EHS met daarbinnen Natura 2000-gebieden is het rijkst aan soorten. De Natura 2000-gebieden zijn van Europese betekenis en staan onder het regime van de Natuurbeschermingswet. Realisatie van de EHS - inclusief ecologische en robuuste verbindingzones - is een belangrijk instrument voor het behoud van de biodiversiteit omdat daarmee een (inter)nationaal vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden tot stand wordt gebracht. De provincie wil de EHS in 2018 gerealiseerd hebben. De EHS en het omliggende landschap zijn dus van grote betekenis voor de bescherming van de biodiversiteit, maar kunnen ook een bredere rol hebben in de ontwikkeling van het buitengebied. De provincie beschouwt daarom de natuurontwikkeling niet op zich, maar als integrale gebiedsopgave. De EHS en het omringende landschap vormen hiermee de ruggengraat voor het Overijsselse woon- en werklandschap. De EHS vormt samen met het watersysteem het ontwikkelingsperspectief realisatie groene en blauwe hoofdstructuur. Hier willen we water en natuur combineren tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit. De nabije omgeving van de EHS biedt kansen voor ontwikkelingen die gebruik weten te maken van de kwaliteiten van de EHS. Met de bedoeling om (draagvlak voor) natuurwaarden te versterken, geven we ruimte aan functies die hierop aansluiten: landbouwbedrijven die mede gebruik maken van het natuurgebied, knoopen, zorglandgoederen, landschappelijk goed ingeklede recreatiebedrijven, verblijfsrecreatie en waterretentie (voor het opvangen van de effecten van klimaatverandering). Hierdoor ontstaat een ruimtelijke verwevenheid tussen natuur en omgeving. Deze verwevenheid maakt natuur en landschap tot een economische factor die in belang toeneemt. Over het algemeen gaat het hier om het ontwikkelingsperspectief "buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte". De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in deze gebieden wil de provincie versterken. Hier liggen kansen voor ontwikkelingen die de beleefbaarheid van de natuurgebieden vergroten.

Groene omgeving thema toerisme en vrije tijd

De ambitie van de provincie voor dit thema is gericht op verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodatie.

In de verblijfsrecreatie is een toename in de vraag naar een gevarieerd aanbod en een hogere kwaliteit een belangrijke trend. Het huidige aanbod van recreatiewoningen in Overijssel sluit niet altijd aan bij de wensen van de hedendaagse consument. De in het gebieds-perspectief voor Noordwest-Overijssel aangewezen mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe verblijfsaccommodaties blijven gehandhaafd. Buiten deze specifieke plannen is er

geen ruimte voor nieuwe recreatiewoningen, tenzij sprake is van een innovatief concept of indien de realisering van de recreatiewoningen onderdeel uitmaakt van een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen. In alle gevallen moet het gaan om recreatiewoningen die gericht zijn op de verhuur.

Het permanent (onrechtmatig) bewonen van recreatiewoningen is niet toegestaan en zal dus in de bestemmingsplannen uitgesloten moeten worden.

gebiedskenmerken

De verschillende lagen die op grond van de Omgevingsvisie van toepassing zijn, zijn benoemd. Daarbij is tevens aangegeven hoe de ontwikkeling van Weerribbenland van invloed is op deze benoemde lagen.

I. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag gaat onder andere in op de situatie zoals het landschap was voor het menselijk ingrijpen. Het projectgebied valt onder het laagveengebied. In de omgeving zijn nog veel verwijzingen te vinden naar deze oorspronkelijke situatie. Dit komt met name door de grote natuurgebieden in de omgeving. Door de ontginning van de gronden langs de Linde zijn deze natuurgebieden van elkaar gescheiden.

Het plan draagt bij aan het verbinden van de Weerribben en de Rottige Meenthe door middel van de beplanting op het vakantiepark. Daarnaast sluit het plan aan op de gestelde ambitie “Kernen als poort naar de natuur” behorende bij dit laagveengebied. Hierbij zorgt het recreatiepark dat de omgeving toegankelijk wordt voor meer dan alleen dagjesmensen. De strook tussen de Ossenzijlerweg en de Linde, is het snijpunt van drie landschapstypen. De Rottige Meenthe en De Weerribben maken deel uit van het halfnatuurlijk laagveengebied. Aan de rand hiervan zijn enkele percelen in cultuur gebracht en het park zelf ligt in het landschap van de hogere dekzandvlaktes en ruggen. In het verleden zijn de gronden langs de Linde geheel ontgonnen ten behoeve van de landbouw.

Van de natuurlijke vegetatie is geen spoor meer te herkennen. Het hoogteverschil in het landschap geeft handvatten voor het herleiden van de ontstaansgeschiedenis.

II. Agrarische Cultuurlandschap

Door de hogere ligging is de grond hier beter bruikbaar voor landbouwkundig en agrarisch gebruik dan de lager gelegen veengebieden. Volgens de kaarten van de Omgevingsvisie valt het gebied onder het jonge heide en broekontginningslandschap. Gezien het open karakter vindt het aansluiting bij het zeekeilandschap. Het landschap bestaat uit robuuste structuren. De horizon is er beeldbepalend.

De Omgevingsvisie omschrijft haar ambitie als volgt:

“De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die rechtlijnige ontginningsstructuren versterken....”

“Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen”.

III. Stedelijke laag

Het projectgebied ligt aan de rand van Ossenzijl en valt daarmee onder het kopje dorpen en buurtschappen, specifiek het kanaaldorp van het laagveengebied. Het kanaal is hier de belangrijkste drager van de bebouwing, functies en infrastructuur. In een later stadium heeft

Ossenzijl zich ook gericht op de weg. De weg is hier een tweede drager van gebouwen en functies. In Ossenzijl komt dit duidelijk naar voren door de langgerekte ligging langs de Ossenzijlersloot.

In eerste instantie is Ossenzijl voornamelijk aan de kant van de Weerribben gebouwd. Recentere uitbreidingen, met een meer industrieel uiterlijk, hebben plaats gevonden aan de noordzijde van de Hoofdstraat, langs de Ossenzijlersloot. Ook de geplande ontwikkeling van Weerribbenland takt aan op de Ossenzijlersloot en sluit hiermee aan bij de rest van het kanaaldorp.

IV. "Lust en leisure"-laag

Het projectgebied is aangegeven als gebied voor verblijfsrecreatie. Intern vindt het park aansluiting op de natuurgebieden in de omgeving. De Omgevingsvisie geeft de noodzaak aan recreatie meer te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en verblijfsrecreatie onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk.

De inrichting van het park is, zoals gewenst in de Omgevingsvisie, specifiek verbonden met de natuurgebieden en vaarwegen in de omgeving. Het park sluit aan op de bestaande watergangen en natuurgebieden en ontsluit deze daarmee voor de recreant.

3.3.2

OMGEVINGSVERORDENING

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet meer geregeld wordt dan nodig is voor het belang zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden.

Verblijfsrecreatie

In de verordening wordt de uitspraak in de Omgevingsvisie vastgelegd dat alleen nog ruimte wordt geboden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als sprake is van een innovatief concept en als verzekerd is dat de recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden. Onder innovatieve concepten worden verstaan verblijfsrecreatieve voorzieningen die voorzien in een nieuw aanbod waarin de markt tot dusver nog niet voorziet en die een meerwaarde bieden voor het toeristisch-recreatieve product van Overijssel. Daarbij geldt dat ook geïnvesteerd moet worden in de inpassing van het recreatieterrein in het landschap waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert. Hierdoor wordt niet alleen de kwaliteit van de voorziening verbeterd, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Verder worden enkele specifieke locaties (die al in het Gebiedsperspectief Noordwest-Overijssel waren voorzien zoals de locatie Weerribbenland) buiten het "verbod op nieuwe recreatiewoningen" gehouden omdat daar sprake is van "bestaande rechten". Dit is ook het geval voor het plangebied bij Ossenzijl. Voor deze locaties geldt uiteraard wel de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie. In dit geval zal een landelijk opererende organisatie de exploitatie en verhuur op zich nemen. Ook zal een Vereniging van eigenaren worden opgericht.

Daarnaast geldt het vereiste van een kwaliteitsimpuls in de vorm van een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit. Deze investering krijgt allereerst gestalte door qua inrichting aansluiting te zoeken bij de structuur van de bestaande natuurgebieden en vaarwegen in de omgeving. Verder heeft voor wat de architectuur en uitstraling van de bebouwing betreft afstemming plaatsgevonden op de kenmerken van de bestaande bebouwing in de omgeving. Het park is bovendien op een natuurlijke manier ingebed in het landschap, waarbij het zicht op het weidse landschap behouden blijft, een van de grootste kwaliteiten van het gebied. Als afscheiding tussen landschap en park wordt de oever zodanig ingericht dat hier een rietvegetatie ontstaat. Zie hiervoor verder het landschappelijke inpassingsplan in bijlage 1 behorende bij deze toelichting.

De voorwaarde dat er sprake dient te zijn van een innovatief concept is blijkens de provinciale verordening (artikel 2.12.2) niet noodzakelijk voor de locaties met 'bestaande rechten', waaronder ook Ossenzijl valt.

De recreatiewoningen die zullen worden gebouwd zullen een inhoud hebben van 333 tot 453 m³. Uit overleg met een aantal plaatselijk bekende makelaars en een landelijk opererend recreatiebedrijf is gebleken dat er vraag is naar relatief ruime recreatiewoningen, die goed te verhuren zijn.

In de verordening is het principe vastgelegd dat recreatiewoningen die op enig moment als zodanig zijn gebouwd, beschikbaar moeten blijven voor recreatief gebruik door een breed publiek.

In aanvulling op de toekomstige regeling in de AmvB Ruimte - die voor de provincie Overijssel te ruim wordt geacht - wordt geregeld dat de bestemming van recreatiewoningen niet mag worden gewijzigd in een woonbestemming. De achtergrond van deze regel is dat recreatiewoningen die ooit als zodanig zijn gebouwd, beschikbaar moeten blijven voor een recreatieve functie om te voorkomen dat voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen (opnieuw) beslag wordt gelegd op de groene omgeving.

Overstromingsrisicoparaagraaf

Een overstromingsrisicoparaagraaf is verplicht bij alle bestemmingsplannen in een van de Overijsselse dijkkringen. In deze overstromingsrisicoparaagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen die zijn getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen de dijkkringen 9: Vollenhove, 52: Oost-Veluwe, 53: Salland (wettelijk vastgelegde dijkkringgebieden) en als zodanig op kaart Waterveiligheid nr. 09295054 zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe grootschalige ontwikkelingen binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

De toelichting bij bestemmingsplannen die betrekking hebben op deze gebieden is voorzien van een overstromingsrisicoparaagraaf die inzicht biedt in:

- de risico's bij overstroming;
- de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Aangezien het plangebied gelegen is binnen de dijkkring 9, dient dit bestemmingsplan dus een overstromingsrisicoparaagraaf te bevatten. In paragraaf 4.11 komt deze aan de orde.

3.3.3

NATUURGEBIEDSPAN KOP VAN OVERIJSSSEL

Het "Natuurgebiedsplan Overijssel" vormt een belangrijke bouwsteen voor de realisering van natuur- en landschapsbeleid van rijk en provincie. Dat geldt in het bijzonder voor de totstandkoming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Provincie geeft in het Natuurgebiedsplan aan welke soort natuur ze waar extra wil beschermen en ontwikkelen. In 2006 zijn de verschillende natuurgebiedsplannen in Overijssel samengevoegd tot één natuurgebiedsplan Overijssel. Dit Natuurgebiedsplan is op 25 september 2008 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

Het Natuurgebiedsplan bestaat uit verschillende deelgebieden. Per deelgebied wordt aangegeven welke natuurdoelen worden nagestreefd voor de totstandkoming van de EHS. Ossenzijl valt daarbij onder "gebieden rondom de Weerribben", hierover is specifiek onder andere het volgende vermeld:

Verbinding Ossenzijl: Dit gebied verbindt de laagveenmoerasgebieden de Weerribben en Rottige Meente en vergroot daarmee het leefgebied en de uitwisselingsmogelijkheden van dieren (en planten). Dit is van grote betekenis voor de overlevingskansen en het voortbestaan van veel kwetsbare soorten (onder andere Otter). De natuurdoeltypen die hier worden nagestreefd zijn: een afwisseling van laagveenmoeras, open water (zoetwatergemeenschap), rietland/ruigte en rietcultuur. Belangrijk is dat de realisatie van de natuurdoeltypen plaatsvindt in een mozaïekpatroon. Hierdoor ontstaat veel afwisseling en gradiënten. Dit heeft een zeer grote meerwaarde voor riet-, water- en moerasvogels onder andere Roerdomp, Bruine kiekendief) en voor de ontwikkeling van bijzondere moeras- en waterplanten.

Voor dit laatste is het afgraven van de teelaardelaag noodzakelijk. De rietcultuur zal voornamelijk geconcentreerd worden langs de randen van het gebied en bij de weg.

Voor een optimaal functioneren van de verbingszone zou deze bij het boezempeil van de Weerribben en Wieden moeten worden betrokken (afgraving noodzakelijk). Voor de fauna is de weg Oldemarkt-Ossenzijl op deze locatie een groot knelpunt.

Over recreatie in het gebied wordt het volgende vermeld:

De Kop van Overijssel (het noorden van de regio), en dan met name Giethoorn als het Venetië van het Noorden, heeft landelijke bekendheid als recreatieve bestemming. Het waterrijke karakter trekt vele toeristen die het gebied onder meer per kano of electroboot willen verkennen. Dit betreft vooral dagtoeristen; kwalitatief betere toeristische slaapplaatsen zijn in het gebied slechts beperkt voorhanden.

3.4

REGIONAAL BELEID

3.4.1

GEBIEDSPERSPECTIEF NOORDWEST-OVERIJSSSEL

Het voornemen van rijk en provincie om de natuurgebieden Wieden en Weerribben te verbeteren en te vergroten is een belangrijke aanleiding geweest voor het formuleren van nieuw beleid voor Noordwest-Overijssel.

Dit beleid is in samenwerking met onder andere de provincie, gemeenten en waterschappen tot stand gekomen en is verwoord in het rapport "Perspectief voor Noordwest-Overijssel, gebiedsgericht beleid Noordwest-Overijssel" (1997). Hierin lag de nadruk op de thema's natuur, landbouw, water, toerisme en recreatie en leefbaarheid.

Sinds 1997 hebben zich ontwikkelingen voorgedaan en zijn nieuwe inzichten ontstaan op het gebied van natuur, water, rietlandbeheer en recreatie. Er is een landinrichtingscommissie geïnstalleerd en er zijn gronden verworven. In 2004 is in het kader van de landinrichting het Raamplan Strategisch Groenproject Noordwest-Overijssel opgesteld. Ook is in verschillende clusters gewerkt aan de doelen op het gebied van landbouw, natuur en landschap, water en recreatie en is ervaring opgedaan met de uitvoering van de projecten. Op een aantal punten blijken er extra of andere middelen nodig om de doelstellingen in het Gebiedsperspectief, die ongewijzigd zijn, te realiseren. Ook is er sinds 1997 op een aantal terreinen nieuw beleid tot stand gekomen, zoals bijvoorbeeld voor water of Natura 2000. Zowel dergelijk nieuw beleid, als uitvoeringservaring vragen na 10 jaar om actualisatie van het Gebiedsperspectief. Het Bestuurlijk Gebiedsoverleg heeft in februari 2006 opdracht gegeven om thema's waar zich relevante veranderingen of ontwikkelingen hebben voorgedaan, anders dan vastgesteld in 1997, het Perspectief onder de loep te nemen en waar mogelijk te actualiseren. Dat heeft geleid tot de Update Gebiedsperspectief Noordwest-Overijssel.

Thema Natuur

In Noordwest-Overijssel zijn verschillende bijzondere en unieke natuurgebieden te vinden. De belangrijkste natuurwaarden zijn sterk gerelateerd aan het volop aanwezige water zoals de natuurgebieden in de Wieden en de Weerribben.

In het Perspectief 1997 zijn voor natuur als doelen geformuleerd:

- a. de ontwikkeling van 1555 ha nieuwe natuur in Noordwest-Overijssel;
- b. het creëren van natuurverbindingen met de Rottige Meenthe in Friesland, de Olde Maten bij Staphorst en tussen de Wieden en de Weerribben;
- c. het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande natuur;

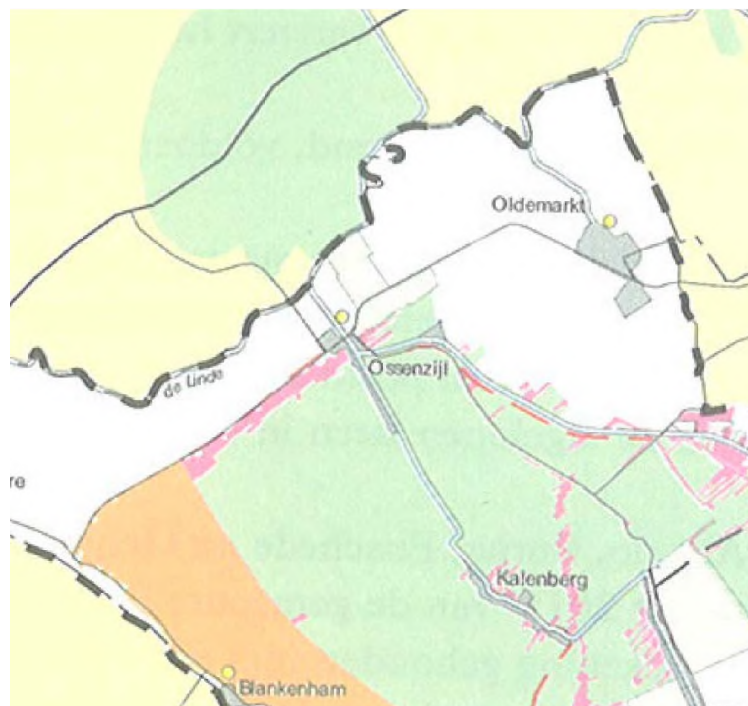
Voor het thema natuur hebben actuele ontwikkelingen en inzichten geleid tot onder andere de volgende aanvullingen en aanpassingen van het Gebiedsperspectief uit 1997:

- Het realiseren van natuurdoelen conform Raamplan Strategisch Groenproject Noordwest-Overijssel (2004) en Natuurgebiedsplan (2006) verloopt volgens planning. Op dit moment is van de 1555 ha nieuwe natuur 774 ha verworven.
- De nieuwe natuurgebieden worden ingericht op basis van de aanwezige ambities (nader uit te werken in overleg met provincie), gebiedseigenschappen en potenties. De natuurdoelen zoals verwoord in het vigerende Natuurgebiedsplan hoeven hierbij niet altijd leidend te zijn.
- De N333 en de Ossenzijlerweg vormen belangrijke ecologische barrières. Voor de Ossenzijlerweg zullen de gebiedspartners een variant uitwerken, om de ecologische verbinding te realiseren binnen de financiële mogelijkheden.

Thema Verbljfsrecreatie

In het Gebiedsperspectief 1997 zijn, door middel van gele vlekken, gronden aangewezen waar ruimte is voor verblijfsrecreatie, die op particulier initiatief en door de overheden gerealiseerd kunnen worden. Realisatie van de aangewezen gebieden is in hoge mate afhankelijk van de marktsector en derde geldstromen (subsidiemogelijkheden).

Zie afbeelding 4 voor een uitsnede van de kaart met daarop een dergelijke gele vlek bij de kern Ossenzijl.



Afbeelding 4 Uitsnede kaart Gebiedsperspectief Noordwest-Overijssel

Aanvankelijk werd vooral gemikt op invulling met complexen tweede woningen/recreatiewoningen, met in enkele gevallen een mengbestemming (permanent en recreatief). Ondertussen wordt een meer integrale aanpak voorgestaan bij de uitwerking van een gele vlek. Daarbij wordt gedacht aan de bijdrage van een dergelijk project aan de verbetering van de leefbaarheid en bijvoorbeeld aan het vergroten van de recreatieve mogelijkheden. Gebiedskwaliteiten moeten bij de uitwerking van de gele vlekken als randvoorwaarden voor gebiedsontwikkelingen goed in beeld gebracht worden. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling van deze gebieden.

Het Perspectief 1997 geeft aan dat bij Ossenwijk plaats is voor verblijfsrecreatie in de vorm van appartementen of recreatiewoningen aan vaarwater. Op basis van de gronden die eigendom zijn van de gemeente Steenwijkerland is een haalbaar plan mogelijk passend bij de schaal van Ossenwijk, waarbij een kwalitatief hoogwaardige toegevoegde waarde voor Ossenwijk ontstaat.

In de update zetten de gebiedpartners in op het realiseren van een kleinere recreatieve ontwikkeling bij Ossenwijk op basis van de geformuleerde uitgangspunten. Het thans voorliggende plan wordt dan ook gezien als een uitwerking van deze gezamenlijke standpunten waarbij dit woon- en recreatiegebied concreet gezien is verkleind van 50 hectare tot 6 hectare. Desondanks is sprake van een afgewogen mix van recreëren en wonen direct aansluitend op het dorpshart van Ossenwijk.

3.5

WATERSCHAPSBELEID

Het "Waterbeheerplan" (WBP) van Reest en Wieden 2007-2012 is in de eerste plaats een uitwerking van het "Provinciaal Omgevingsplan" (POP) van Drenthe en het "Provinciaal Waterhuishoudingplan" van Overijssel. Daarnaast is het WBP afgestemd op plannen van andere organisaties en op de ruimtelijke ordening en het milieubeleid.

Het waterschap heeft voor zichzelf een aantal uitgangspunten opgesteld. Bij het nadenken over maatregelen en de aanpak om knelpunten op te lossen kiest het waterschap voor een aantal principes. De belangrijkste is, dat knelpunten duurzaam moeten worden opgelost. Dit houdt in dat de omgeving of de toekomstige generaties niet opgezaaid moeten worden met nieuwe problemen en dat kwalijke milieueffecten zoveel mogelijk beperkt moeten worden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen, zoals een veranderend klimaat, bodemdaling, zeespiegelstijging, maar ook met een hoger peil van het IJsselmeer. Het waterschap streeft er naar bij het kiezen van oplossingen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de natuurlijke processen in watersystemen, om op die manier de watersystemen minder gevoelig te maken voor bijzondere omstandigheden zoals veel neerslag of droogte. Tot slot wil het waterschap de maatregelen die in het waterbeheerplan worden genoemd op een goede manier uitvoeren en op het moment dat ze echt nodig zijn.

3.6

GEMEENTELIJK BELEID

3.6.1

BELEIDSNOTA TOERISME EN RECREATIE STEENWIJKERLAND 2003

In 2003 is de beleidsnota "Toerisme en recreatie gemeente Steenwijkerland" vastgesteld. In de notitie worden de toekomstvisie voor het recreatief-toeristisch beleid geformuleerd. Centrale doelstelling is het bevorderen van groei in de toeristisch-recreatieve sector.

Aan dit doel zijn een vijftal speerpunten gekoppeld, te weten:

- Versterken en ontwikkelen toeristisch-recreatief aanbod.
- Recreatie in de woonomgeving.
- Ontwikkeling grootschalige verblijfsaccommodaties.
- Promotie en regionale samenwerking.
- Beheer toeristisch-recreatieve infrastructuur.

Vanuit recreatie en toerisme wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van de bestaande recreatieve voorzieningen. De toeristische sector biedt belangrijke mogelijkheden voor vergroting van de werkgelegenheid. Om deze extra werkgelegenheid te genereren, moeten de bestedingen in het gebied toenemen. Dit kan door zowel dagtoeristen als verblijfsrecreanten naar het gebied te trekken. Het merendeel van het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente Steenwijkerland is gericht op het lagere en middensegment van de markt. Daarbij is het toeristisch-recreatieve aanbod weinig divers. De uitdaging is om de kwaliteit te verhogen. Daarbij gaat het om verbetering van de kwaliteit in de toeristische infrastructuur, het aanbod bij de ondernemers en nieuwe projecten.

3.6.2 COLLEGEPROGRAMMA 2010 – 2014

In het collegeprogramma voor de raadsperiode 2010-2014 heeft het college van burgemeester en wethouders beschreven welke doelen zij in de komende raadsperiode willen bereiken. Ten aanzien van toerisme wordt ingezet op:

- duurzaam toerisme. Dat we al op de goede weg zijn blijkt uit de Eden Award die wij in 2010 mochten ontvangen. Dat is de prijs voor de meest duurzame toeristische regio in Nederland. We blijven daarom recreatie-ondernemers stimuleren tot duurzaam toerisme;
- betere voorzieningen voor toeristen. Dan gaat het om accommodaties en (vaar)wegen.
- Meer arbeidsplaatsen in het toerisme, onder meer door het stimuleren van toeristisch recreatieve ontwikkelingen passend bij kwaliteit van het gebied.

3.6.3 VISIE TOERISME EN RECREATIE “KWALITEIT EN SAMENWERKING”

Toerisme en recreatie is een belangrijke peiler onder de lokale economie van Steenwijkerland en heeft een groeipotentie. Om deze reden is het dan ook als speerpunt benoemd in het collegeprogramma. In de Visie Toerisme en Recreatie “Kwaliteit en Samenwerking” wordt de te volgen koers voor de nabije toekomst neergezet. Op basis van een aantal thema’s worden speerpunten voor de komende tijd benoemd. Naast de rol van de gemeente hebben ook het bedrijfsleven en andere instanties een rol bij Toerisme en Recreatie. Het is dan ook van belang dat een gezamenlijke koers gevaren moet worden, ieder vanuit zijn eigenbetrokkenheid en verantwoordelijkheid. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 31 maart 2009 ingestemd met deze visie.

Eén van de speerpunten betreft verblijfsaccommodaties. De gemeente wil de diversiteit in het verblijfsrecreatieve aanbod onder andere vergroten door de ontwikkeling van recreatiewoningen in de “gele gebieden”.

3.6.4 TOERISTISCHE AGENDA STEENWIJKERLAND

De Visie Toerisme en Recreatie “Kwaliteit en Samenwerking”, en vooral de benoemde speerpunten, is de basis voor het opstellen van een toeristische agenda.

De toeristische agenda is een nadere uitwerking van de visie “in overleg met het veld”. Het “overleg met het veld” heeft structureel invulling gekregen door het instellen van een stuurgroep toeristische ontwikkeling Steenwijkerland. De ontwikkeling van de “gele gebieden” ten behoeve van verblijfsrecreatie is opgenomen in de toeristische agenda. De toeristische agenda is op 15 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad.

3.6.5 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN STEENWIJKERLAND

In 2005 is door de gemeente Steenwijkerland het "Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland" vastgesteld. Dit plan is gebaseerd op het, op het moment van vaststelling, geldende beleid.

Dit Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is de eerste voor de nieuwe gemeente Steenwijkerland (na de samenvoeging van de gemeentes Steenwijk, Brederwiede en IJsselham). Belangrijk doel van het LOP is het behouden en daar waar mogelijk versterken van de kwaliteit van het landschap.

Afbeelding 5
Verblijfs- en dagrecreatie



Het Landschapsontwikkelingsplan geeft een visie op de wenselijke toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied van de gemeente. Het dient als instrument waarmee richting kan worden gegeven aan nieuwe ontwikkelingen die zich aandienen, of die zich reeds hebben aangediend.

Het plangebied is in het LOP aangegeven als locatie voor de inpassingen van nieuwe verblijfs- en dagrecreatie (zie gele stip op afbeelding 5).

3.6.6

TOEKOMSTVISIE STEENWIJKERLAND – UITWERKING BUITENGEBIED

toekomstvisie

In 2007 is de Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland (verder als Toekomstvisie genoemd) door de Raad als werkdocument vastgesteld. De Toekomstvisie is een richtinggevend document voor zowel Steenwijk als het totale buitengebied van Steenwijkerland.

In de Toekomstvisie is een ruimtelijke analyse gemaakt waarin duidelijk de kwaliteiten van landschap, functies, cultuurhistorie en natuurgebieden naar voren zijn gekomen. Ook zijn de trends en ontwikkelingen in de verschillende sectoren in beeld gebracht. Mede op basis van het collegeprogramma en een ambitieniveau zijn de voor Steenwijkerland unieke mogelijkheden/zoekgebieden voor ontwikkelingen op kaart gezet op het gebied van wonen, werken en recreatie in vier ruimtelijke concepten.

Dit zijn:

- Hoog en Droog.
- Boulevard van Overijssel.
- Krachtig Kraggenland en Waterwijkerland.
- Stedelijk Steenwijk.

De mogelijkheden betreffen veelal ruime zoekgebieden en veelal niet aan exacte locaties gebonden ontwikkelingskansen, wel altijd gebaseerd op, of aansluitend bij, de unieke lokale kwaliteiten en kenmerken.

Uitwerking buitengebied

De Raad heeft opdracht gegeven om de Toekomstvisie nader uit te werken. Daarbij is aansluiting gezocht en gevonden bij de aandachtspunten die door de provincie zijn genoemd in reactie op de Toekomstvisie en bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie. Inmiddels heeft die uitwerking voor drie van de vier deelgebieden plaatsgevonden:

- Hoog en Droog.
- Boulevard van Overijssel.
- Krachtig Kraggenland en Waterwijkerland.

In de uitwerking van de drie genoemde deelgebieden is daar waar nodig een verfijning gemaakt van de ruimtelijke analyse, doelgroepen en trends. Centrale vraag daarbij was telkens wat zijn de kernkwaliteiten en hoe en waarom kunnen deze een bijdrage leveren aan

het realiseren van de doelstellingen uit het collegeprogramma? Deze uitwerking is mede gebaseerd op en heeft gebruik gemaakt van de sectorale beleidsdocumenten van de gemeente voor landschapontwikkeling, werkgelegenheid, wonen et cetera. Net als de Toekomstvisie is de uitwerking ook gericht op duurzame ontwikkeling, versterking en behoud van ruimtelijke kwaliteit. In deze uitwerking worden dus nadrukkelijk geen dorpen, landbouwgebieden of ontwikkelingen op slot gezet. Er is nader richting gegeven aan ontwikkelmogelijkheden op basis van de draagkracht van het gebied en het versterken van de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie.

Huidige beeld recreatie en toerisme

In Steenwijkerland is veel seizoensgebonden recreatie. De toerist /recreant komt in het algemeen voor de rust en ruimte en het groen voor fietsen, varen, wandelen: een dagje weg. De grote trekker is de dagrecreatie vanuit Giethoorn. Meer algemeen komt men voor de cultuurhistorie van het natuurlandschap en de natuur van de Wieden en Weerribben en de kernen daarin of tegen aan. Voor de Wieden en Weerribben is een zonering vastgelegd die een maximum recreatiedruk aangeeft.

Er zijn weinig water gerelateerd of georiënteerde toerplaatsen en verblijfslocaties voor toeristen. Veel accommodaties en voorzieningen bevinden zich in het middensegment. Er is in beperkte mate sprake van luxe verblijfsrecreatie. Voor toeristen is op veel plaatsen een basisvoorzieningenniveau aanwezig. De kwaliteit in de kernen met recreatievoorzieningen is niet altijd op voldoende peil.

Er zijn een aantal toeristische ontwikkelingen in planvorming of voorbereiding. Relatief grootschalig bij Scheerwolde en in de Beulakerpolder en kleinschaliger bij Ossenzijl (ca. 60 eenheden). "Recreatie en toerisme" is een belangrijke inkomstenbron voor ondernemers. Tevens is het is één van de dragers van landelijk gebied, naast de landbouw en rietteelt, zeker in combinatie met herstel van natuurwaarden en informatievoorziening. In de gemeentelijke beleidsnota's zijn meer uitgebreide beschrijvingen opgenomen van de kwaliteiten en het aanbod in de gemeente (Toerisme en recreatie in Steenwijkerland, 2007 en de Visie Plattelandseconomie, ontwerp 2008 en Ruimte voor acquisitie, 2008).

Strategie recreatie en toerisme

De strategie voor recreatie en toerisme gaat ervan uit dat de basiskwaliteiten van landschap, natuur en cultuurhistorie worden gerespecteerd als unieke waarden, waaraan ze haar recht aan ontleend. Deze worden versterkt. Nieuwe recreatieontwikkelingen mogen in geen geval afbreuk doen aan die kernkwaliteiten.

Verbreiding aanbod

Om in te spelen op de veranderende vraag en om het ontwikkelingsgerichte collegeprogramma te realiseren word ingezet op verbreding van het aanbod (is nu te eenzijdig) en verbetering van de kwaliteit (onvoldoende aanbod van hoge kwaliteit) van het aanbod. Als eerste dient de kwaliteit van het Kraggenland versterkt te worden in de kernen voor de toeristen.

Verdere uitbouw met meer intensieve recreatie is niet gewenst in het Krachtig Kraggenland. Hier wordt ingezet op extensieve en kleinschalige recreatie, vanuit de strategie voor natuur, landschap en cultuurhistorie. De gewenste verbreding van het aanbod met meer intensieve recreatie nabij natuur en cultuurhistorie moet elders plaatsvinden.

In aanvulling op het bestaande aanbod (inclusief de harde plannen in Scheerwolde, Beulakerpolder en Ossenzijl), wordt ingezet op de ontwikkeling van de gele vlek bij Giethoorn en een uitbreiding van Ossenzijl (voor andere doelgroepen dan in Giethoorn).

Kwaliteitsimpuls

Ook in de bestaande kernen is kwaliteit nodig door lelijke of ongebruikte locaties te intensiveren. Doelstelling is dat hiermee de cultuurhistorische waarde aantrekkingskracht blijft houden. Beperkte lokale groei blijft bij elke kern mogelijk, mits dit binnen de begrenzingen van bestaande erven, gebouwen of dorpskernen blijft.

De kwaliteit van het aanbod en het ondernemerschap wordt vergroot om meer variatie te creëren en zo meer onderscheidend te zijn voor meer doelgroepen. Dit aanbod dient dan wel meer kwaliteit te bieden dan de huidige voorzieningen. Bijvoorbeeld in de verblijfsrecreatie door concepten die goed passen in het landschap en aansluiten bij de lokale verschijningsvormen en opzet en het zoeken van een aantrekkelijke kern dichtbij natuur.

Krachtig Kraggenland

Het profiel voor Krachtig Kraggenland is het versterken en benutten van het succes van de sterke waarden van natuur en cultuur door de strategie van landschap, natuur en cultuurhistorie uit te voeren. De kern wordt gevormd door het beeldmerk het Nationaal Park De Wieden Weerribben.

Voor versterking van het Nationaal Park is de EHS gerealiseerd met verbindingen naar andere gebieden. Met de verdere ontwikkeling van recreatie bij Giethoorn en Ossenzijl wordt het aanbod vergroot, gericht op andere doelgroepen dan het bestaande aanbod. Voor deze twee kernen is een nadere uitwerking gegeven gericht op de combinatie van extensieve recreatie, wonen, werken, landbouw, natuur, cultuur en voorzieningen.

Ossenzijl

Ossenzijl vult op termijn een rol in voor de opvang en de beheersing van de druk van recreatie op het Nationaal Park nadat de plannen in Scheerwolde en Giethoorn gereed zijn. Vanuit de ligging (entree van het Nationaal Park) en de gebiedskwaliteiten, biedt Ossenzijl een toegevoegde waarde aan het totaalproduct voor recreatie dichtbij de natuur. Ossenzijl ligt namelijk tegen de geplande EHS-verbindingszone naar de Rottige Meenthe aan de noordoostkant.

Dit gebied is rustig en kleinschalig ingevuld en meer gericht op natuur en rust en ruimte, beleving van riet, plaggen, natuur, waterbeheersing, positie landbouw, veeteelt. De beste locatie voor ontwikkeling is voortbordurend op de bestaande plannen aan de oostkant van de Ossenzijlersloot. Er is extra ruimte voor circa 60 eenheden (bovenop de huidige ontwikkeling) passend in het landschap.

3.6.7**WOONVISIE 2007-2010**

Het volkshuisvestingbeleid van de gemeente Steenwijkerland wordt verwoord in de "Woonvisie 2007-2010". Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 juni 2007.

Ossenzijl valt onder de kleine kernen en buurtschappen binnen de gemeente. De strategie voor Ossenzijl is een combinatie van behouden en versterken van kwaliteit en karakter van het gebied. De kwantitatieve woningbehoefte in Ossenzijl, afgestemd op de autonome groei, bedraagt 20 woningen tot 2015. In het onderhavige plangebied wordt een zestal permanente woningen gerealiseerd die niet gebouwd zullen worden voor een specifieke doelgroep. Door het woningaanbod in Ossenzijl op deze wijze op te waarderen, wordt het dorp aantrekkelijker qua uitstraling. Met de nieuwe woningbouw wordt beoogd meer diversiteit in het aanbod te creëren, de doorstroming in de bestaande woningvoorraad te verbeteren en

ook het woningaanbod in het duurdere segment (voor de totale gemeente) te vergroten. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een evenwichtige woningvoorraad, hetgeen de leefbaarheid van Ossenzijl ten goede komt.

Inmiddels is een nieuwe visie op wonen en leefbaarheid in voorbereiding. De gemeenteraad van Steenwijkerland heeft daartoe in oktober 2011 de voorbereidende kadernotitie vastgesteld.

3.6.8 **WELSTANDSNOTA STEENWIJKERLAND**

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de "Welstandsnota Steenwijkerland" (2004). Vergunningplichtige bouwaanvragen worden getoetst aan de welstandscriteria in deze nota. De belangrijkste pijlers van de nota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria. Onderlegger van de bijbehorende gebiedsindeling vormen de diverse landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In de Welstandsnota maakt het gebied deel uit van het deelgebied waterstreekdorpen als onderdeel van het laagveenlandschap.

Voor nieuwe ontwikkelingsprojecten als bij Ossenzijl bevat de Welstandsnota geen criteria. Dergelijke criteria kunnen immers niet worden opgesteld zonder dat hier een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Voor dergelijke projecten geldt dat de Welstandsnota moet worden aangevuld met nieuwe gebiedsgerichte criteria. Concreet betekent dit dat naast de vaststellingsprocedure van het voorliggende bestemmingsplan óók de Welstandsnota wordt aangevuld met nieuwe welstandscriteria voor het gebied. Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarin zijn eveneens criteria opgesteld voor de nieuw te bouwen permanente woningen. Zie bijlage 2 voor het beeldkwaliteitsplan.

3.7 **CONCLUSIE BELEIDSKADER**

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen recreatieve ontwikkeling bij Ossenzijl past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en/of hier een concrete uitwerking van is.

HOOFDSTUK

4 Onderzoek

4.1

ALGEMEEN

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt onderzocht welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden.

4.2

ARCHEOLOGIE

Ingevolge het "Verdrag van Malta" is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. Van gemeenten wordt verlangd dat zij de bescherming van archeologische waarden vroegtijdig en op een passende wijze bij de voorbereiding van hun ruimtelijk beleid zullen betrekken.

Door Arcadis is in september 2009 een quickscan archeologie uitgevoerd om de archeologische potentie van het plangebied te bepalen (zie bijlagenrapport, bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Voor de periode paleolithicum tot en met mesolithicum worden eventueel aanwezige archeologische waarden verder naar het noorden in de buurt van de rivier de Linde onder het veen in de top van het dekzand verwacht en niet in het plangebied. Omdat het plangebied is gelegen in een veenontginningsvlakte en ook de bodem nu nog bestaat uit veen is het gebied voor de periode neolithicum tot en met ijzertijd te nat geweest voor bewoning. Pas vanaf de middeleeuwen en nieuwe tijd is begonnen met de veenontginning. Het kan zijn dat in het plangebied archeologische waarden uit deze ontginningsfase zijn gelegen. Het betreft voornamelijk de oude ontginningsassen van de eerste nederzettingen in het veen.

Aanbevolen wordt (op aanwijzen van het bevoegd gezag van de Gemeente Steenwijkerland,  van Het Oversticht) in het plangebied in de zone met een hoge archeologische waarde (tevens aandachtsgebied A63) een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uit te voeren. Voor de rest van het plangebied met een lage archeologische verwachting wordt aanbevolen geen nader onderzoek uit te voeren en het gebied vrij te geven.

Dit booronderzoek is in september 2011 uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau BV (zie bijlage 4 van het bijlagenrapport). De conclusies volgen hieronder.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische overblijfselen uit de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd voor een deel van het plangebied, t.w. het areaal ten zuiden van de voormalige Zuidwendedijk (aanwezig vóór 1832 tot midden 20e eeuw).

Deze hoge verwachting kon tijdens het veldonderzoek niet worden waargemaakt, aangezien ter plekke geen aanwijzingen zijn geconstateerd die de aanwezigheid van archeologische resten doen vermoeden. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

De gemeente Steenwijkerland (i.c. ) heeft het rapport beoordeeld en het bovenstaande advies overgenomen (zie ook bijlage 4). Het plangebied wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven.

Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Bij het onverwachts aantreffen van archeologische waarden geldt een meldingsplicht volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54 bij het bevoegd gezag.

4.3

ECOLOGIE

De bescherming van de natuurwaarden in Nederland is te onderscheiden in gebieds- en soortenbescherming.

De bescherming van vogel- en habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden) is sinds 1 oktober 2005 geïmplementeerd in de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998. Volgens artikel 19 van deze wet moeten alle plannen die de kwaliteit van habitats kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op soorten, getoetst worden op hun gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Voor projecten en handelingen die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde waarden van Natura 2000-gebieden is het noodzakelijk een vergunning aan te vragen bij het bevoegde gezag. In de meeste situaties zijn dit de Gedeputeerde Staten van de provincie waar het grootste oppervlak van het richtlijngebied in gelegen is.

Om tot een eventuele vergunningverlening te komen dient een zorgvuldige toetsing plaats te vinden die in dit geval beschreven moet worden in een “Verstorings- en verslechteringstoets”.

De bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (soorten) is geregeld in de Flora- en faunawet. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren.

Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk van de minister van LNV vrijstelling of ontheffing te krijgen. Voor een groot aantal aanwezige beschermde dieren en planten geldt sinds februari 2005 vanwege hun algemene voorkomen een vrijstelling. Wel is altijd de zorgplicht van kracht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor wilde planten en de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

4.3.1 VOORONDERZOEK NATUURWETGEVING

Omdat het plangebied is gelegen op korte afstand van Natura 2000-gebied “Weerribben”, is het niet uitgesloten dat de voorgenomen ontwikkeling, als gevolg van bijvoorbeeld recreatieve uitloop, negatieve effecten op Natura 2000-gebied “Weerribben” kan veroorzaken. De Natuurbeschermingswet vereist dat deze effecten zorgvuldig in beeld gebracht worden. Daarnaast moet in het kader van de Flora- en faunawet in kaart worden gebracht of de voorgenomen activiteiten negatieve effecten op beschermde soorten tot gevolg zullen hebben. In dit kader is door Ecogroen advies een “Vooronderzoek natuurwetgeving” voor de locatie uitgevoerd (Vooronderzoek natuurwetgeving realisatie recreatiepark Ossenzijlerweg, Ossenzijl, 27-11-2008, Ecogroen. Zie bijlagenrapport, bijlage 5).

Doel van het onderzoek was in beeld te brengen of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten heeft op beschermde gebieden (in het kader van de Natuurbeschermingswet) of soorten (in het kader van de Flora- en faunawet).

In het kader van de Natuurbeschermingswet wordt in dit onderzoek geconcludeerd dat negatieve effecten zullen optreden voor het Natura 2000-gebied “Weerribben” maar deze niet significant zullen zijn. Er is dan ook een Verstorings- en verslechteringstoets nodig ten behoeve van een vergunningaanvraag.

In het kader van de Flora- en faunawet wordt in het vooronderzoek door Ecogroen geconcludeerd dat, afhankelijk van de exacte inrichting van het plangebied, soortgericht onderzoek naar vleermuizen, ringslang en waterspitsmuis noodzakelijk is. Vanwege de vastgestelde aanwezigheid van Bittervoorn in de te dempen watergangen kan worden gesteld dat in ieder geval voor deze soort een ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

4.3.2 VERSTORING- EN VERSLECHTERINGSTOETS

In opdracht van Weerribbenland B.V. is door Eelerwoude een verstorings- en verslechteringstoets uitgevoerd (Verstorings- en verslechteringstoets recreatiepark Weerribbenland, d.d. 1-12-2008, Eelerwoude. Zie bijlagenrapport, bijlage 6). Deze toetsing is een vervolg op het “Vooronderzoek natuurwetgeving realisatie recreatiepark Ossenzijlerweg, Ossenzijl”, waarin geconcludeerd is dat er een vergunning moet worden aangevraagd middels een verstorings- en verslechteringstoets.

In de verstorings- en verslechteringstoets wordt geconcludeerd dat de aanleg van een nieuw recreatiepark van circa 5,8 ha aan de noordzijde van Ossenzijl met zekerheid geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelen van de kwalificerende habitattypen en vogelrichtlijnsoorten van het Natura 2000-gebied “De Weerribben”. Op afbeelding 6 is de ligging van het plangebied aangegeven (rode figuur) en de begrenzing van Natura 2000-gebied “Weerribben” (geel gearceerd).

Afbeelding 6
Ligging plangebied



Bron: Ministerie LNV, kaartondergrond

Voor de kwalificerende habitatrichtlijnsoort meervleermuis zullen mitigerende maatregelen moeten worden getroffen om een negatief effect op de populatie meervleermuizen in Ossenzijl te voorkomen. Deze mitigerende maatregelen moeten gericht zijn op het beperken van de verlichting van de Ossenzijlersloot, een belangrijke vliegroute van de meervleermuis. Daartoe zal op de verbeelding en in de planregels worden geregeld dat binnen een zone van 10 meter langs de Ossenzijlersloot geen lichtarmaturen opgericht mogen worden. Als een gevolg van deze maatregel zal de beoogde ontwikkeling geen negatief effect veroorzaken op de populatie meervleermuizen in Ossenzijl.

Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de kleine modderkruiper en de bittervoorn, beide aangetroffen tijdens ecologisch onderzoek ter plaatse van het plangebied, worden niet verwacht. Bij het dempen van sloten zal wel rekening moeten worden gehouden met de bittervoorn, conform de strikt beschermde status van deze soort volgens de Flora- en faunawet.

De overige kwalificerende habitatrichtlijnsoorten worden niet verwacht in het plangebied. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van deze overige kwalificerende habitatsoorten worden uitgesloten.

Nadere onderbouwing ten behoeve van de vergunningsaanvraag in het kader van de Nb-wet

Ten behoeve van de vergunningsaanvraag is nog een nadere onderbouwing opgesteld waar op een 7-tal onderdelen nog een nadere toelichting is gegeven, waaronder de recreatiedruk en cumulatieve effecten (zie bijlagenrapport, bijlage 7). Tevens is een lichtplan opgesteld (zie bijlagenrapport, bijlage 8). Er wordt gewerkt met een combinatie van Lumis LED Green 14 Watt en Lumis LED Green 8 Watt. Nabij de Ossenzijlersloot wordt LUMIS LED 8 Watt toegepast in combinatie met lage masten en een geringe mastafstand. Ter plaatse van de sloot wordt een lichtniveau van 0,005 lux gerealiseerd. Dit is te vergelijken met het licht van een volle maan. De Zoogdierenvereniging heeft aangegeven dat een dergelijk lichtniveau zeker niet verstorend zal werken voor de Meervleermuis.

Vergunning Natuurbeschermingswet 1998

Op 26 augustus 2009 heeft het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel) een vergunning op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 verleend, voor de realisatie en exploitatie van het recreatiepark "Weerribbenland" te Ossenzijl. Geconcludeerd is dat de realisatie en het gebruik van het nieuwe recreatiepark beperkt effecten heeft op het Natura 2000-gebied "De Weerribben". De instandhoudings-

doelen komen niet in het gedrang. Negatieve effecten op een vliegroute van de Meervleermuis worden zoveel mogelijk gemitigeerd. Uitvoering van het opgestelde verlichtingsplan is van belang om effecten op de Meervleermuis te voorkomen. Er zijn geen effecten op andere kwalificerende soorten of habitattypen. Een vergunning is noodzakelijk om de beschreven werkwijze en het verlichtingsplan te formaliseren (zie bijlagenrapport, bijlage 9). De gemeente regelt publiekrechtelijk dat dit lichtplan zal worden uitgevoerd. Uitvoering van het verlichtingsplan zorgt ervoor dat er geen negatieve effecten zijn voor de Meervleermuis. Het opnemen van een verlichtingsvrije zone langs de Ossenzijlersloot is daarvoor een extra waarborg.

4.3.3

NADER ONDERZOEK FAUNA

In opdracht van Weerribbenland B.V. is door Eelerwoude een nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van vleermuizen, waterspitsmuis en ringslang op de planlocatie uitgevoerd (Nadere onderzoeken fauna Recreatiepark Weerribbenland, d.d. 21-11-2008, Eelerwoude. Zie bijlagenrapport, bijlage 10). Deze toetsing is een vervolg op het "Vooronderzoek natuurwetgeving realisatie recreatiepark Ossenzijlerweg, Ossenzijl", waarin geconcludeerd is dat soortgericht onderzoek naar vleermuizen, Ringslang en Waterspitsmuis in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is, en voor de Bittervoorn een ontheffing moet worden aangevraagd.

Uit de rapportage blijkt het volgende.

A. *Vleermuizen*

Tijdens de veldbezoeken zijn vijf soorten aangetroffen:

1. *Gewone dwergvleermuis*

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen voorkomende vleermuissoort in Nederland en werd in het plangebied foeragerend aangetroffen op alle onderzoeksdata. Het ging om enkele exemplaren (maximaal drie) langs de Ossenzijlerweg en langs de Ossenzijlersloot.

2. *Laatvlieger*

De laatvlieger is een vrij algemeen voorkomende vleermuissoort in Overijssel. Deze soort is tijdens de eerste twee onderzoeksdata aangetroffen in kleine aantallen (maximaal twee). Het betrof foeragerende exemplaren in de zuidoosthoek en laatvliegers op vliegroute langs de Ossenzijlersloot.

3. *Meervleermuis*

De meervleermuis komt in het gebied rond de Wieden en de Weerribben in relatief hoge aantallen voor. Er is een tip ontvangen dat er in de nabije omgeving van Ossenzijl een kraamkolonie heeft gezeten. In het kader van dit onderzoek heeft er een aantal bezoeken plaatsgevonden. Daarbij is een kraamkolonie niet aangetroffen.

De meervleermuis is op alle drie onderzoeksdata aangetroffen langs de Ossenzijlersloot. Deze soort gebruikt de sloot als vliegroute. Het aantal waargenomen exemplaren lag tussen 10 en 20 per bezoek.

4. *Watervleermuis*.

De watervleermuis komt door de hele provincie vrij algemeen voor en is met name in de Kop van Overijssel zeer algemeen [Bode et. al., 1999]. Deze soort is alleen tijdens het laatste veldbezoek waargenomen. Het betrof één exemplaar op vliegroute langs de Ossenzijlersloot.

5. *Rosse vleermuis.*

De rosse vleermuis is vrij algemeen in Overijssel. Deze soort jaagt op relatief grote hoogte en is minder gebonden aan landschapselementen dan de meeste andere vleermuissoorten. Deze soort is eenmalig jagend waargenomen boven de Ossenzijlersloot.

B. *Waterspitsmuis*

Er is geen Waterspitsmuis gevangen. De biotoop in het plangebied is niet optimaal voor de soort. Op basis van deze gegevens wordt verwacht dat er geen populatie van de waterspitsmuis aanwezig is in het plangebied.

C. *Ringslang*

Er is geen ringslang aangetroffen tijdens het gerichte onderzoek naar de soort. Ook tijdens de andere veldbezoeken (voor de waterspitsmuis en de vleermuizen) zijn geen ringslangen waargenomen.

D. *Overige waarnemingen*

Tijdens het onderzoek met de life-traps zijn enkele exemplaren van de veldmuis gevangen en één gewone bosspitsmuis. Tevens zijn uitwerpselen van de bunzing aangetroffen. De veldmuis, de gewone bosspitsmuis en de bunzing zijn algemeen voorkomende soorten.

In een sloot in het plangebied zijn drie bittervoorns gevangen. De bittervoorn is een tabel 3-soort van de Ffwet. Deze soort was reeds aangetoond in het onderzoek van Ecogroen (gevangen in dezelfde sloot). In de Ossenzijlersloot zijn ter hoogte van het plangebied enkele kleine modderkruipers gevangen. De kleine modderkruiper valt onder tabel 2 van de Ffwet. Kleine modderkruipers komen in een groot aantal watertypen voor, zoals sloten, beekjes en meren verspreid over heel Nederland. De soort ondervindt geen bedreigingen in Nederland voor wat betreft zijn overleving. Door verbeterde inventarisatietechnieken (elektrische schepnetten) zal waarschijnlijk blijken dat de soort nog op een groter aantal plaatsen voorkomt in Nederland dan nu bekend is (bron: www.ravon.nl). Het recreatiepark komt in rechtstreekse verbinding te staan met de Ossenzijlersloot. De Ossenzijlersloot vormt de verbinding tussen de Linde (ten noorden) en de Kalenbergergracht (ten zuiden). De scheepvaart maakt gebruik van de Ossenzijlersloot om van de Kalenbergergracht naar de Linde te varen (en andersom). De toename van het aantal scheepvaartbewegingen in de Ossenzijlersloot zal (erg) gering zijn ten opzichte van het huidige aantal scheepvaartbewegingen. Mede gelet op het feit dat de kleine modderkruiper algemener is dan dat tot voorheen werd aangenomen, worden geen negatieve effecten verwacht op de populatie kleine modderkruipers in de Ossenzijlersloot. Er hoeft daarom geen ontheffing voor de soort te worden aangevraagd.

E. *Conclusie en aanbeveling*

Er dient een ontheffing art. 11 Ffwet te worden aangevraagd voor het wegnemen van leefgebied van de strikt beschermde bittervoorn. Er dient eveneens ontheffing te worden aangevraagd voor de strikt beschermde meervleermuis. Deze soort heeft een vliegroute over de Ossenzijlersloot. Extra verlichting van de Ossenzijlersloot kan een negatief effect hebben op deze vliegroute. In het bestemmingsplan is een verlichtingsvrije zone opgenomen langs de Ossenzijlersloot. Binnen deze zone mogen geen lichtarmaturen worden opgericht.

Ontheffing Flora- en faunawet

Naar aanleiding van de conclusie en aanbeveling uit het rapport “Nadere onderzoeken fauna Recreatiepark Weerribbenland” is door Weerribbenland B.V. op 25 november 2008 een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd voor de meervleermuis (artikel 11 Ff-

wet) en de bittervoorn (artikel 9, 11 en 13 lid 1 Ff-wet). Op 10 juli 2009 is door het ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit een ontheffing verleend voor het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen; het vervoeren en onder zich hebben van de bittervoorn. De ontheffing is geldig tot 31 december 2011. De ontheffing zal derhalve moeten worden geactualiseerd en zal naar verwachting opnieuw worden verleend. Tevens is geconstateerd dat een ontheffing voor de meervleermuis niet noodzakelijk is als voorgestelde mitigerende maatregelen voor het tegengaan van negatieve effecten door verlichting worden uitgevoerd (zie bijlagenrapport, bijlage 11). Inmiddels is besloten om een verlichtingsvrije zone van 10 meter langs de Ossenzijlersloot op te nemen in het plan; dit als uitwerking van de mitigerende maatregelen c.q. als aanvulling op het uit te voeren verlichtingsplan (zie ook 4.2.2). Dit wordt juridisch geregeld middels een aanduiding op de verbeelding en in de planregels.

4.3.4

AANVULLENDE NATUURTOETS NATUURBESCHERMINGSWET 1998

Door de provincie Overijssel is op 26 augustus 2009 voor het project een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet verleend. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. Om meerdere redenen is de verdere voortgang voor de realisatie van het recreatiepark enigszins vertraagd. In het kader van artikel 19j Natuurbeschermingswet 1998 heeft de gemeente Steenwijkerland de wens geuit om nogmaals te beoordelen of de beoogde ontwikkeling kan leiden tot (significant) negatieve gevolgen voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Zie bijlage 12 van het bijlagenrapport voor de gehele rapportage. Uit het onderzoek blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen kunnen worden uitgesloten.

Conclusie aanvullende natuurtoets: negatieve effecten kunnen worden uitgesloten

Negatieve effecten als gevolg van het in gebruik zijn van Recreatiepark Weerribbenland op de instandhoudingsdoelstellingen van kwalificerende habitattypen en habitatsoorten kunnen worden uitgesloten.

4.3.5

CONCLUSIE

De verschillende onderzoeken op het gebied van de natuurwaarden in het gebied hebben geleid tot een aanvraag om ontheffing van de Flora- en faunawet voor de bittervoorn en een verzoek om vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 voor mogelijke negatieve effecten op het Natura 2000-gebied "De Weerribben". De ontheffing is afgegeven op 10 juli 2009 en de vergunning op 26 augustus 2009.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie en exploitatie van het recreatie park geen significant negatieve effecten heeft op de natuurwaarden in en rond het plangebied. Voorwaarde is wel dat geregeld wordt dat binnen een zone van 10 meter langs de Ossenzijlersloot geen verlichting mag worden gerealiseerd. Dit wordt juridisch geregeld middels een aanduiding op de verbeelding, gekoppeld aan een planregel waarin wordt vastgelegd dat binnen deze zone geen lichtarmaturen mogen worden gerealiseerd.

4.4

VERKEER

Het plangebied wordt voor het gemotoriseerde en langzame verkeer op één plaats aan de oostzijde ontsloten vanaf de Ossenzijlerweg. Vanuit deze entree wordt een weg in noord-oostelijke en noordwestelijke richting gerealiseerd, waaraan de recreatiewoningen worden gepositioneerd.

De slotenstructuur langs de Ossenzijlersloot is overgenomen in het plangebied hetgeen resulteert in de aanleg van twee schiereilanden waarop eveneens recreatiewoningen worden gerealiseerd. In en van uit het park is sprake van doorzichten naar het water en het achterliggende agrarisch landschap. Alle recreatiewoningen zijn door de inrichting van het plangebied ook via het water bereikbaar en bij veel woningen kan een eigen aanlegsteiger worden gerealiseerd.

De 6 villa's en beheerdersgebouw aan de zuidoostkant van het plangebied worden vanuit de centrale entree ontsloten via een weggedeelte dat parallel loopt aan de Ossenzijlerweg.

4.5

PARKEREN

Met betrekking tot de parkeerbehoefte is een norm gehanteerd die aansluit bij het CROW. Voor de recreatiewoningen geldt de norm voor goedkope woningen in niet-stedelijk gebied. Deze is 1,4 parkeerplaats per woning. Voor de 7 permanente woningen (6 permanente woningen + 1 beheerderswoning) geldt een norm voor dure woningen, namelijk 2 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte binnen het plan is dus 98 parkeerplaatsen. Bij iedere woning (afgezien van de beheerderswoning) is ruimte voor parkeren op eigen erf voor één auto.

Dit betekent dat $98 - 66 =$ minimaal 32 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden. Hierin wordt ruimschoots voorzien door 15 parkeerplaatsen te realiseren langs de hoofdweg en 23 parkeerplaatsen in de zuidoosthoek van het plangebied.

Voor de groepsaccommodatie is voorzien in 4 parkeerplaatsen bij de groepsaccommodatie.

4.6

GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij nieuwe ontwikkelingen aandacht te worden geschonken aan het aspect geluid. In de Wet is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Van geluid vanwege industrie is in dit geval geen sprake. Op het ten zuid-westen van het plangebied gelegen bedrijventerrein bevinden zich met name watergebonden bedrijven. In de geluidvoorschriften, zoals deze zijn opgenomen in milieuvergunningen en zoals deze op basis van besluiten van toepassing zijn voor de bedrijven op het bedrijventerrein, gelden de geluidsgrenswaarden van 50 meter vanaf de erfgrans bij woningen (zie ook paragraaf 4.7, bedrijfshinder).

Met betrekking tot wegen kan vermeld worden dat het plangebied binnen de 250 meter brede geluidszone van de Tussenbroekweg en de Ossenzijlerweg valt. De zones van spoorwegen zijn aangewezen in het Besluit Geluidhinder spoorwegen. Deze zones hebben een breedte van 100 tot 850 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Aangezien de locatie buiten een zone van een spoorweg is gelegen hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor het wegverkeerslawaaï is akoestisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente Steenwijkerland (zie bijlagenrapport, bijlage 13).

Doel van het onderzoek is om aan te tonen of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de te realiseren woningen. Voor recreatiewoningen geldt de Wet geluidhinder niet, maar in het kader van goede ruimtelijke ordening zal de geluidsbelasting wel acceptabel moeten zijn. In verband hiermee zijn wegverkeerslawaaiberekeningen verricht.

Uitgangspunt is een maximum snelheid van 50 km/uur aansluitend op de huidige 30 km/uur zone. Uit de berekeningen blijkt dat één permanent te bewonen woning aan de zuidzijde van het plan een geluidsbelasting kent die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Een wijziging van de situering van deze woning is dus nodig, of bijvoorbeeld het verruimen van de 30 km/uur zone. Wanneer dergelijke aanpassingen niet mogelijk zijn, kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

Uit de berekeningen is ook gebleken dat voor drie permanent te bewonen woningen het binnenniveau een aandachtspunt vormt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Er dient gezorgd te worden voor een binnenniveau van maximaal 33 dB. Voor deze drie permanent te bewonen woningen zal een minimale geluidwering van 22 dB benodigd zijn.

Conclusie

Om de ontwikkeling vanuit het oogpunt van geluid mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de 30 km/uur zone ongeveer 20 meter verder naar het noorden wordt uitgebreid. Dit omdat anders een van de permanent te bewonen woningen een geluidsbelasting zal ondervinden van meer dan 48 dB. Dit blijkt niet mogelijk te zijn. Daarom is ervoor gekozen om een hogere geluidsgrenswaarde voor deze woning aan te vragen.

De desbetreffende procedure is inmiddels gevoerd en de hogere grenswaarde is verleend. Het omgevingsaspect geluid vormt dus geen probleem ten aanzien van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.7

LUCHTKWALITEIT

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde¹, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of

¹ Die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk, die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven en daarom kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.8

BEDRIJFSHINDER

Bedrijven kunnen voor overlast/hinder zorgen. Deze hinderproblematiek kan uit een aantal factoren van het productieproces voortvloeien, zoals lawaai, trillingen, stank en andere vormen van verontreiniging. Hier is de Wet milieubeheer het aangewezen instrument om mogelijke vormen van hinder en/of verontreiniging te voorkomen.

In de omgeving van het plangebied komt de volgende bedrijvigheid voor:

Tussenbroekweg 1a

Aan de Tussenbroekweg 1a is een rundvee- en vleeseendenbedrijf gevestigd. De afstand tussen dit bedrijf en het plangebied bedraagt 300 meter. Voor het aspect geurhinder is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Aan de afstandseis voor melkvee van 100 meter tussen emissiepunt en te beschermen object (in dit geval geurgevoelig object binnen de bebouwde kom) wordt ruimschoots voldaan. Voor de vleeseenden is met een berekening de geurhinder en de uitbreidingsmogelijkheid van het bedrijf bepaald. Aan de geurnorm wordt voldaan en het bedrijf kan nog uitbreiden tot maximaal 28.000 vleeseenden. Het bedrijf zal, in relatie tot voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied, geen problemen geven. Andersom zal het bedrijf ook geen hinder ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling.

Ossenzijlerweg 1 (Van Bommel)

Op het perceel Ossenzijlerweg 1 is een rundveebedrijf gevestigd. De afstand tot het plangebied bedraagt 350 meter. Voor het aspect stankhinder is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. De afstandseis tussen emissiepunt (rundveehouderij) en te beschermen object (in dit geval geurgevoelig object binnen de bebouwde kom) bedraagt 100 meter. Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan.

Schoolstraat 11

Op het perceel Schoolstraat 11 is vishandel Veenstra gevestigd. De viswinkel beschikt over een keuken en, op de achterzijde van het perceel, over een rookkast waar vis wordt gerookt. De viswinkel valt onder het Activiteitenbesluit. Ingevolge artikel 4.110 van het Activiteitenbesluit worden bij het bereiden van voedingsmiddelen ten behoeve van het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder de bij ministeriële regeling te bepalen maatregelen toegepast. Ingevolge artikel 4.107, eerste lid, van de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer worden ten behoeve van het voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder afgezogen dampen en gassen van het bedrijfsmatig bereiden van voedingsmiddelen die naar de buitenlucht worden geëmitteerd:

- a. ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
- b. geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Een van de permanente woningen is op minder dan 25 meter afstand van de rookkast gelegen. De initiatiefnemer zal in overleg treden met de eigenaar van de rookkast met de insteek de afvoerpijp zodanig te verhogen dat voldaan kan worden aan de regelgeving. Eventueel kan ook een ontgeuringsinstallatie worden aangebracht.

Bedrijventerrein aan de zuidwestzijde

Op grond van de uitgave bedrijven en milieuzonering en het type aanwezige bedrijven wordt een minimale afstand van 50 meter geadviseerd. Hier wordt ruim aan voldaan. De nieuw te bouwen woningen komen op bijna dubbele afstand van de bestaande woningen aan de Schoolstraat te staan.

4.9

EXTERNE VEILIGHEID

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder aangeduid met Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Inrichtingen

In de omgeving van de voorgestane ontwikkeling zijn geen, qua externe veiligheid, relevante inrichtingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en is bovendien niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Buisleidingen

In het plangebied noch in de omgeving daarvan zijn buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Hierover is vervolgens een circulaire verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt.

In onderhavig plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen welke onder de noemer "vervoer gevaarlijke stoffen" vallen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per water of spoor is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

In het kader van de externe veiligheid is het inrichtingsplan voorgelegd aan de brandweer. Zij hebben opgemerkt dat ieder bouwwerk waarin één of meerder verblijfsruimten zijn gelegen (zoals woningen, kantoren, etc.) met een brandweervoertuig via twee onafhankelijke toegangswegen tot op 40 meter afstand van het bouwwerk kunnen worden benaderd. Daarbij wordt aangetekend dat onder de tweede onafhankelijke toegangsweg ook voet-/fietspaden en/of bruggen vallen die voor brandweervoertuigen bereikbaar zijn. Verder is aangegeven dat een "doorlopend einde" beperkt mag worden toegepast indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hierbij spelen onder andere de breedte van de weg, het aantal en de locatie van extra parkeerplaatsen een belangrijke rol. Het inrichtingsplan is op een zodanige wijze aangepast dat met de opmerkingen van de brandweer rekening is gehouden.

4.10**BODEM**

In verband met de geplande ontwikkelingen is het van belang om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond, grondwater en waterbodem). Door Amos Milieutechniek BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlagenrapport, bijlage 14).

Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Uit het vooronderzoek zijn voor de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte omstandigheden bekend geworden.

De totale locatie is daarom aangemerkt als een onverdachte locatie voor bodemverontreiniging en overeenkomstig onderzocht met de volgende resultaten:

Grond

In enkele grondmengmonsters worden enkele metalen, minerale olie en EOX boven de streefwaarde aangetoond. Alle waarden blijven onder de tussenwaarde.

Grondwater

In een aantal peilbuizen wordt voor enkele metalen en xylenen de streefwaarde overschreden. Ook komt minerale olie in licht verhoogde concentraties voor. In twee peilbuizen is minerale olie boven de tussen- en interventiewaarde aangetroffen. Bij een herbemonstering (juni 2008, zie ook bijlage 11) zijn deze verhoogde concentraties niet meer aangetoond. De hogere waarden zijn daarmee niet representatief en mogelijk te wijten aan verstoringen in de bodem.

Waterbodem

Het slib in de meest oostelijke delen van de slootjes kan worden geclassificeerd als klasse 2-slib en mag indien gebaggerd alleen binnen 20 meter van de sloot worden toegepast of verspreid op locatie. Het slib in de meest zuidwestelijke delen van de slootjes betreft klasse 0-slib is en vrij toepasbaar. De venige waterbodem van de noordelijke delen van de slootjes betreft klasse 1.

Conclusie

De aangetoonde concentraties in grond en grondwater zijn geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Bij hergebruik van vrijkomende grond dient wel rekening te worden gehouden met het Besluit bodemkwaliteit.

4.11**WATER**

In 2009 heeft het waterschap een watertoetsdocument aangeleverd. Op basis van dit document (zie bijlage 15 in het bijlagenrapport) diende het plan te worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan heeft vanaf 15 februari 2010 tot en met 28 maart 2010 ter visie gelegen. Hieronder volgt de waterparagraaf zoals deze aanwezig was in het destijds ter visie gelegde bestemmingsplan.

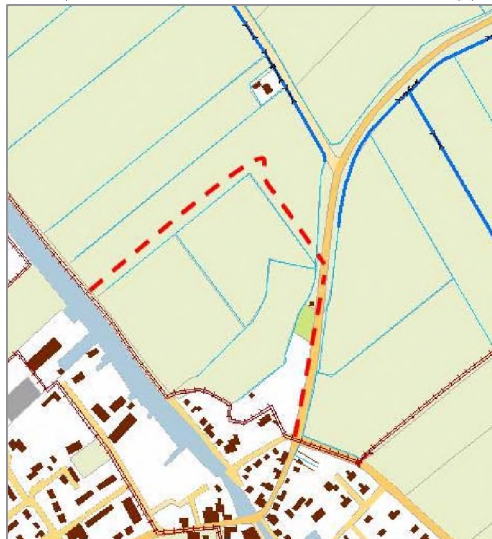
Waterparagraaf februari 2010

In het kader van de watertoets heeft het waterschap Reest en Wieden een procedure opgesteld die bestaat uit 7 stappen. In de onderhavige situatie wordt gebruik gemaakt van een watertoetsdocument en is het product van stap 2 uit deze procedure. Het watertoetsdocument wordt opgesteld op basis van het door de initiatiefnemer ingevulde formulier. Daarnaast zijn de gegevens in dit document gebaseerd op geografische kaarten en gebiedsgegevens die het waterschap tot haar beschikking heeft. Reest en Wieden heeft in de notitie "Reest en Wieden Watertoets" de procedure voor de watertoets vastgelegd.

Hierin is opgenomen dat, wanneer het gaat om een bestemmingsplan, het volledige bestemmingsplan in concept aan het waterschap wordt voorgelegd. Hierbij geldt dat het waterschap pas een advies uitgeeft op basis van een volledig bestemmingsplan inclusief toelichting, plankaart en voorschriften. Er wordt geen advies gegeven op basis van alleen een waterparagraaf. Het watertoetsdocument is toegevoegd (zie bijlagenrapport, bijlage 15).

Om het plangebied in contact te brengen met de Ossenzijlersloot is een doorbreking van de bestaande kade voorgesteld. De kade is bij het waterschap aangemerkt als een 'overige kering' en heeft de functie om het achterliggende land te beschermen.

Ligging nieuwe waterkering



Een doorbreking van de kade betekent een vermindering van de veiligheid. Ter compensatie van de doorbreking zal een nieuwe waterkering worden aangelegd, rondom het plangebied (zie afbeelding).

Dit nieuwe tracé is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap kan in principe instemmen met dit tracé. Wel dient rekening te worden gehouden met kruinbreedte en talud. De kruinbreedte is daarbij afhankelijk van het beheer en onderhoud.

Minimaal 3 meter wordt voldoende geacht voor de nieuwe waterkering rond Ossenzijl. Een taludhelling van 1:3 is standaard. Hier kan echter wel in specifieke gevallen van worden afgeweken. Van teen tot teen is dit de kernzone. In deze kernzone mogen geen kabels en leidingen komen te liggen en geen huisaansluitingen mogen de kernzone doorkruisen. Verder mogen er geen bomen in de kern- of beschermingszone aangeplant worden en mogen er geen steigers aan een keringlichaam komen te liggen. Kabels en leidingen mogen wel in de beschermingszone. Voor de opbouw wordt geen veen meer toegestaan. Het risico bij een doorbraak is redelijk hoog (het hoogst in NWO). Een zandkern omsloten door klei en een humusrijke toplaag voor een goede zode wordt voorgestaan.

De waterkering mag alleen gemaaid worden en/of beweide met schapen. Wordt gekozen voor een ruimer profiel en flauwere taluds dan is beweiding met ander vee toegestaan. De waterkering gebruiken en bewerken voor akkerbouwgewassen is niet toegestaan. Het tracé loopt gedeeltelijk over de bestaande Ossenzijlerweg welke voldoende hoog ligt.

Het vervolg

Gedurende de periode dat het bestemmingsplan begin 2010 ter visie heeft gelegen, heeft het waterschap een negatief wateradvies gegeven, omdat het aspect (grond)wateroverlast onvoldoende was onderzocht

Nadien is besloten om het bestemmingsplan aan te passen en opnieuw in procedure te brengen. In dat kader heeft nader overleg met het waterschap plaatsgevonden waarbij een aantal onduidelijkheden zijn weggenomen. Vervolgens heeft het waterschap bij brief van 17 juni 2010 laten weten een positief wateradvies af te geven. Deze brief is te vinden als bijlage 16 in het bijlagenrapport.

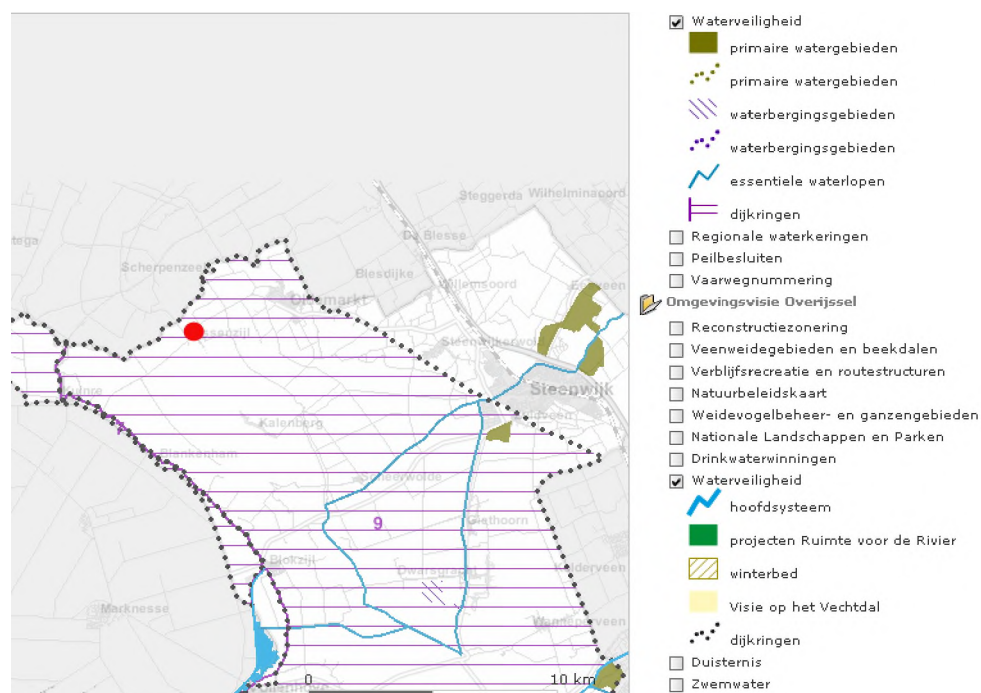
Vervolgens is het ontwerp verder technisch uitgewerkt. In het kader daarvan heeft Arcadis een memo "Afwatering kwelsloot Weerribbenland" (zie bijlage 17) opgesteld waarin ingegaan wordt op de gevolgen van de aanleg van extra oppervlaktewater en een verhoging van het waterpeil (als gevolg van het creëren van een verbinding tussen het oppervlaktewater in het plangebied en het boezemwater van de Ossenzijlersloot). Om een verhoging van het grondwaterpeil in de omgeving van het plangebied te verminderen is in een kwelsloot rondom het plangebied voorzien. Deze kwelsloot zal voldoende ontwaterende capaciteit hebben om ervoor te zorgen dat er geen grondwateroverlast ontstaat in de omgeving van het plangebied.

Waterschap Reest en Wieden heeft aangegeven dat zij akkoord is met deze verdere technische uitwerking (zie bijlage 18).

Overstromingsrisicoparaagraaf

Op 1 juli 2009 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. De beheersing van overstromingsrisico's is hierin als een provinciaal belang aangemerkt. De bijbehorende omgevingsverordening verplicht gemeenten in ruimtelijke plannen voor overstromingsgevoelig gebied een overstromingsrisicoparaagraaf op te nemen. In de betreffende paraagraaf besteedt de gemeente aandacht aan mogelijkheden voor beheersing van overstromingen via duurzame ruimtelijke inrichting van het binnendijkse gebied.

In de provinciale verordening staat in paragraaf 2.14.3 genoemd dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen onder andere de dijkkring 9: Vollenhove (wat hier het geval is) slechts in grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien als in het bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op de lange termijn voldoende is gewaarborgd. De toelichting van een dergelijk bestemmingsplan moet voorzien zijn van een overstromingsrisicoparaagraaf die inzicht biedt in de risico's bij een overstroming en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken. Hieronder wordt daarop nader ingegaan.



Risico's bij een overstroming

In de verordening van de provincie Overijssel staat vermeld dat de gevolgen van een overstroming onder andere worden bepaald door de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en dat deze maximale waterdiepten af te leiden zijn uit de provinciale risicokaart. Op deze kaart is echter geen overstromingsdiepte aangegeven voor het plangebied. Hetzelfde geldt voor de omliggende gebieden die gelegen zijn ten noorden van de Ossenzijlersloot en het kanaal Steenwijk-Ossenzijl. Aan de gebieden aan de overzijde van deze wateren zijn wel maximale overstromingsdiepten toegekend variërend van minder dan 20 centimeter tot 2 meter. De kans is dan ook klein dat een overstroming zal zorgen voor een overstromingsdiepte binnen het plangebied.

Te treffen maatregelen

Het plangebied zal verhoogd liggen ten opzichte van de omgeving. Het maaiveld ligt op dit moment ongeveer op 0,5 meter onder NAP. De woningen en de wegen zullen worden gebouwd en aangelegd op ongeveer NAP-hoogte.

Conclusie overstromingsrisicoparaagraaf

Samengevat kan voor het plangebied worden opgemerkt dat het overstromingsrisico laag is en dat de gebouwen en wegen verhoogd zullen worden aangelegd, met als gevolg dat de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt van overstromingsrisico goed aanvaardbaar wordt geacht.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water bestaan er geen belemmeringen voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK

5

Toelichting op
de regels

5.1

ALGEMEEN

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels voor zo ver nodig voorzien van een nadere toelichting.

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008. Deze door heel Nederland te hanteren standaard maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld.

De planregels zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten dient te worden.

In hoofdstuk 2 worden specifieke regels gegeven voor de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk 3 bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke hoofdstuk onder te brengen.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

5.2

NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

Recreatie - Verbljfsrecreatie

De bestemming “Recreatie – Verbljfsrecreatie” voorziet in een bedrijfsmatige geëxploiteerde verbljfsrecreatie. De bestemming voorziet verder in de realisatie van 60 recreatiewoningen, een groepsaccommodatie en een aantal centrale voorzieningen inclusief een bedrijfswoning.

De centrale voorzieningen, de groepsaccommodatie en de bedrijfswoning dienen binnen de aangeduide bouwvlakken te worden gerealiseerd.

De recreatiewoningen moeten binnen de bestemming worden gebouwd. Wel kunnen hieraan nadere eisen worden gesteld om te kunnen sturen in de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Er wordt verder een onderscheid gemaakt in type recreatiewoningen door opname in de regels van een inhoudsmaat. De inhoud van de recreatiewoning is inclusief het daarbij behorende bijgebouw.

De gegeven maatvoeringen spreken verder voor zich.

Water

Naast de feitelijke verschijningsvorm van deze functie (water) is ook de waterbergende functie van belang. Binnen de bestemming is het mogelijk ter plaatse van de aanduiding “haven” ligplaatsen voor boten te realiseren.

Wonen

De bestemming wonen kent een algemene opbouw voor enkel vrijstaande woningen. De woonfunctie kan rechtens gecombineerd worden met een aan huis verbonden beroep. Het gaat om beroepen die wegens hun aard als passend binnen de woonfunctie worden geacht. Dit betekent ook, dat sprake dient te zijn van ondergeschiktheid aan de woonfunctie. De inhoud van de woningen is nadrukkelijk gebonden aan een maximum van 1.000 m³. De gegeven maatvoeringen, zoals goothoogte, bouwhoogte en dakhelling (een plat dak is niet toegestaan), spreken verder voor zich.

Om te voorkomen dat de vrijstaande woningen en bijbehorende erven anders gebruikt worden dan waarvoor zij zijn bestemd zijn is binnen de bestemming een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

Deze regeling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van de gebruiksregel is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Het feit dat een bijzondere gebruiksregel is opgenomen betekent niet dat met behulp van een a contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de bestemmingsomschrijving in samenhang met de verbeelding en de bouwregels.

Algemene afwijkingsregels

In deze regel is aan burgemeester en wethouders een afwijkingsbevoegdheid toegekend voor nader omschreven afwijkingen. Het afwijken mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het afwijken moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Algemene procedureregels

In dit artikel is voorgeschreven welke voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd bij het voornemen tot het opleggen van een nadere eis.

Overgangs- en slotregels

Bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment al aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitzondering opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Illegale bouwwerken en/of illegaal gebruik vallen niet onder het overgangsrecht. Daarnaast eindigt de bescherming van het overgangsrecht indien het afwijkende gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

HOOFDSTUK

6 Uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij het voorbereiden van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van dat plan.

6.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In dit kader heeft er op 12 januari 2009 een informatieavond plaatsgevonden in Ossenzijl (zie bijlage 18 voor het verslag van de bijeenkomst). Daarvoor zijn alle bewoners van Ossenzijl en de bestuurders en andere belanghebbenden uitgenodigd. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief goed is ontvangen.

6.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is sprake van een initiatief van Weerribbenland BV, waarbij de financiële gevolgen bij de initiatiefnemer komen. Dit geldt in ieder geval ook voor eventueel toe te kennen planschade. In dit kader is er een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Steenwijkerland. Daarmee kan een exploitatieplan achterwege blijven.

6.3 HANDHAAFBAARHEID

Over het aspect handhaving kan het volgende worden opgemerkt. Dit plan heeft als doel een sturend instrument te zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Op de verbeelding en in de regels is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren. Bovendien bevat het plan, ter bescherming van op een aantal plaatsen geconstateerde waarden, voor een aantal werken en werkzaamheden, een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

HOOFDSTUK 7 Procedure

7.1 **INSPRAAK EN OVERLEG**

Op 12 januari 2009 is een informatiebijeenkomst voor de bewoners van Ossenzijl georganiseerd. Van deze bijeenkomst is een verslag opgesteld (zie bijlagenrapport, bijlage 19). Vervolgens heeft vanaf 15 februari 2010 tot en met 28 maart 2010 het bestemmingsplan ter inzage gelegen. 3 overlegreacties en 2 zienswijzen zijn ingediend. Nadien is besloten om het bestemmingsplan niet vast te stellen, maar om opnieuw een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, waarbij de destijds ingediende overlegreacties en zienswijzen – voor zover nodig en wenselijk – in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

Besloten is om niet opnieuw inspraak te houden (B&W-besluit van 2 augustus 2011). Wel is het nieuwe bestemmingsplan aan de overlegpartners voorgelegd, zijnde de provincie en het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat in 2010/2011 het plan door het waterschap is behandeld volgens de normale procedure uit de Reest en Wieden watertoets. Op basis van de inrichtingsschets en de waterparagraaf heeft het waterschap in een eerder stadium van het planproces een positief advies gegeven voor dit plan. Aangezien het plan op ondergeschikte onderdelen is aangepast, waarbij er geen wateraspecten in het geding zijn, ziet het waterschap geen aanleiding om nogmaals een reactie op het concept ontwerp te geven.

De provincie heeft in een reactie aangegeven dat zij ter plaatse van de noordelijke waterpartij een doorzicht naar het landelijk gebied wil zien. Het verkavelingsplan en de verbeelding en bijlagen zijn hierop aangepast. Deze aanpassing heeft uitsluitend betrekking op de landschappelijke inpassing en heeft geen invloed op het aspect water. Op basis daarvan is er geen sprake van een structurele aanpassing van het plan. Verder zijn er geen opmerkingen geplaatst die aanpassing van het plan noodzakelijk maken. De beide reacties zijn als bijlage 20 en 21 aan het plan toegevoegd.

7.2 **ONTWERPPROCEDURE**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 maart 2012 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen, gedurende deze termijn heeft de Stichting NMPS een zienswijze ingediend (zie bijlage 23, Zienswijze en Zienswijzennota).

september 2012.

