



GEMEENTE OMMEN

Bestemmingsplan

“Buitengebied, Rood voor rood Haarsweg 111 Ommen”

17 oktober 2013

Vastgesteld



Toelichting

Buitengebied, Rood voor rood Haarsweg 111 Ommen

Plannaam: “Buitengebied, Rood voor rood Haarsweg 111 Ommen”
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0175.20121003002-va01
Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	8
2.1	LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	INLEIDING.....	10
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN.....	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT.....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	GEUR	33
5.7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	34
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER.....	35
6.1	FLORA & FAUNA	35
6.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
6.3	WATER	38
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
7.4	HANDHAVING	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	48
9.1	VOOROVERLEG.....	48
9.2	INSPRAAK.....	48
9.2	ZIENSWIJZEN.....	48

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 49

BIJLAGE 1:	ERFINRICHTINGSPLAN	50
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 3:	FLORA- EN FAUNAONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 4:	AANVULLEND FLORA- EN FAUNAONDERZOEK	53
BIJLAGE 5:	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP VELT EN VECHT.....	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie ter Horst is eigenaar van het voormalig agrarische perceel Haarsweg 111 (voorheen Grensweg 1) te Ommen. Door verplaatsing van het melkveebedrijf naar de nieuwe locatie aan de Ondersloot in Stegeren, zullen de gebouwen niet meer worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten. Derhalve heeft het perceel in het geldende bestemmingsplan dan ook een woonbestemming gekregen inclusief een aanduiding voormalig agrarisch bedrijf.

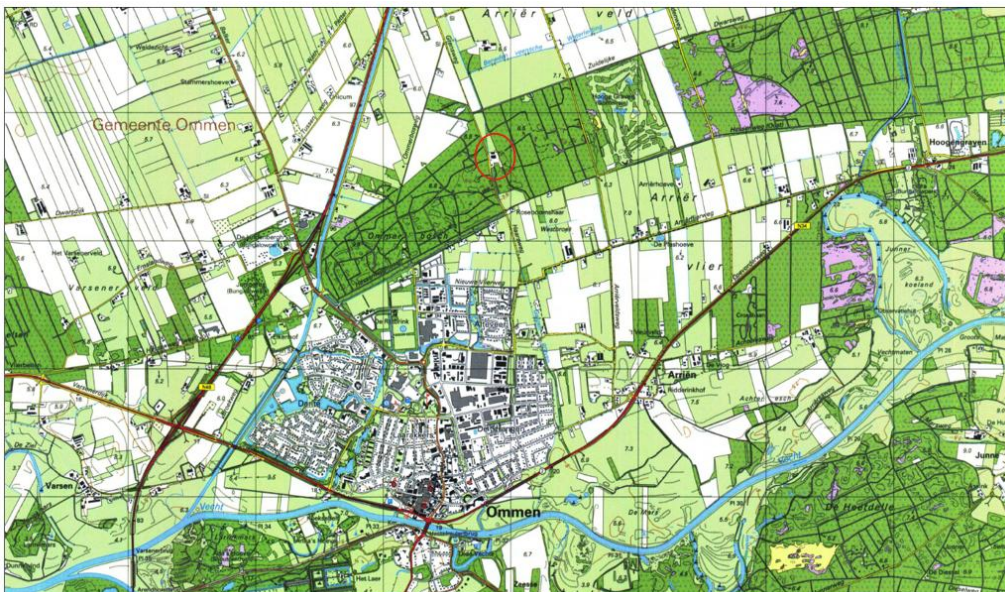
De familie ter Horst is voornemens om de vrijgekomen, landschapsontsierende, agrarische bebouwing te slopen. Om in aanmerking te komen voor deelname aan de gemeentelijke Rood voor rood regeling dient minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt. Wanneer een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen gesloopt wordt kunnen, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, meerdere compensatiekavels voor woningen worden verkregen. In voorliggend geval wordt er een oppervlakte van 2.123 m² aan agrarische bebouwing gesloopt. Hiermee worden er twee compensatiekavels verkregen. Er vindt een kwaliteitsimpuls plaats op en nabij het perceel Haarsweg 111 te Ommen en het nieuwe agrarische bedrijfsperceel aan de Ondersloot ongenummerd te Stegeren. De voormalige bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming.

Door het verdwijnen van landschapsontsierende bebouwing en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten gaat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toenemen.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Haarsweg 111 in het buitengebied van de gemeente Ommen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Ambt-Ommen, sectie B, nummer 3945. Het bijbehorende erfperceel is circa 1 hectare groot. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Ommen (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, Rood voor rood Haarsweg 111 Ommen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.20121003002-va01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Ommen vastgesteld. Op 23 maart 2010 heeft de provincie Overijssel een reactieve aanwijzing gegeven. Het bestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 15 april 2010 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. De reactieve aanwijzing van de provincie Overijssel had overigens geen betrekking op het perceel Haarsweg 111, waarmee het bestemmingsplan voor dit perceel in werking is getreden. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Woondoeleinden”, waarbij voor een deel van het plangebied de aanduiding ‘voormalig agrarisch bedrijf’ is opgenomen. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied” (Bron: Gemeente Ommen)

Ter plaatse van de bestemming Woondoeleinden * (voormalig agrarisch) zijn de gronden bestemd voor het wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de bestemming Woondoeleinden* (W*) in ondergeschikte mate tevens agrarische activiteiten in de vorm van grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw zijn toegestaan, alsmede activiteiten gericht op natuurbeheer. Ter plaatse van de bestemming Woondoeleinden * is slechts 1 woning toegestaan. Omdat de bouw van een tweetal extra woningen in het kader van de Rood voor rood regeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. De woning ten zuiden van het plangebied is reeds bestemd tot ‘Woondoeleinden’. Deze woning hoeft derhalve niet betrokken te worden bij deze partiële herziening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschappelijke kenmerken en huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Ommen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de watertoets.

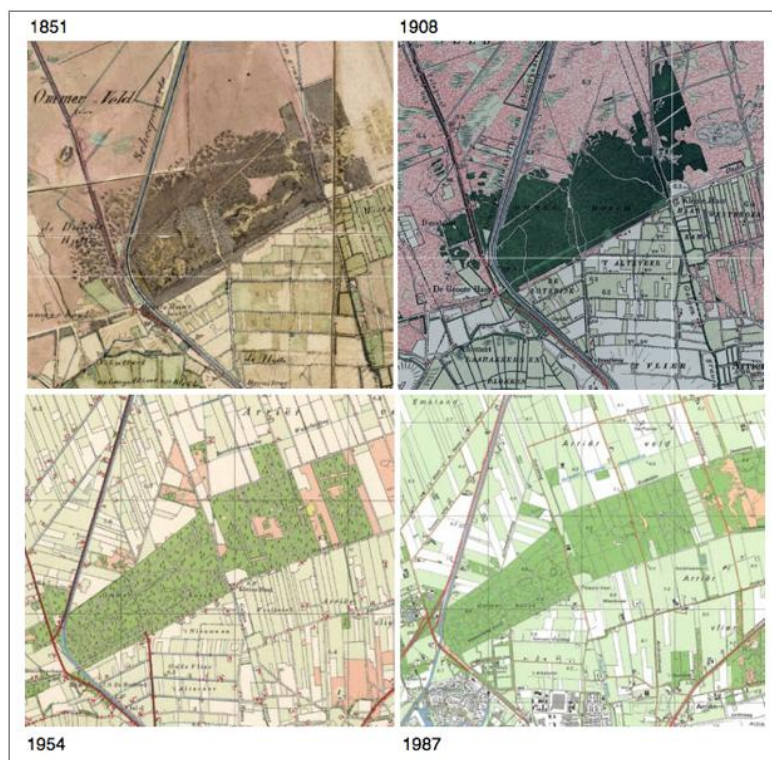
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Landschappelijke kenmerken

Met de vier onderstaande historische topografische kaarten kan de ontwikkeling van het landschap worden beschreven. We zien dat rond 1900 het gebied grotendeels uit woeste gronden en bos bestond. Langs het plangebied liggen enkele wegen (zandpaden) en een wijk om het hoger gelegen gebied af te wateren richting de Vecht. Al vanaf 1900 kwam op deze plek een loofbos voor. In de eerste helft van de vorige eeuw is het bos aan de westzijde van het gebied ook ingeplant. Hierdoor is het langgestrekte Ommerbos ontstaan. Het plangebied ligt op een lage stuwwal en op de grens van het hoogveen en het laagveen. Hierdoor is er een bijzonder divers en interessant landschap ontstaan. Vanaf de jaren '90 is de nieuwbouw uit Ommen steeds dichterbij gekomen. Samen met het Sportpark Ommen-Oost is het gebied ten zuiden verstedelijkt. Het Ommerbos is en blijft een belangrijk uitloopegebied voor Ommen.



Afbeelding 2.1: Historische kaarten met betrekking tot het plangebied (Bron: www.watwaswaar.nl)

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Ommen. Op de luchtfoto's opgenomen in afbeelding 2.2 is de ligging van het perceel in het Ommerbos, op korte afstand van de bebouwde kom, goed te zien. Wat opvalt is de typische vormtaal in het gebied. De percelen lopen uit in een punt. Van oorsprong vormde het één open kavel (zie historische kaarten), maar door verschillende verbindingen (Grensweg, wijk) die het gebied doorkruisen is een bijzondere verkaveling ontstaan. De hoeken waar men lastig kon komen om het land te bewerken werden ingeplant met beplanting. Hierdoor zijn er kamers in het bos ontstaan. Het is daarom ook ruimtelijk gezien fraai dat de brede wijk voor de kavels langslopen. Dit is een belangrijke zichtlijn vanaf de Grensweg en kan gezien worden als een kwaliteit van de omgeving.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's plangebied (Bron: Bing maps)

Op deze locatie staan een tweetal bedrijfswoningen, een ligboxenstal (1.119 m²), een jongveestal, een werktuigenberging (744 m²) en een viertal sleufsilo's ten behoeve van het voormalig agrarisch bedrijf. De straatbeelden, zoals hieronder weergegeven, geven een goede impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de landschappelijke aspecten en is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Inleiding

Aanleiding voor het plan is de bedrijfsbeëindiging ter plaatse van het perceel Haarsweg 111 te Ommen. Hier bevindt zich een voormalig agrarisch erf met een tweetal bedrijfswoningen en een groot oppervlak aan bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen (exclusief de bedrijfswoningen) hebben gezamenlijk een oppervlakte van 2.123 m². Deze oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt in het kader van de Rood voor rood regeling. Op onderstaande afbeelding is weergegeven welke bebouwing gesloopt wordt en welke bebouwing behouden blijft.



Afbeelding 3.1: Overzicht te slopen bebouwing (Bron: Ontwerpburo Herbert Oldehinkel)

Op basis van de te slopen oppervlakte mag in voorliggend geval een tweetal compensatiekavels worden gerealiseerd. Met dit plan wordt, door toepassing van de Rood voor rood regeling, een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag gemaakt. Het agrarische bedrijf is gestaakt (en verplaatst), landschapontsierende schuren worden gesloopt en de projectlocatie wordt landschappelijk ingericht.

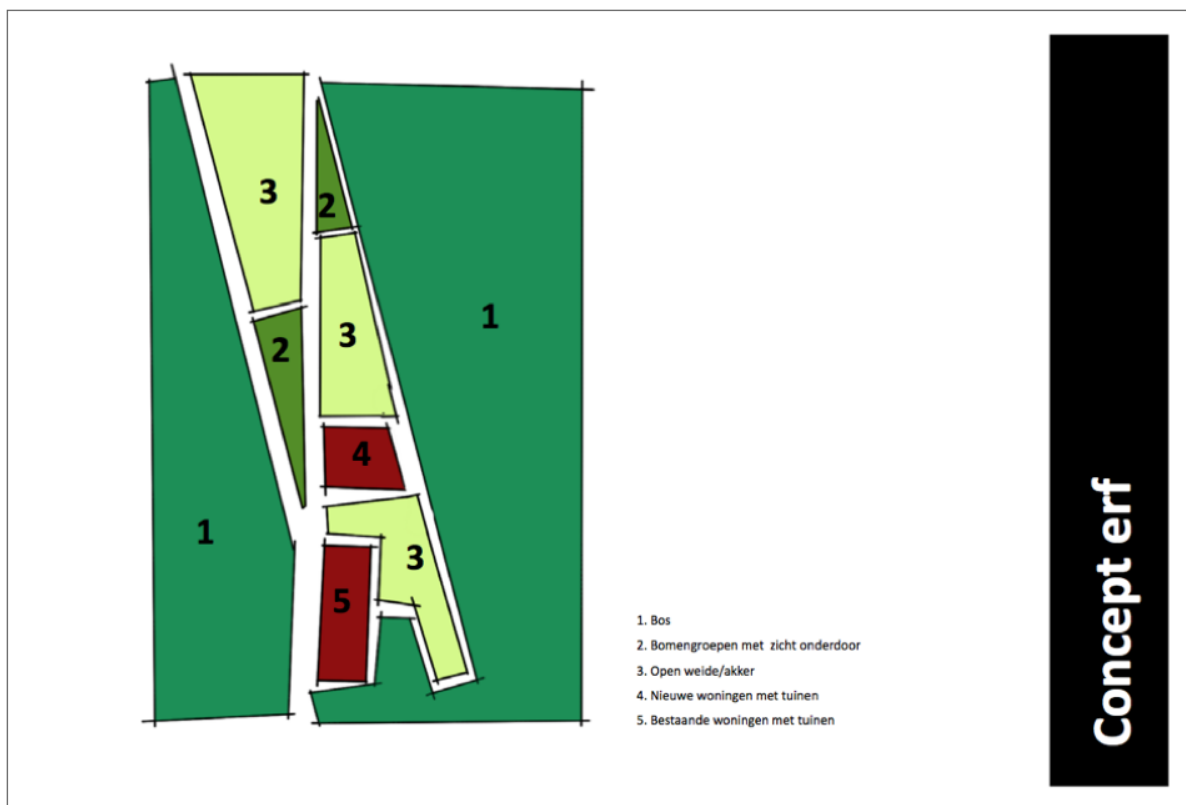
Om het perceel op een landschappelijke verantwoorde manier in te passen is er allereerst een analyse van het landschap gemaakt. Vanuit het landschap en het beleid zijn vervolgens uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld voor de inrichting van het plangebied. Deze zijn uiteindelijk vertaald naar een inrichtingsplan opgesteld door Ontwerpburo Herbert Oldehinkel uit Radewijk. Het inrichtingsplan is bijgevoegd in bijlage 1 van deze plantoelichting. Hierna wordt allereerst ingegaan op de te slopen bebouwing. Vervolgens wordt achtereenvolgend de visie, uitgangspunten en de definitieve uitwerking behandelt.

3.2 Landschappelijke inpassing

3.2.1 Visie op de plek

De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door de ligging in de waardevolle natuurlijke, bosrijke omgeving. De plek heeft potentie om zich te transformeren in een aantrekkelijke en duurzaam woonerf. Gezien de bijzondere vormgeving van de kavels biedt het de mogelijkheid om het plangebied en haar omgeving een flinke kwalitatieve impuls te geven. Zichtlijnen kunnen gecreëerd worden door de aanplant van nieuw groen en door bestaande (deels vervallen) bosjes op te knappen. De bijzondere open plekken in het bos maken het geheel tot aangename plek om te wonen. Vanaf de Grensweg is het wenselijke om deze open plekken in het bos te ervaren. De nieuw te bouwen woningen moeten dan passen binnen deze omgeving. De situering en vormgeving van deze woningen zullen hier een belangrijke rol bij spelen. Deze mogen meer eigentijds zijn en moeten aansluiten bij de uitgangspunten van Het Oversticht.

Omdat de bestaande woningen een andere architectuur kennen dan de nieuw te bouwen woningen, is het wenselijk om het gebied op te delen in verschillende kamers. Zo krijgt elke kamer eigen eigenschappen. Bij het creëren van de kamers valt hierbij te denken aan het aanbrengen van: eikenbosjes, houtwallen, tuinen en weides. Door gebruik te maken van streekeigen beplantingen krijgen de verschillende kamers een eenheid. Zo ontstaat een duurzaam woonerf waarin ruimte is voor wonen en werken in een hoogwaardige bosrijke omgeving.



Afbeelding 3.2: Concept erf (Bron: Ontwerpburo Herbert Oldehinkel)

3.2.2 Uitgangspunten erf

Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn de uitgangspunten bepaald waaraan het ontwerp moet voldoen. Deze gaan vooral in op het waarborgen en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en in het gebied. Tevens is een aantal aandachtspunten opgenomen welke de toekomstige bewoners

ondersteuning kunnen bieden bij het beheer van deze locatie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen landschap, erf en bebouwing.

Relatie landschap:

- Zichtlijnen realiseren van en op het erf en de achterliggende bosrand;
- Met name de randen van het omliggende bos een kwaliteitsimpuls geven;
- Het erf moet een relatie met haar bijzondere omgeving houden;
- Het bosje langs de grensweg dient te worden geoptimaliseerd.

Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en als eenheid in het landschap kunnen worden ervaren;
- Het erf moet worden ontsloten via de bestaande inrit;
- Bij het betreden van het erf moet het achterliggende bos zichtbaar zijn;
- Het erf moet een zekere ruimtelijke basis voor de bestaande woningen en de nieuwe woningen worden, deze gebouwen moeten ontsloten worden door een centraal erf;
- De woningen moeten bovengeschild aan de bijgebouwen zijn;
- Waar mogelijk moeten bestaande beplantingen behouden blijven;
- Toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk;
- De nieuw te bouwen woningen moeten vanaf de Grensweg te zien zijn;
- De weide rondom de boerderij moet een relatie houden met het erf.

Bebouwing:

- De bestaande loods moet uit het zicht komen;
- De woningen moeten de belangrijkste gebouwen op het erf blijven;
- Zicht op de woningen is waardevol;
- De nieuw te bouwen woningen moeten in een familie ontworpen worden;
- De vormgeving van de nieuw te bouwen woningen moeten een hoogwaardige architectuur kennen volgens de richtlijnen van Het Oversticht.

3.2.3 Uitwerking

Voorgenoemde uitgangspunten hebben geleid tot een definitief inrichtingsplan. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit vinden niet alleen plaats op het bestaande erf, maar ook in de nabije omgeving van het plangebied en op het nieuwe agrarische bedrijfsperceel.

3.2.3.1 In en rondom het plangebied

De beplantingen in de nabijheid van het plangebied verdienen een onderhoudsbeurt. Samen met de sloop van de voormalige agrarische opstallen en de aanplant van nieuwe beplantingen vormen ze de basisinspanning in de ruimtelijke kwaliteit. Bij dergelijke grote wijzigingen in het buitengebied wordt vanuit de overheid ook een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit geëist. Hieraan wordt voldaan door het verplaatsen van het agrarisch bedrijf naar de Ondersloot. Deze verplaatsing is reeds planologisch geregeld. Door deze verplaatsing wordt ruimte gemaakt voor de uitbreiding van Ommen. Dit is van maatschappelijk belang. Naast de verplaatsing van het bedrijf wordt er een extra investering gedaan in de architectuur van de gebouwen. Deze zullen met duurzame en passende materialen vervaardigd worden. Er moet een contrast ontstaan met de bestaande woningen binnen het plangebied. Dit wordt naast de eigentijdse architectuur bereikt door de tweedeling van het erf. Door één inrit over de brede sloot wordt het erf ontsloten. Een brede zichtlijn op de waardevolle bosrand is het eerste wat de bezoeker ziet. De afscheiding tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen wordt gevormd door de aanplant van eiken in gras. Hierdoor worden de woningen bij het betreden van het erf zichtbaar waardoor de oriëntatie van de bezoeker gestimuleerd wordt.

De oppervlakte bestrating wordt tot een minimum gehouden. Het erf moet een groen natuurlijke uitstraling krijgen. Het gevoel van een open plek in het bos moet behouden blijven. Een enkele solitaire linde in de wei

dient als ornament en geeft de weide tussen de woningen een andere uitstraling dan de weide aan de noordzijde.

In de hoeken van de percelen staan momenteel verschillende naald en loofbomen. Deze bosjes worden gedund, zodat er zicht onder de kronen ontstaat. Exoten zullen moeten worden verwijderd, waardoor een landschappelijk verantwoorde beplanting kan ontstaan. Het uiteindelijke doel is een eikenbosje te laten ontstaan, waardoor zicht onder de bomen ontstaat.

De open ruimte krijgt hierdoor een visuele verbinding met de noordelijk gelegen perceel. In de nieuwe tuinen van de te bouwen woningen is ruimte voor een eigen invulling. De afscheiding kan bestaan uit een wilde haag waarin enkele bomen geplant zijn. De tuinen moeten een visuele relatie met het bos en de open weide behouden. Binnen de open ruimte krijgen de woningen allemaal een eigen plek waar ruimte is voor privacy zonder dat het aparte kamers worden. Hieronder is een weergave te zien van de uiteindelijke erfinrichting in en rondom het plangebied.



Afbeelding 3.3: Verbeelding ontwerp Haarsweg (Bron: Ontwerpburo Herbert Oldehinkel)

3.2.3.2 Nieuwe agrarisch bedrijfsperceel

Naast de kwaliteitsimpuls op de voormalige locatie wordt de nieuwe locatie van het agrarisch bedrijf aan de Ondersloot ook landschappelijk ingepast. Op advies van het Oversticht wordt aan de westzijde een dichte houtsingel geplant met inheemse beplanting. Aan de voorzijde worden bomenrijen aangeplant om het aanzicht van de boerderij te verzachten. Kenmerkend voor de erven in het ontginningslandschap is de duidelijke structuur van 'voor' sier en werken 'achter'. Deze indeling wordt ook op het nieuwe erf nagestreefd door de aanplant van een beukenhaag rondom de tuin. De woning met de omliggende tuin krijgt hierdoor een duidelijke woonfunctie op het erf.

Aan de oostzijde wordt beplanting achterwege gehouden. Het bouwblok van het bedrijf is aan deze zijde groter dan de huidige bebouwing. Wanneer de bedrijfsvoering er om vraagt kan aan deze kant de stal uitgebreid worden. Dit is de reden dat hier geen beplanting wordt aangebracht.



Afbeelding 3.4: Beplantingsplan nieuw bedrijf (Bron: Ontwerpburo Herbert Olde Hinkel)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Beide compensatiewoningen worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit op de Haarsweg. Gezien het feit dat het aantal ontsluitingen niet toeneemt, de Haarsweg een rustig gelegen weg is met een lage verkeersintensiteit en het aantal verkeersbewegingen in tegenstelling tot de voormalige agrarische bedrijvigheid aanzienlijk afneemt, wordt geconcludeerd dat de er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar is tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

3.3.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woningen zal plaatsvinden op eigen perceel. Het erf bij de woningen biedt hier ruimte voldoende voor. Hierbij zal voldaan worden aan de CROW parkeerkencijfers. Indien uitgegaan wordt van de CROW parkeerkencijfers zal per woning in elk geval ruimte worden geboden aan minimaal twee parkeerplaatsen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Door de sloop van een groot oppervlak aan landschapontsierende bebouwing, het realiseren van twee compensatiewoningen alsmede de investering in landschappelijk inpassingen, vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De beoogde ontwikkeling voldoet, vanwege de toepassing van de Rood voor rood regeling, aan de doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien”. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde ‘SER-ladder’; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere kader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als ‘Rood-voor-rood’, ‘Rood-voor-groen’, Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van de Rood voor rood regeling zoals verwoord in de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ blijft ‘het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing’. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkaal.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor rood regeling zijn: Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.

Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat het gewenste plan voldoet aan het doel van de Rood voor rood regeling: ‘het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing’.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie

is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

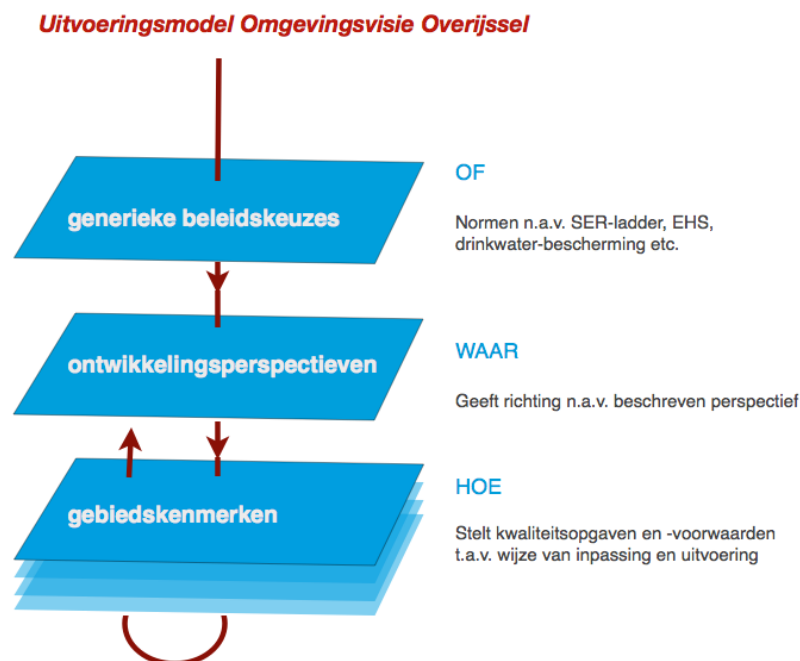
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van de bestemmingsplanherziening aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de regeling Kwaliteitsimpuls Groene omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Ommen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van de landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor rood regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af.

- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing, het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van het nieuwe erf, en het inpassen van nieuwe bebouwing binnen deze erfstructuur wordt de landschappelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied van Ommen versterkt. De extra te bouwen woningen met bijbehorende bijgebouwen worden op een adequate manier ingepast. Tevens wordt er als extra kwaliteitsimpuls geïnvesteerd in landschappelijke inpassing op het nieuwe agrarische erf aan de Ondersloot ongenummerd te Stegeren.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.2.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

4.2.4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdkoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

In afbeelding 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte “

Gebieden, aangewezen als “Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)” zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het “ontwikkelingsperspectief”

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders ten behoeve van het inpassen van twee compensatiewoningen die worden verkregen middels toepassing van de Rood voor rood regeling. Landschapsontsierende opstallen welke niet meer agrarisch in gebruik zijn worden gesloopt.. Naast het realiseren van de twee compensatiekavels wordt het ‘nieuwe’ erf ingericht conform het inrichtingsplan. Door de sloop van de landschapsontsierende opstallen en het op een verantwoorde wijze landschappelijk vormgeven van het ‘nieuwe’ erf wordt er een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit gegenereerd. Eén en ander is derhalve ook in overeenstemming met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

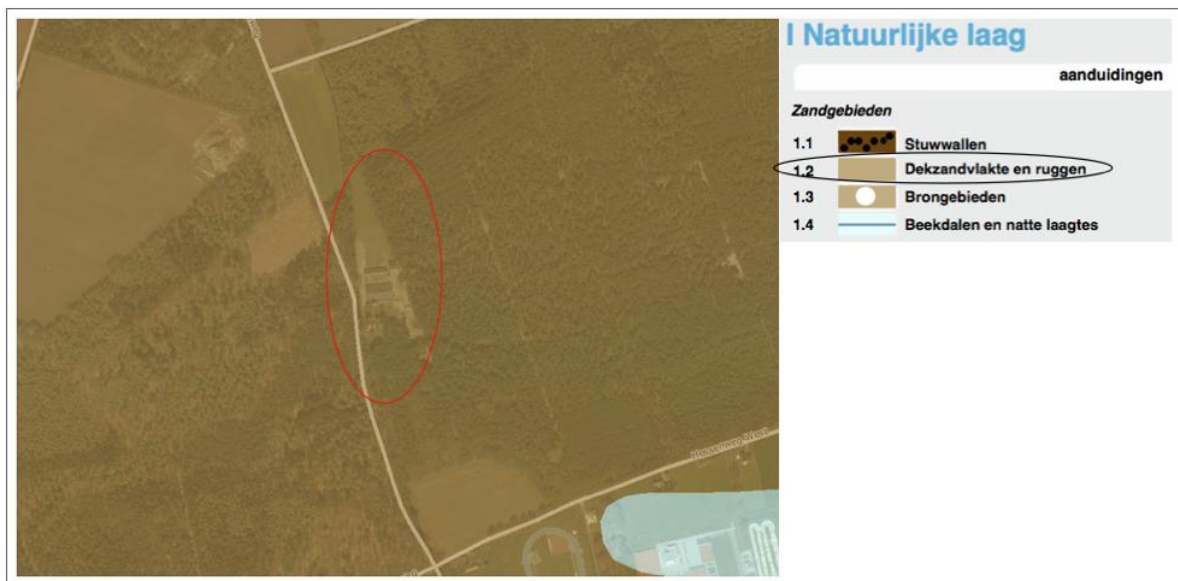
4.2.4.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In Afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan benut worden.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Middels een inrichtingsplan wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Hiermee sluiten de toekomstige woonpercelen goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en wordt het initiatief op een passende wijze ingepast in het landschap.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch-cultuurlandschap” gelegen in het landschapstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In Afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



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

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Zoals reeds vermeld voorziet deze ontwikkeling in een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap aan en rondom de Haarsweg. Door de sloop van de agrarische opstallen worden enkele landschapsontsierende elementen uit het landschap verwijderd. De compensatiekavels worden op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. De beplanting die hierbij gebruikt wordt bestaat uit streekeigen soorten. Door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt er een aanzienlijk kwaliteitsimpuls aan het landschap gegeven.

3. De “Stedelijke laag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder worden de belangrijkste plannen behandeld.

4.3.1 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.3.1.1 Algemeen

Het Ommer Motief bevat de strategische koers van de gemeente Ommen tot en met 2020. Deze toekomstvisie is vastgesteld door de raad op 18 december 2008. Het Ommer Motief is samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven opgesteld. Het doel van Het Ommer Motief is om een betekenisvol kader te bieden dat mede richting geeft aan de besluiten en het handelen van de gemeente, maar dat ook bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties prikkelt tot het (mede) ontwikkelen en uitvoeren van plannen.

4.3.1.2 Toekomstperspectief

Ommen zet in op ontwikkeling op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Deze kernkwaliteiten vormen het fundament voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente kiest ervoor om zich verder te ontwikkelen tot een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme. Ontspanning, wellness en sport zijn kernbegrippen, waarbij verbindingen worden gezocht met educatie en zorg. De werkgelegenheid die dit biedt, ondersteunt het streven naar een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw. De ruimtelijk-economische ontwikkeling is gebaseerd op wederkerigheid. Woningen, bedrijven en kantoren worden (her)ontwikkeld in een parkachtige setting, ruim en groen van opzet. Uitgangspunt is een toename van ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur ter plekke of, tenzij het echt niet anders kan, elders door compensatie.

Eén en ander is uitgewerkt in een aantal speerpunten, te weten: *leven, wonen, werken en landschap*. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan zijn met name de punten “wonen” en “landschap” van belang:

Wonen

Ruimtelijk zet de gemeente Ommen in op campusachtige ontwikkelingen met nieuwe woningen in een groene setting. Ook wordt door het aanbieden van woningen in een aantrekkelijke omgeving geïnvesteerd in het behouden en aantrekken van jonge gezinnen.

Landschap

Het Ommer landschap vormt een kwalitatief toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat om een goede balans tussen ruimte voor landbouw, toerisme & recreatie, water en natuur. Door een slimme wisselwerking tussen deze functies ontstaat letterlijk ruimte voor nieuwe ontwikkeling en kwaliteitsversterking.

4.3.1.3 Beleidsprogramma

De gemeente Ommen heeft in haar beleidsprogramma drie leidende motto's benoemd en deze gekoppeld aan de hiervoor benoemde speerpunten. De drie motto's die onderscheiden worden zijn: *groen, gastvrij en geïnspireerd*.

Samengevat heeft dit voor wat betreft de relevante speerpunten in combinatie met de hiervoor genoemde motto's tot het navolgende programma geleid:

Wonen

- Imago van lommerrijke gemeente wordt verder ontwikkeld.
- Ommen heeft een flexibel, doelgroepneutraal en bereikbaar aanbod van woonmilieus nabij voorzieningen.
- Er is een onderscheidend woonaanbod in het duurdere segment (huur en koop). Ommen loopt voorop in experimenten van duurzaam landschappelijk wonen.

Landschap

- Kwaliteit als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.
- Toegankelijk maken en kwaliteitsverhoging van het Vechtdal als drager van het landschap.
- Instandhouding landschappelijke en cultuurhistorische waarden door kwaliteitsverhogende zonering en functiemenging: landbouw, natuur, recreatie, water.

4.3.1.4 Toetsing

Het voorliggende initiatief voldoet aan voorgenoemd beleid in die zin dat er woningen in een groene omgeving worden gebouwd. Er is sprake van een impuls in de ruimtelijke kwaliteit door enerzijds de sloop van landschapsontsierende bebouwing, de landschappelijke inpassing van een tweetal compensatiewoningen, de investeringen in de groene ruimte rondom het plangebied en tot slot investeringen op de nieuwe agrarische bedrijfslocatie.

4.3.2 Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen

4.3.2.1 Inleiding

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

4.3.2.2 Uitgangspunten

Het Rood voor rood beleid van de gemeente Ommen is geformuleerd in de beleidsnotitie “Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen”. Deze beleidsnotitie is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2007. De gemeente Ommen kiest ervoor maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die het instrument Rood voor Rood met gesloten beurs biedt. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de breedste zin van het woord staat hierbij voorop. Eén van de regels is dat 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt voor het bouwen van een woning van 750 m³. In de regeling is opgenomen dat onder andere de sloopkosten verrekend kunnen worden met de opbrengst van een woningbouwkaavel. Daarbij dient geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit. Dit onder andere door het landschappelijk inpassen van de projectlocatie.

4.3.2.3 Toetsing

Het voorliggende initiatief voldoet aan de gestelde criteria in die zin dat:

- de totale oppervlakte van de te slopen (landschapontsierende) bedrijfsgebouwen meer dan 850 m² bedraagt waardoor één compensatiekavel gegenereerd wordt;
- in de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat de woning op de compensatiekavel een maximale inhoud van 750 m³ mag hebben;
- er een investering wordt gedaan in de ruimtelijke kwaliteit door het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van het erf conform een erfinrichtingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoordt in de “Regeling Rood voor Rood-gemeente Ommen”.

4.3.3 Welstandsnota Ommen (2003)

4.3.3.1 Inleiding

Op basis van de gemeentelijke welstandsnota is het gebied gelegen in het “heideontginningslandschap”. In dit type landschap staat de bebouwing dwars op of evenwijdig aan de weg, waarbij rekening is gehouden met de structuur van de verkaveling. De bijgebouwen staan achter het voorgedeelte van de boerderij. Ze staan haaks op of evenwijdig aan het hoofdgebouw.

4.3.3.2 Aspecten welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente richt zich met name op de volgende aspecten:

- Het behoud van de bebouwingskarakteristieken in het gebied en/of te versterken door afwijkende bebouwing geheel of gedeeltelijk in overeenstemming te brengen met de aanwezige bebouwingskarakteristieken;
- Nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zijn mogelijk mits deze niet conflicteren met de aanwezige bebouwingskarakteristieken;
- De impact van industriële complexen op de omgeving dient beperkt te blijven door zorgvuldige inpassing in het landschap;
- Het gebruik van natuurlijke materialen heeft de voorkeur.

4.3.3.3 Toetsing

De landschappelijke inpassing van het erf en de situering van de bebouwing sluiten goed aan bij de criteria uit de welstandsnota. Bij de vormgeving van de nieuw te bouwen woningen moet rekening gehouden worden met het beleid uit de Welstandsnota. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het concrete bouwplan getoetst aan de eisen van welstand.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

4.3.4.1 Inleiding

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

4.3.4.2 Landschapstypen

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

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

4.3.4.3 Jonge ontginningslandschap

Het plangebied is gelegen in het Jonge ontginningslandschap. Voor het jonge ontginningslandschap is het navolgende toekomstbeeld geformuleerd:

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimtes. De grote open ruimtes vormen een contrast met het kleinschalige landschap op de dekzandrug bij Witharen. Grondgebonden agrarische bedrijven hebben ruimte tot ontwikkelen in dit landschap. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur. Gebieden die een onderdeel uitmaken van de robuuste verbindingszone zijn ingericht als natuurlijk grasland en bos. De watergangen zijn natuurlijk ingericht en dragen samen de aangelegde poelen bij aan het versterken van de natuurwaarden. Maatregelen die bij moeten dragen aan het verwezenlijken van bovenstaand toekomstbeeld zijn de ontwikkeling van nieuwe natuur ter versterking van de landschappelijke kwaliteiten en vergroting van de biodiversiteit, het stimuleren van agrarisch natuurbeheer en het inzetten van waterberging als versterking van de landschappelijke structuren van het landschap.

De gemeente Ommen zal hierbij onder andere sturen op het behoud van de karakteristieke verkavelingsstructuur, nieuw rood (nieuwe bebouwing) dient bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen.

4.3.4.4 Toetsing

Het perceel Haarsweg 111 wordt ingepast conform een erfinrichtingsplan. Het inrichtingsplan draagt bij aan het verwezenlijken van het toekomstbeeld zoals verwoord in het LOP. Naast de investeringen op in nabij het perceel Haarsweg 111, wordt er ook in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd ter plaatse van het nieuwe agrarische bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat de forse investeringen substantieel bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

HOOFDSTUK 5

MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De normstelling voor geluid in het algemeen is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Deze geeft de normen voor industrielawaai (op een geluidsgezoneerd industrieterrein), wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai. Luchtvaartlawaaai is niet in de Wet geluidhinder, maar in de Wet luchtvaart (Wlv) geregeld. Binnen de zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen dient bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen of bij het ontwikkelen van industrieterreinen, wegen en spoorwegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaaai, luchtvaartlawaaai en industrielawaai niet van belang. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op wegverkeerslawaaai.

5.1.2 Wegverkeerslawaaai

In beginsel heeft iedere weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Gezien de rustige ligging in het buitengebied, de afstand van de nieuwe woningen tot aan het hart van de weg en de zeer beperkte verkeersintensiteit op de Haarsweg wordt geconcludeerd dat er aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Ter ondersteuning van het voorgenoemde is in afbeelding 5.1 de akoestische situatie weergegeven, te zien is dat de geluidsbelasting ter plaatse onder de 48 dB blijft.



Afbeelding 5.1: Uitsnede akoestische situatie (Bron: Gemeente Ommen)

5.1.3 Conclusie

De geluidsbelasting op de nieuwe woningen ligt ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48dB. De Wgh vormt daarmee geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Kruse Milieu uit Geesteren en bijgevoegd in bijlage 2.

5.2.2 Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater op de onverdachte locatie is een lichte verontreiniging aangetoond. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden. De boven- en ondergrond op de onverdachte locatie is niet verontreinigd. De bodem en grondwater ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltankinstallatie is niet verontreinigd met minerale olieproducten. De bovengrond ter plaatse van de werkplaats is licht verontreinigd met minerale olie. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. De onderzochte grond die vrijkomt ter plaatse van de werkplaats is als gevolg van het aangetoonde licht verhoogde minerale oliegehalte niet vrij toepasbaar, maar dient op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit te worden verwerkt in gebieden met de functieklasse industrie. Aanbevolen wordt de grond na ontgraving her te gebruiken op de locatie (bijvoorbeeld om een lager gelegen terreindeel op te hogen).

De grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt op het onverdachte deel van de locatie, is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond op de niet verdachte locatie.

5.2.3 Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.3.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.4 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.3.5 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de realisatie van een Rood voor rood project. Gezien de omvang van het project, kan het project met een dergelijke omvang aangemerkt worden als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze woningbouwontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.6 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De

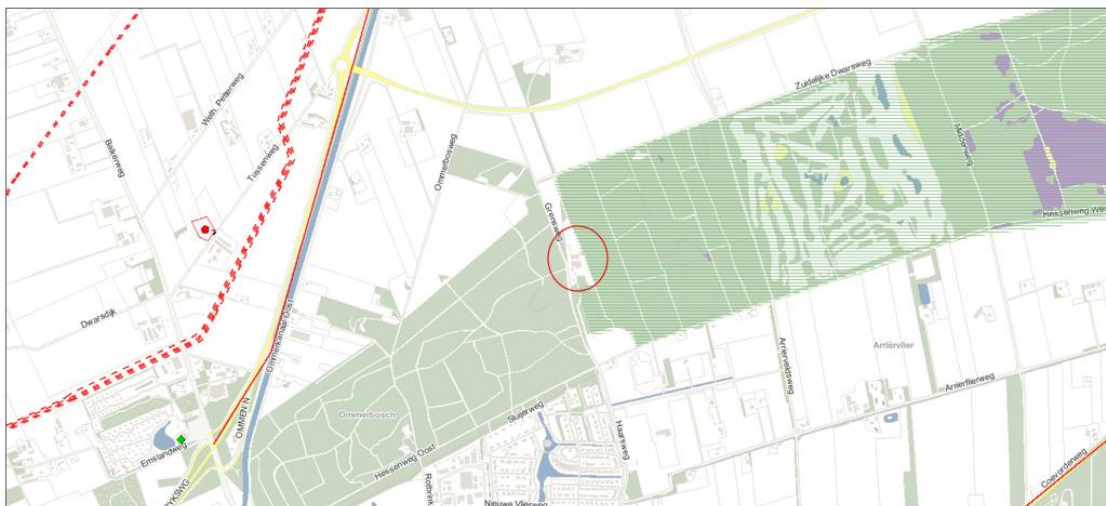
grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.6 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk. Dit mede gezien het feit dat het plangebied gelegen is in het rustige buitengebied van Ommen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Dit wordt ook wel de omgekeerd werking genoemd.

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In het plangebied wordt reeds de functie ‘wonen’ toegestaan. De woningen zelf hebben, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen negatieve invloed op de omgeving en de nabij gelegen bedrijven. Gezien vorenstaande zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

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

5.6.2 Onderzoekresultaten geur

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is een melkveebedrijf aan de Zuidelijke Dwarsweg en ligt op circa 800 meter afstand. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan deze aan te houden (vaste) afstand van 50 meter.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.7.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.7.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de sloop van voormalige agrarische landschapontsierende bebouwing, de realisatie van twee compensatiewoningen, het landschappelijke inpassen van het geheel, en het bestemmen van het perceel tot woonbestemming.

Een dergelijke ontwikkeling is niet opgenomen in de D-lijst. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. De onderzoekslocatie ligt op twee kilometer afstand ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Door de grote afstand en de invulling van het tussenliggende gebied heeft de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.7.3 Conclusie

De met dit plan beoogde ontwikkeling is niet opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Eelerwoude uit Goor heeft in het plangebied een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan worden hieronder behandeld. Voor een nadere toelichting op deze resultaten wordt verwezen naar bijlage 3.

6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

6.1.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' ligt op een afstand van 2 km. Er worden op dit Natura 2000-gebied geen negatieve effecten verwacht. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

6.1.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied wordt omringt door de EHS. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht. Er zal geen sprake zijn van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Een verdere toetsing aan de EHS is niet aan de orde.

6.1.2 Soortenbescherming

6.1.2.1 Beschermdenatuurwaarden

Geconcludeerd wordt dat het projectgebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal beschermde planten- en diersoorten. Het gaat vooral om algemene en licht beschermde soorten, zoals zoogdieren en amfibieën. Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen¹ uitgevoerd mogen worden.

6.1.2.2 Vervolgonderzoek noodzakelijk

Voor een aantal diersoorten is het niet uit te sluiten dat met de ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten kunnen optreden. Nader veldonderzoek naar deze diersoorten moet dit uitwijzen. Dit betreft nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen gebouwen. Voor de uitkomsten van dit onderzoek wordt verwezen naar subparagraaf 6.1.2.4 en bijlage 4 bij deze toelichting.

6.1.2.3 Aanvullende maatregelen kerkuil

Voor de kerkuil dienen aanvullende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op deze soort te voorkomen. Verwacht wordt dat met het uitvoeren van mitigerende (verzachtende) en compenserend maatregelen een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is, omdat negatieve effecten (en overtreding van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet) kunnen worden voorkomen. Deze maatregelen dienen nader uitgewerkt te worden in een ecologisch werkprotocol. Voor een andere uitwerking hiervan wordt verwezen naar subparagraaf 6.1.2.4. Indien deze maatregelen niet worden uitgevoerd, dient alsnog een ontheffing te worden aangevraagd. Sommige maatregelen vragen om een vroegtijdige inpassing in de vormgeving en uitwerking van de nieuwbouwplannen.

6.1.2.4 Aanvullend onderzoek

Vleermuisonderzoek

Uit het vleermuisonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied gebruikt wordt door een klein aantal vleermuizen. Er zijn drie soorten aangetroffen; gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Deze soorten zijn passerend en foeragerend aangetroffen. Er zijn geen verblijfplaatsen in het plangebied of directe omgeving waargenomen. Met de sloop van de opstallen worden geen negatieve effecten verwacht op vleermuizen. Wel wordt geadviseerd rekening te worden gehouden met verlichting door verlichting tot een minimum te beperken en directe belichting van onverlichte gebiedsdelen te voorkomen.

Aanvullende maatregelen kerkuil

In de opstallen zijn sporen (uitwerpselen en braakballen) aangetroffen van de kerkuil. De opstallen worden door de kerkuil gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Met de sloop van de opstallen verdwijnt een vaste rust- en verblijfplaats. Voor de kerkuil dienen aanvullende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op deze soort te voorkomen. Verwacht wordt dat met het uitvoeren van mitigerende (verzachtende) en compenserende maatregelen een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is, omdat negatieve effecten (en overtreding van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet) kunnen worden voorkomen. Indien deze maatregelen niet worden uitgevoerd, dient alsnog een ontheffing te worden aangevraagd.

Maatregelen:

- Twee kerkuilkasten ophangen voorafgaand de sloop (minimaal 6 maanden).
- Binnen opgehangen in bijvoorbeeld een (kap)schuur, stal, of op zolder op een donkere en rustige plek.
- Op minimaal 5 meter hoogte.

¹ in het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.

- Kasten regelmatig controleren en regelmatig schoonmaken.
- Voorafgaand sloop controle op kerkuil.

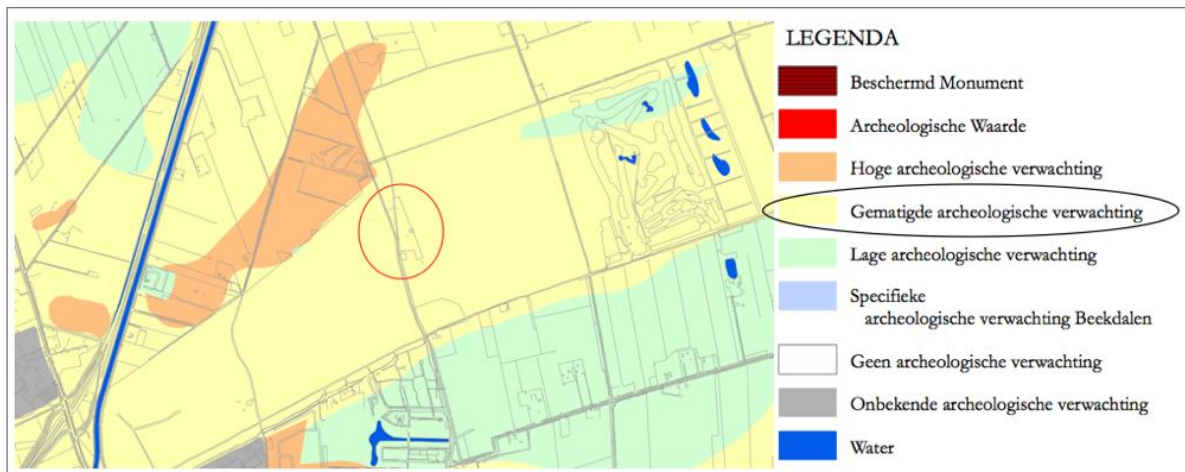
6.2 Archeologie & Cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

6.2.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.2.



Afbeelding 6.2: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

6.2.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat de locatie ligt in een gebied met een gematigde archeologische verwachting. Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een gematigde archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 2500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.

In het voorliggende geval is er sprake van een ontwikkeling op een voormalig agrarisch erf. Door de bouw van diverse agrarische opstallen en de daarbij behorende bedrijfswoningen zijn in het verleden de gronden in het plangebied al grotendeels verstoord. Het nieuw te bebouwen oppervlak blijft ruim beneden de 2500 m².

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

6.2.2 Cultuurhistorie

6.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

6.2.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

6.2.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Tevens bevinden er zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden waarmee rekening moet worden gehouden.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de SVIR een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.3.1.3 Waterschap Velt en Vecht

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Velt en Vecht heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 27 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Velt en Vecht en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.3.2.2 Watertoetsproces

Algemeen

Het waterschap Velt en Vecht is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. De bij deze "normale procedure" behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting. Dit betekent dat het waterschap Velt en Vecht een advies op maat voor dit project zal afgeven.

Reactie Waterschap

Het waterschap heeft per mail op 30-05-2012 als volgt per mail gereageerd:

Op 17 april 2012 heeft waterschap Velt en Vecht uw verzoek om een wateradvies, via de website www.dewatertoets.nl, ontvangen. In kader van de rood voor rood regeling wordt aan de Haarsweg 111 te Ommen de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor wordt ter plaatse een tweetal compensatie woningen terug gebouwd. Uit uw informatie blijkt dat:

- 1) het plan een beperkingsgebied heeft geraakt;
- 2) hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) wordt via een gescheiden stelsel afgevoerd. Hemelwater wordt geïnfiltreerd.

In kader van de watertoets heeft het waterschap de volgende opmerkingen:

1. Het plan ligt in een gebied dat op de kaart wordt aangemerkt als ‘milieubeschermingsgebied’ en ‘kwetsbaar water’. Voor het milieubeschermingsgebied betekent dit dat de milieuaspecten hier niet mogen verslechteren. Voor het gebied ‘Kwetsbaar water’ betekent dit dat de waterkwaliteit beschermt wordt en verontreiniging wordt tegen gegaan. Het waterschap adviseert om emissies van verontreinigingen naar grond- en oppervlaktewater te voorkomen.
2. Uit uw informatie blijkt dat hemelwater wordt geïnfiltreerd. Bij het waterschap is niet helemaal duidelijk op welke wijze hemelwater wordt geïnfiltreerd. Het waterschap adviseert om dit in het plan duidelijk aan te geven. Bij het waterschap geniet het bovengronds afkoppelen van hemelwater en op natuurlijke wijze in de bodem infiltreren de voorkeur.

Dit mag uiteraard niet tot wateroverlast leiden naar aanliggende percelen. Het is wenselijk om geen gebruik te maken van uitlopende (bouw-)materialen.

Overige opmerkingen:

3. Er is enige onduidelijkheid om de adressering. In de watertoets aanvraag wordt de Haarsweg 111 genoemd. In de bijgevoegde document wordt de Grensweg genoemd. Geadviseerd wordt om in het plan duidelijk aan te geven om welk adres het hierbij gaat.
4. Uit informatie bij het waterschap blijkt dat aan de Grensweg geen riolering ligt. Lozingen vanuit particuliere huishoudens vallen onder het ‘Besluit lozingen afvalwater huishoudens’. Het waterschap adviseert u om dit met de gemeente Ommen af te stemmen.
5. Om wateroverlast in gebouwen te voorkomen adviseert het waterschap, bij bouwaanvragen in het algemeen, om te kiezen voor een vloerpeil die tenminste 30 centimeter boven de weg ligt.

Wanneer voornoemde opmerkingen in het plan worden meegenomen heeft waterschap Velt en Vecht geen bezwaar.

Uitwerking

Ad 1: Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe functie ‘wonen’ geen risicovolle functie is en dat de ontwikkeling geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit met zich meebrengt. Met de ontwikkeling verdwijnt een agrarisch bedrijf. Dit betekent juist een verbetering voor de waterkwaliteit.

Ad 2: De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het hemelwater geïnfiltreerd. Het hemelwater komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem, waarbij dit water zodanig wordt geloosd dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden. De toename aan verharding is dusdanig beperkt dat het plan een minimaal effect heeft op het afstromende hemelwater. Extra voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

Ad 3: het betreft het voormalig agrarische perceel Haarsweg 111 (voorheen Grensweg 1) te Ommen.

Ad 4: bij de planrealisatie wordt rekening gehouden met het ‘Besluit lozingen afvalwater huishoudens’.

Ad 5: bij de planrealisatie wordt rekening gehouden met een vloerpeil die tenminste 30 centimeter boven de weg ligt.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de hoofdvorm, detaillering en het materiaalgebruik voor gebouwen, voorzover die eisen in het betreffende geval redelijkerwijs noodzakelijk worden geacht voor de realisering en instandhouding van de beoogde beeldkwaliteit;
- Specifieke gebruiksregels: in deze regels wordt aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Dit artikel bevat overigens ook een voorwaardelijke verplichting.
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
Dit artikel bevat regels die bepalen dat in afwijking van de bestemmingsregels de bestaande maatvoering als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan wordt.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven.
- *Overige regels (Artikel 10)*
Dit artikel bevat de overige regels die van toepassing zijn voor wat betreft het voorliggende bestemmingsplan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch (Artikel 3)

Functie

Gronden met de bestemming “Agrarisch” zijn bedoeld voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw en een loods, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loods'. Eén en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen- en parkeervoorzieningen, tijdelijke waterberging en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en sierwater en ontsluitings(wegen).

Bebouwingsmogelijkheden

Op gronden met de bestemming “Agrarisch” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde - niet zijnde kuilvoerplaten, sleufsilo's, boog- en tunnelkassen en windturbines - ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat een loods is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loods', met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter, de bouwhoogte niet meer dan 12 meter bedraagt en het maximaal te bebouwen oppervlak niet meer bedraagt dan 210 m². De bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

Wonen (Artikel 4)

Functie

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Deze aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot de categorieën 1 en 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast zijn deze gronden tevens bedoeld voor tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak gerealiseerd worden waarbij is bepaald dat per bouwvlak maximaal 1 woonhuis is toegestaan. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet meer dan 4,5 en 10 meter bedragen.

De oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 150 m² bedragen voor één woning. Ter plaatse van de schuurwoning (woning met bijgebouw geïntegreerd) is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen zodat planologisch wordt vastgelegd dat hier daadwerkelijk een

woning met geïntegreerd bijgebouw in 1 volume wordt gerealiseerd). De goot- en bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 6 meter, met dien verstande dat ter plaatse van aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding -1’ de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen maximaal dezelfde goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming tevens worden opgericht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken. Eén en ander gekoppeld aan maximale hoogtematen.

Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde ‘voorwaardelijke verplichting’. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (uitspraak “Linderveld” - AbRS 22 maart 2006, BR 2006, p. 546, nr. 200502510/1) blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting, zoals hierboven beschreven, kan worden opgenomen.

Omdat dit een relatief nieuw instrument is wordt een uitleg noodzakelijk geacht. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging opdat verzekerd is dat de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving verzekerd zijn. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Concreet betekent dit dat het gebruik van, en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het beplantingsplan zijn gerealiseerd. Dit teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het gehele erf.

Hierbij is bepaald dat afgeweken kan worden van het voornoemde indien vaststaat dat binnen een termijn van 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de landschapsmaatregelen worden gerealiseerd. Deze bepaling is opgenomen omdat de aanleg van landschapselementen en overige beplanting tijdens de bouw van de woningen belemmerend kan werken.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Ommen hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling

opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is voor besproken in het periodiek ambtelijk overleg met de provincie. De provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen de beleidskaders met betrekking tot de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’, mits er in het plangebied een versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Hiertoe is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld en is het plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

9.1.3 Waterschap Velt en Vecht

Op 17 april 2012 is de digitale watertoets uitgevoerd en is het waterschap geïnformeerd over het planvoornemen. Het waterschap heeft per mail op 30-05-2012 per mail gereageerd. Wanneer de in het advies genoemde opmerkingen in het plan worden meegenomen heeft waterschap Velt en Vecht geen bezwaar. De opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf. Hiermee is het vooroverleg met het waterschap afgerond.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de beperkte invloed op de omgeving en omdat het plan is gebaseerd op de regeling Rood voor rood afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 4: Aanvullend flora- en faunaonderzoek

Bijlage 5: Uitgangspuntennotitie Waterschap Velt en Vecht