



**GEMEENTE
OMMEN**

Bestemmingsplan

“Buitengebied, Glintweg 2, Lemele”

September 2013

Vastgesteld

Toelichting

“Buitengebied, Glintweg 2, Lemele”

Plannaam: “Buitengebied, Glintweg 2, Lemele”
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0175.20131003002-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	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
2.3	DE SLOOPLOCATIES	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	DE GEWENSTE ONTWIKKELING.....	12
3.3	INRICHTING SLOOPLOCATIES.....	14
3.4	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR	34
5.7	FLORA & FAUNA.....	36
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	40
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING.....	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	45
7.4	HANDHAVING	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	49
9.1	VOOROVERLEG.....	49
9.2	INSPRAAK	49

9.3	ZIENSWIJZEN.....	49
-----	------------------	----

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 50

BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	51
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 3:	GEURONDERZOEK	53
BIJLAGE 4:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK FLORA- & FAUNAWET EN PRÉ-TOETS NATUURBESCHERMINGSWET	54
BIJLAGE 5:	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP REGGE EN DINKEL	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Camping 't Glint aan de Glintweg 2 te Lemele heeft haar recreatieve activiteiten beëindigd in verband met onvoldoende toekomstperspectief. Verkoop bleek gelet op de marktomstandigheden niet aantrekkelijk. Daarom is een transformatieplan ontwikkeld waarbij:

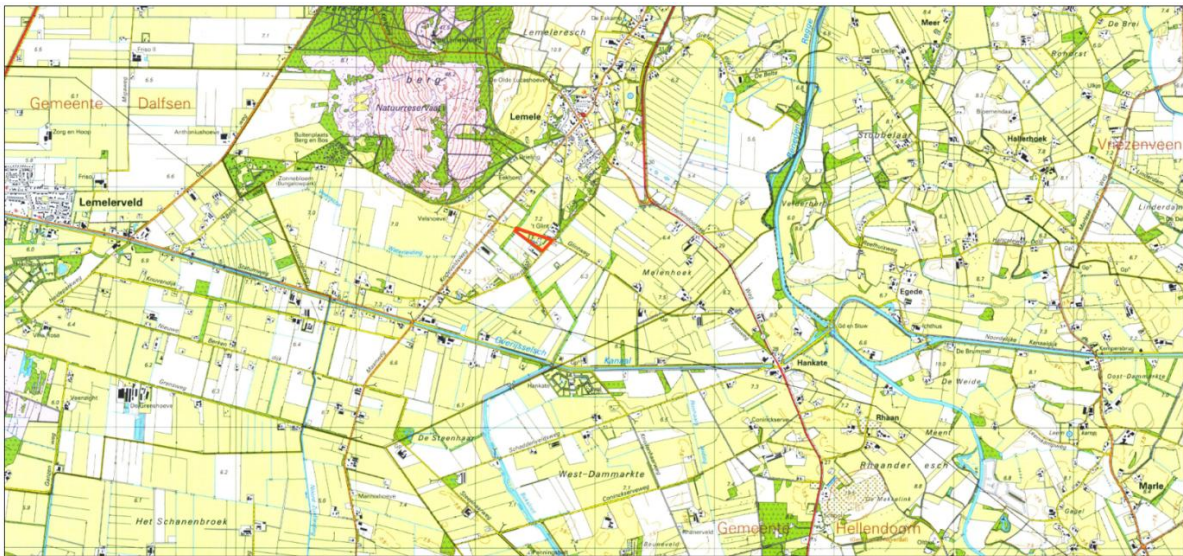
- de gronden behorend bij de camping grotendeels worden teruggebracht naar agrarische cultuurgrond en de afscherpende beplanting rond de westelijke kampeervelden worden verwijderd zodat weer doorzicht ontstaat;
- de bedrijfswoning van de camping wordt herbestemd tot een reguliere burgerwoning;
- op twee voormalige kampeervelden aan de zuidoostzijde (Glinthaar) twee nieuwe woningen worden ontwikkeld, waarbij één als compensatie geldt voor de ontmanteling en het vervallen van de planologische kaders voor het gebruik van de gronden ten dienste van een camping, en de andere als compensatiekavel rood voor rood voor de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen elders (640 m² op de locatie Deventerweg 4 a in Vilsteren, waarbij 80 m² wordt teruggebouwd (gemeente Ommen) en 409 m² op de locatie Linderdam Noord 5 in Den Ham (gemeente Twenterand). Gebleken is namelijk dat vanwege milieutechnische redenen en de randvoorwaarde om in een bepaalde mate de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, het niet haalbaar was om een compensatiewoning op de slooplocatie te realiseren. Opgemerkt wordt dat de sloop van deze bebouwing geen herziening van het bestemmingsplan behoeven.

Om de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken, is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hiermee wordt het initiatief op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Naast de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit wordt ook een extra kwaliteitsimpuls geleverd. Deze wordt beschreven in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'. Met het saneren van een kleinere camping zoals 't Glint (met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden) wordt indirect ook bijgedragen aan het versterken van de economische positie van andere recreatiebedrijven in de omgeving. De gemeente Ommen zet in op versterking en kwaliteitsverbetering van bedrijven die zich verder willen en kunnen ontwikkelen.

Het realiseren van het plan aan de Glintweg 2 is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Glintweg 2 te Lemele in het buitengebied van de gemeente Ommen. 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, Glintweg 2, Lemele” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.20131003002-va01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

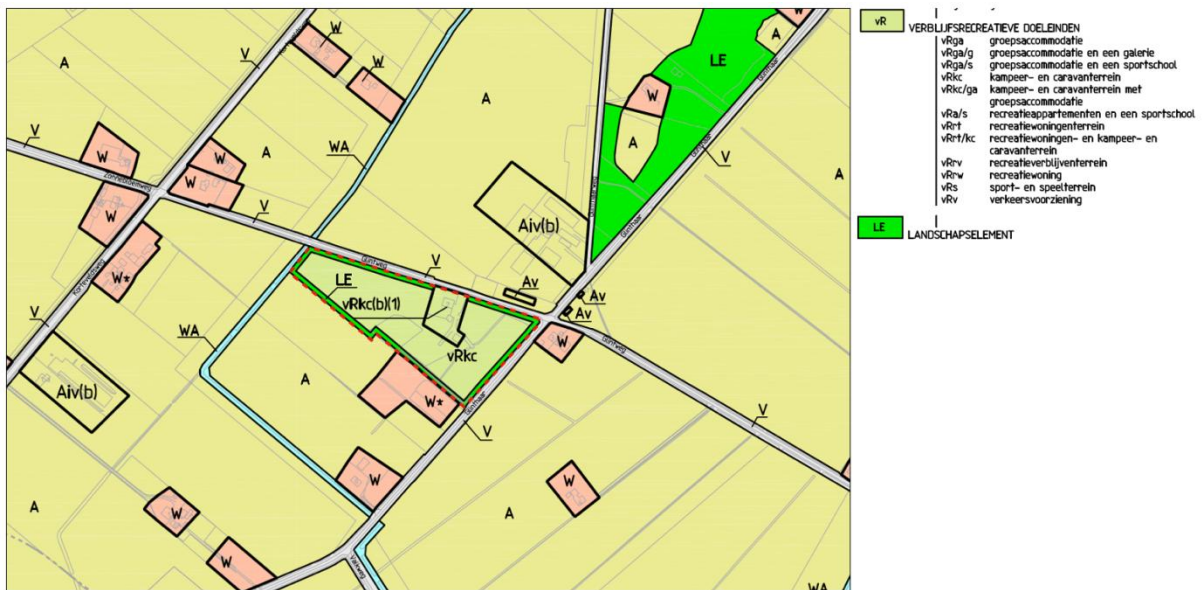
Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Glintweg 2 te Lemele

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 geen betrekking op het perceel Glintweg 2, waarmee het bestemmingsplan voor dit perceel in werking is getreden. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming ‘Verblijfsrecreatieve doeleinden’ met de nadere aanduiding ‘kampeer- en caravanterrein’ (vRkc). De landschapselementen rondom het plangebied hebben de bestemming ‘Landschapselement’. De tot ‘Verblijfsrecreatieve doeleinden’ en aanduiding ‘vRkc’ bestemd gronden zijn bedoeld voor de bedrijfsmatige exploitatie van een kampeer- en caravanterrein, met bijbehorende voorzieningen alsmede voor behoud en herstel van de ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden. De tot ‘Landschapselement’ bestemde gronden zijn bestemd voor beplantingen en andere groenvoorzieningen. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: Gemeente Ommen)

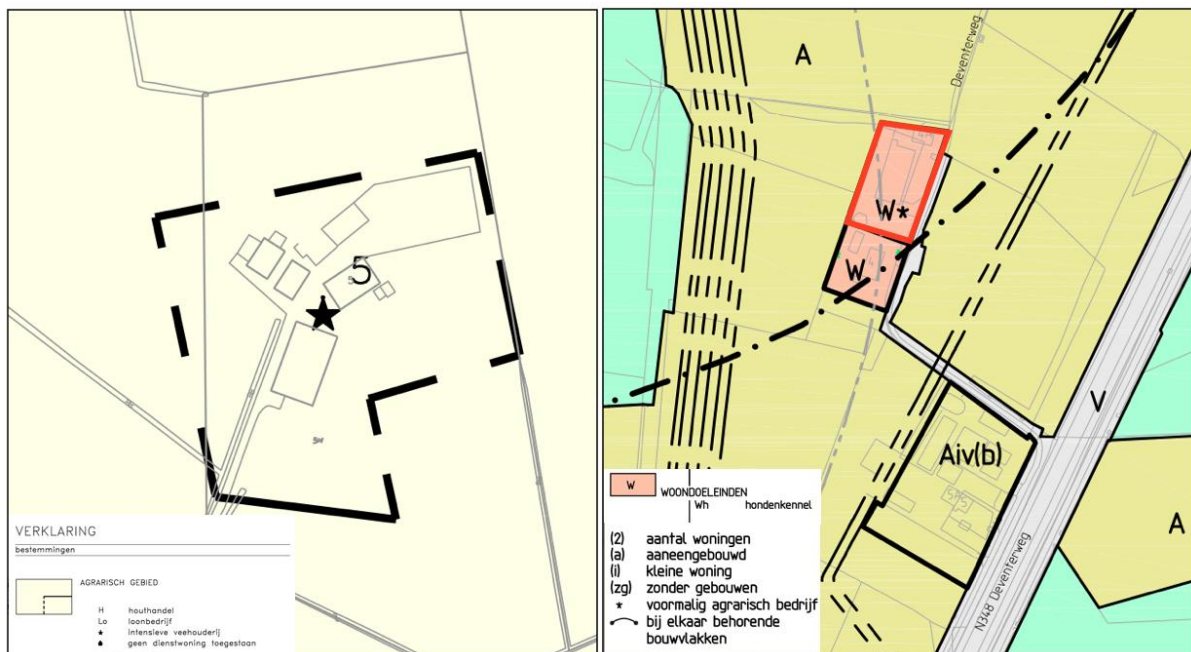
De bedrijfsmatige activiteiten van Camping 't Glint zijn recentelijk beëindigd. In ruil voor het beëindigen van de camping en het (grotendeels) omzetten van de recreatieve bestemming van de camping naar een agrarische bestemming, mag de initiatiefnemer één woningbouwkavel aan de Glintweg 2 realiseren. Daarnaast wordt op basis van de Rood voor rood regeling nog een woningbouwkavel toegevoegd, op basis van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing elders. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de volgende planologische kaders:

- het (deels) omzetten van de recreatieve bestemming naar een agrarische gebiedsbestemming;
- het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning;
- het opnemen van een tweetal woonbestemmingen ten behoeve van de compensatiewoningen.

1.4.2 Slooplocaties

De slooplocatie Linderdam Noord 5 te Den Ham is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007. In dit bestemmingsplan heeft de slooplocatie de bestemming 'Agrarisch gebied' met een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Dit is te zien op afbeelding 1.3.

De slooplocatie in Vilsteren heeft de bestemming 'Woondoeleinden' met een aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Dit is te zien op afbeelding 1.3. Voor de slooplocatie aan de Linderdam Noord 5 is in de gemeente Twenterand een separaat bestemmingsplan ("Buitengebied, herziening 2005, partiële herziening Linderdam Noord 5 Rvr") in procedure gebracht teneinde de ontmenging juridisch-planologisch vast te leggen. In dit bestemmingsplan vervalt uitsluitend, door het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij', de mogelijkheid om ter plaatse een intensieve veehouderij te vestigen en te exploiteren. Het exploiteren van een grondgebonden agrarisch bedrijf blijft in de toekomst op deze locatie overeenkomstig de huidige situatie mogelijk. Hiertoe mag echter uitsluitend de bestaande bebouwing alsmede de nog niet-geëffectueerde werktuigenberging voor worden gebruikt. Voor de locatie aan de Oude Deventerweg 4a geldt dat deze locatie al een passende bestemming heeft. Voor deze locatie hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005" en "Buitengebied" (Bron: Gemeente Twenterand en gemeente Ommen)

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

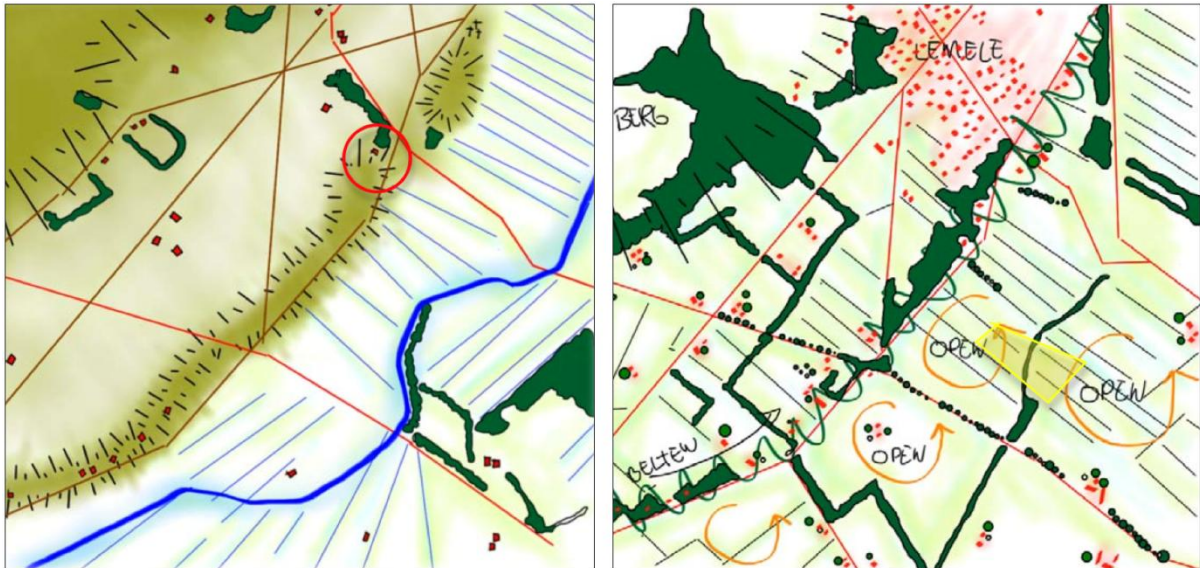
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschappelijke kenmerken

Het plangebied is gelegen in een gebied dat valt te typeren als een ‘jong ontginningslandschap’. Het plangebied ligt op de overgang van een ontginningslandschap naar het oude hoevenlandschap. Het is gelegen op een hogere zandrug, die onder andere de stroom van de Regge heeft bepaald. Op deze zandrug is een lint met erven ontstaan, doordat er veilig gewoond kon worden.



Afbeelding 2.1: Landschapsanalyse (Bron: erfinsrichting.nl)

Het grootste deel van de jongere ontginningen op het plateau dateert uit het begin van de twintigste eeuw. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. De kavelrichting was veelal een voortzetting van de bestaande grenzen in de omgeving. Er is een min of meer blokvormig wegenpatroon uitgezet met daarin meerdere blokvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. Dit blokvormige patroon is op de luchtfoto's in afbeelding 2.2 goed herkenbaar. Ze worden van elkaar gescheiden door sloten en afrasteringen. Binnen het patroon van doorgaande wegen ligt een fijnmazig patroon van zandwegen. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Onderhavig plangebied is een goed voorbeeld van een dergelijke 'driehoeksstructuur'.

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ommen, op een afstand van circa 600 meter ten zuiden van de kern Lemele. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid liggende burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven. Ten noorden van het plangebied ligt het natuurgebied 'De Lemelerberg'. De ruimtelijke structuur in de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de lineaire structuren van het (jonge) ontginningslandschap.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Glintweg aan de noordzijde, de Glinthaar aan de oostzijde, een woonperceel en agrarisch gebied aan de zuid- en noordwestzijde. Het plangebied heeft een driehoekige vorm, kenmerkend voor het jonge ontginningslandschap, omgeven door een houtwal. Het perceel was

voorheen in gebruik ten behoeve van camping 't Glint. De voormalige kampeervelden worden gescheiden door groen. De ingang van de camping bevindt zich aan de Glintweg. Naast deze bedrijfswoning met bijgebouwen beschikte de camping ook over een gebouw met sanitaire voorzieningen. Voor het overige is er geen bebouwing aanwezig. Onderstaande luchtfoto's geven een goed beeld van de ligging en huidige situatie ter plaatse



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's plangebied (Bron: provincie Overijssel)

Hieronder zijn enkele straatbeelden te zien van het plangebied en geven een goede impressie van de huidige situatie. Op het straatbeeld linksboven is het plangebied te zien vanaf de kruising Glintweg – Glinthaar. Op het straatbeeld rechtsboven is de beoogde locatie van de twee woningbouwkavels te zien vanaf de Glintweg. De onderste straatbeelden geven het plangebied weer vanaf de Glintweg, respectievelijk ter hoogte van de bedrijfswoning en het noordwestelijke deel van het plangebied.



Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied (Bron: Google Streetview)

2.3 De slooplocaties

De slooplocaties zijn gelegen aan de Deventerweg 4a te Vilsteren (gemeente Ommen) en de Linderdam Noord 5 te Den Ham (gemeente Twenterand). Op beide locaties bevindt zich voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Luchtfoto's van de slooplocaties zijn hieronder weergegeven.



Afbeelding 2.4: Luchtfoto's slooplocaties (Bron: Bing maps)

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

Samengevat houdt de ontwikkeling ter plaatse van het perceel Glintweg 2 het volgende in:

- het omzetten van het grootste deel van de camping naar agrarische percelen;
- het herbestemmen van de bedrijfswoning tot een reguliere woonbestemming;
- de realisatie van twee nieuwe woningen, waarbij één als compensatie geldt voor de ontmanteling en het wegbestemmen van de camping, en de andere als compensatiekavel door deelname aan de Rood voor rood-regeling.

De compensatiekavel wordt verkregen door sloop van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing op op de locaties Deventerweg 4 a in Vilsteren (gemeente Ommen) en Linderdam Noord 5 in Den Ham (gemeente Twenterand). Op de locatie te Vilsteren wordt 640 m² gesloopt en op de locatie in Den Ham 409 m². Het grootste oppervlak landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing wordt dus binnen de gemeente Ommen gesloopt. Gebleken is dat het niet wenselijk is een compensatiewoning te realiseren ter plaatse van de slooplocatie Deventerweg 4a te Vilsteren. Dit in verband met de te hoge geluidsbelasting door de nabije ligging van de N348. Gebleken is dat 'het voormalige campingterrein vanuit een goede ruimtelijke ordening een uitstekende locatie is voor de realisatie van de compensatiewoning

Belangrijk uitgangspunt voor de gewenste ontwikkeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe worden forse investeringen in ruimtelijke kwaliteit gedaan. De basisinspanning en de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn vertaald in een ruimtelijk kwaliteitsplan. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Voorafgaand aan het maken van het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld. Deze uitgangspunten gaan voornamelijk uit het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten van het gebied. De uitgangspunten volgen enerzijds vanuit de wensen van de initiatiefnemers, advies van het Oversticht, gemeentelijke beleidsstukken, maar ook vanuit het landschap, de lagenbenadering zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voor een overzicht van de uitgangspunten wordt korthedshalve verwezen naar het in bijlage 1 bijgevoegde ruimtelijk kwaliteitsplan.

3.2 De gewenste ontwikkeling

3.2.1 Ruimtelijk kwaliteit: basisinspanning & extra kwaliteitsimpuls

3.2.1.1 Algemeen

Ruimtelijke kwaliteit is een begrip waarvoor geen scherpe definitie bestaat. Over het algemeen wordt ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd als 'het totaal van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden'. Van belang is, dat er een balans dient te zijn tussen de geboden ontwikkelingsruimte die gegenereerd wordt en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorziet in een optimaal mogelijke inpassing van het toekomstige perceel in het landschap. Hierdoor zal de landschappelijke inpassing in de toekomstige situatie beduidend beter zijn dan in de huidige situatie. Door zowel een basisinspanning en aanvullende ruimtelijke kwaliteitsprestaties te leveren, wordt er een goede balans gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

3.2.1.2 Basisinspanning

- aanplant houtsingels en bomenrij rondom de nieuwe woningen;
- gebruik inheemse beplanting;
- kenmerkende structuur van het erf versterken door een relatief open maar ‘sierlijk’ voorerf en functioneel en robuust achtererf;
- materiaalkeuze van de nieuw te bouwen woningen is passend in het landschap. De voorkeur gaat uit van duurzame materialen.

3.2.1.3 Extra kwaliteitsimpuls

- bestemming wijzigen van recreatief naar agrarisch;
- onderbeplanting verwijderen zodat het landschap meer open wordt en het erfensemble meer aansluit op het aanwezige lint;
- aansluitend op de ecologische verbindingszone wordt een deel van het perceel ingericht als nieuwe natuur met opgaande beplantingen;
- elders worden landschapontsierende gebouwen gesloopt en vervangen door groen.

3.2.2 Het plan

Belangrijke uitgangspunten worden gevormd door de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals openheid, rechtlijnigheid, erven aan de weg en grote rationale huiskavels met blokvormige beplanting. Op het erf worden twee woningen met elk een inhoud van maximaal 750 m³ en twee bijgebouwen met beiden een oppervlakte van 150 m². De nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd op de twee voormalige zuidoostelijke kampeervelden. Op afbeelding 3.1 zijn enkel de compensatiekavels aangegeven. Het definitieve ontwerp van de woning is nog niet bekend. De woningen worden haaks op de Glinthaar gesitueerd. Een centraal verhard erf ontsluit het bestaande bijgebouw. Deze opbouw is karakteristiek voor het landschap.

De nieuwe erven sluiten qua groenstructuur goed aan op de bestaande structuur van de voormalige camping. Enkel aan de zuidzijde wordt naar behoefte onderbeplanting verwijderd. Ook worden een tweetal berken gekapt ten behoeve van de aanleg van de nieuwe in- en uitritten. De vormgeving en materialisatie zullen aansluiten bij bestaande bebouwing in de omgeving c.q. ontginningslandschap. Met een sobere strakke uitstraling sluit het goed aan bij het moderne landschap. Kenmerkend voor het gebied is het verkavelingspatroon van de lintbebouwing over de zandkop heen. Met de toevoeging van een tweetal woningen krijgt deze een extra accent, zonder dat het landschap wordt aangetast. Vanaf de Glintweg is het reliëf van deze zandkop goed zichtbaar.

Een goede landschappelijke inpassing wordt bereikt door een houtsingel tussen de woningen te planten. Hierdoor wordt op een landschappelijk verantwoorde manier een duidelijke erfafscheiding gemaakt. De tuinen rondom de woningen zullen een vrij open karakter krijgen, kenmerkend voor de erven in dit landschap. Doordat de bebouwing in het verlengde van het bestaande lint wordt gesitueerd, is het wenselijk om het overige deel aan de noordzijde op de voormalige camping meer open te maken. Hierdoor wordt niet alleen het zicht op het achterliggende landschap verkregen, maar geeft het de erven met hun groene massa een extra accent in het landschap. Van oorsprong kwamen er in het jonge ontginningslandschap enkele beplantingen langs de wegen en op de grenzen van erven voor. Er is daarom voor gekozen om de bomen langs de Glintweg te behouden. Enkel aan de noordzijde zal een hakhoutbosje worden aangeplant. Deze sluit aan op de reeds gerealiseerd ecologische verbindingszone ten noorden van het erf. Op het bestaande erf (voormalige bedrijfswoning) vinden geen veranderingen plaats.



Afbeelding 3.1: Landschappelijk transformatieplan (Bron: erfinsrichting.nl)

3.3 Inrichting slooplocaties

3.3.1 Linderdamweg Noord 4 te Den Ham

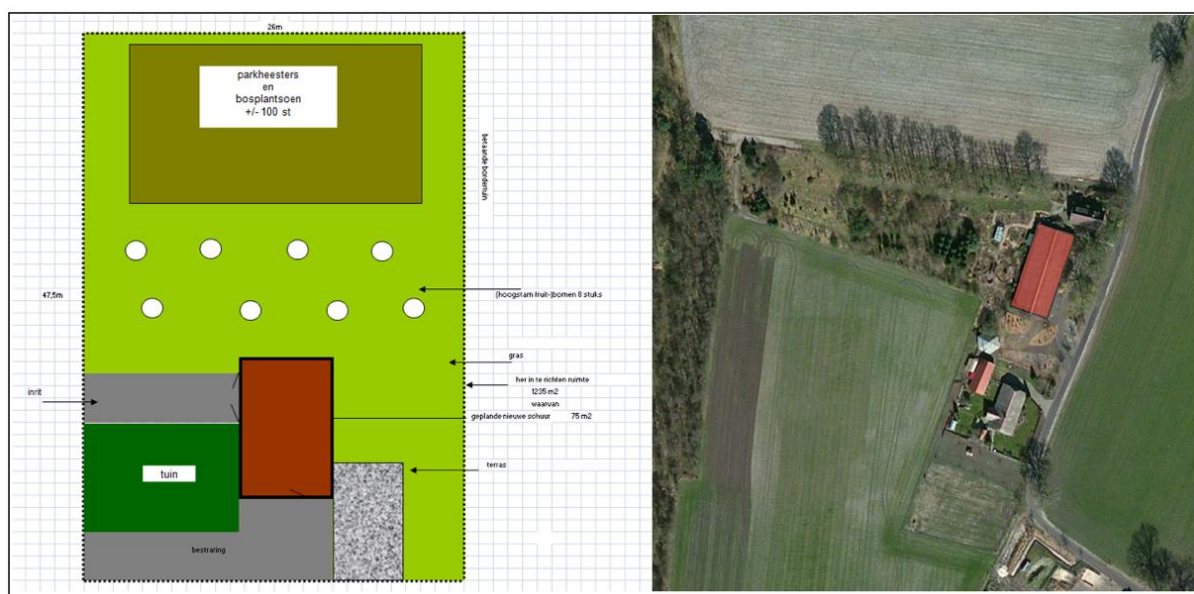
Op deze locatie wordt circa 409 vierkante meter gesloopt. De te slopen bebouwing is aangegeven in het rood, de te behouden bebouwing in het groen. Op deze locatie is een nieuwe schuur geprojecteerd. De locatie en grootte is aangegeven in het geel. Het erf wordt landschappelijke ingepast door de aanplant van streekeigen beplanting. Door de sloop van landschapontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het geheel vindt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2, is in de gemeente Twenterand een separaat bestemmingsplan (“Buitengebied, herziening 2005, partiële herziening Linderdam Noord 5 Rvr”) in procedure gebracht teneinde de ontmenging juridisch-planologisch vast te leggen.



Afbeelding 3.2: Inrichting Linderdam Noord 5 te Den Ham (Bron: BJZ.nu)

3.3.2 Deventerweg 4a te Vilsteren

Op de locatie Deventerweg 4a te Vilsteren wordt 640 m² gesloopt, waarbij 75-80 m² wordt teruggebouwd. Welke bebouwing gesloopt wordt, is in rood aangegeven op de luchtfoto rechts in afbeelding 3.3. De uiteindelijke inrichting van het perceel is links te zien in afbeelding 3.3. Ook voor dit perceel geldt dat door de sloop van landschapontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het geheel een ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaatsvindt.



Afbeelding 3.3: Inrichting Deventerweg 4a Vilsteren

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

De bestaande woning blijft ontsloten via de bestaande in- en uitrit op de Glintweg. De twee nieuwe woningen worden ontsloten via een tweetal separate in- en uitritten op de Glinthaar. Bij de situering van deze inritten zal rekening worden gehouden met een overzichtelijke ontsluiting. Gezien het feit dat op de Glinthaar slechts sprake is van een beperkte verkeerintensiteit en door de ontwikkeling juist sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen, wordt geconcludeerd dat de er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar is tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

3.4.2 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 Snelwgomgeving 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 IJsselvedeldelta (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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste 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.

De hoofdbambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste 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 Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader 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. Het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' bevat hiervoor belangrijke handvaten. Het bevat geen nieuw beleid, maar stelt gemeenten in staat ruimtelijke kwaliteitsprincipes concreet en op een eenduidige manier toe te passen. 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.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 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), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

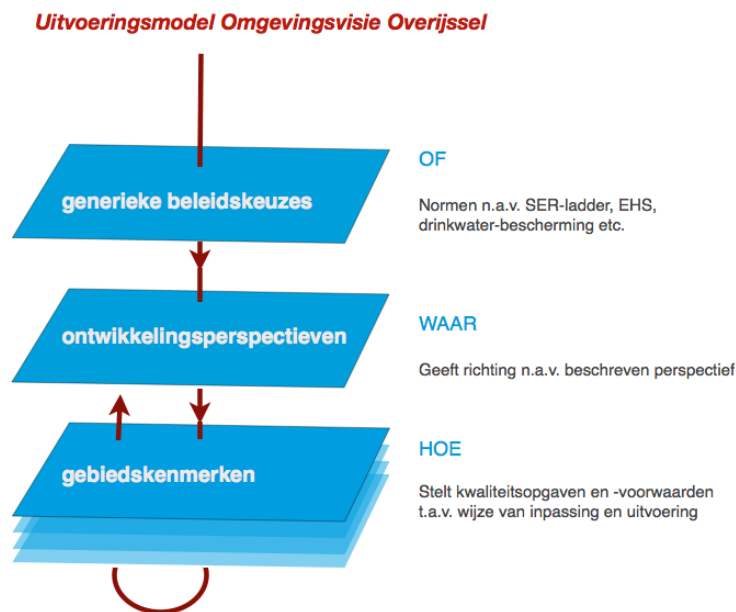
4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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.

4.2.4.3 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)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het basisprincipe als vertrekpunt voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is opgenomen in artikel 2.1.6.1 van de Omgevingsverordening Overijssel:

Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Van belang is, dat er een balans dient te zijn tussen de geboden ontwikkelingsruimte die gegenereerd wordt en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. De basisinspanning is vastgelegd in het ruimtelijk kwaliteitsplan en voorziet in een adequate inpassing van het erf in het omliggende landschap. Het landschap en de omgeving zijn leidend geweest bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan heeft tot doel het streekeigen karakter van het landschap te behouden en waar nodig te versterken. De ontwikkeling gaat ook gepaard met extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Korte tijdshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3: 'Planbeschrijving', waarin deze extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit beschreven worden.

Door het geheel op een adequate wijze in te passen wordt er een goede balans gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

Zoals ook uit de volgende paragrafen zal blijken, past de ruimtelijke ontwikkeling in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en wordt het plan volgens de 'Catalogus Gebiedskennmerken' uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

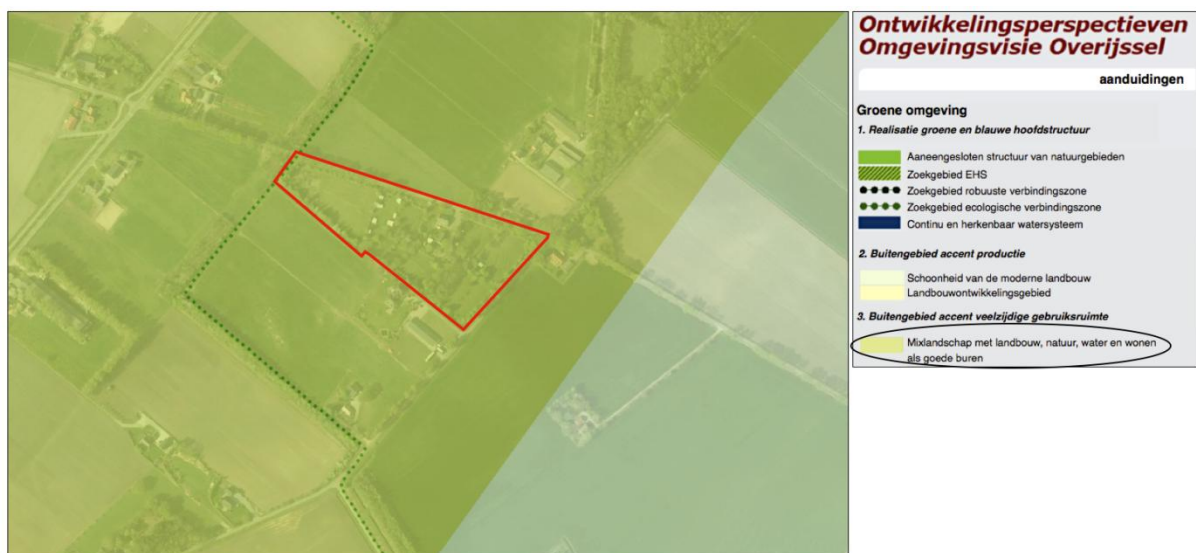
4.2.5.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.5.2.1 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 milieu- en omgevingsaspecten wordt ingegaan. Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hierna wordt uitgebreid op dit aspect ingegaan.

4.2.5.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruijme/mixlandschap'. In afbeelding 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruijme”

Gebieden, aangewezen als “Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruijme (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”

Dit ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de gewenste ontwikkeling zoals verwoord in dit bestemmingsplan. De transformatie van het plangebied, waarbij de recreatieve bestemming wordt omgezet naar een agrarische bestemming en een tweetal woonbestemmingen, sluit aan bij het ontwikkelingsperspectief dat geldt voor dit gebied. Het plan gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Eén en ander is derhalve ook in overeenstemming met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.5.2.3 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.

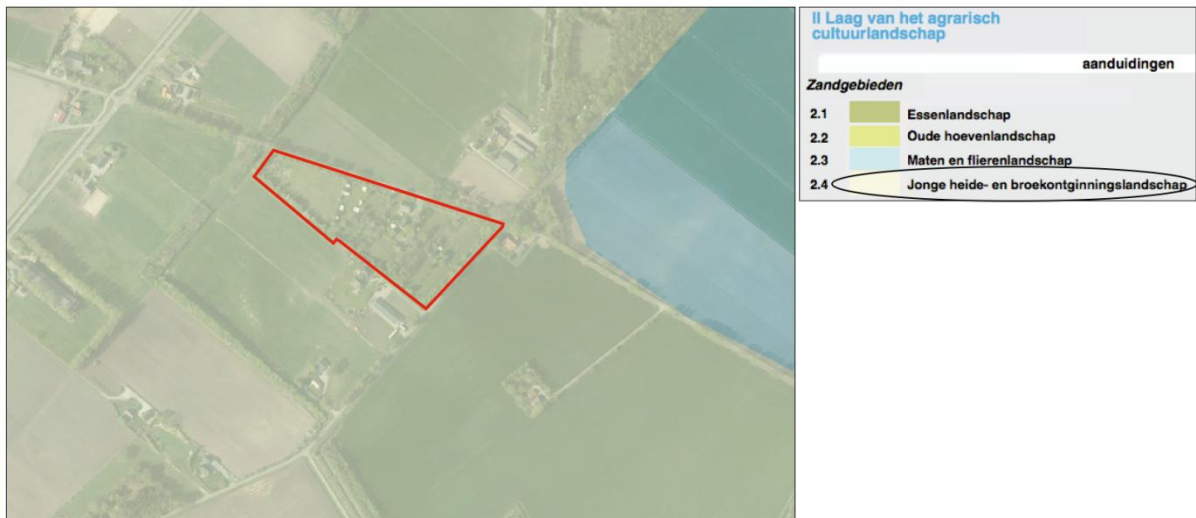
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

Kenmerkend voor het gebied is het verkavelingspatroon van de lintbebouwing over de zandkop heen. In de landschappelijke analyse valt te lezen dat deze dekzandrug van oudsher al bewoond wordt door de hoger ligging. Met de toevoeging van een tweetal woningen wordt de zandrug op de overgang van hogere gronden naar lagere gronden richting het Reggedal benadrukt.

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”

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan voorziet in een adequate inpassing van het nieuwe erf in het omliggende landschap. Naast deze basisinspanning worden ook aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd. Het landschap en de omgeving c.q. gebiedskenmerken van het ‘jonge heide- en broekontginningslandschap’ zijn leidend geweest bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan leidt tot het behoud en versterken van het streekeigen karakter van het landschap.

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”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijker pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “lust- en leisurelaag” aangeduid met “donkerte” en “gebieden voor verblijfsrecreatie”. In afbeelding 4.5. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: De Lust- en leisure laag: ‘Donkerte’ (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de “Lust- en leisurelaag”

Door de realisatie van de twee woningen zal er geen sprake zijn van een onevenredige toename van kunstlicht. Door het beëindigen van de recreatieve functie zal er juist sprake zijn van een forse afname aan kunstlicht (met name in het kampeerseizoen van april tot en met oktober). Gezien de omliggende functies en het gegeven dat de uitstraling van kunstlicht in de avonduren zeer beperkt zal zijn, is het effect op de lust- en leisurelaag “Donkerte” dan ook beperkt. Dit brengt met zich mee dat de “Lust en leisurelaag” geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van de gewenste ontwikkeling.

4.2.6 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

Er is sprake van een impuls in de ruimtelijke kwaliteit door enerzijds de sloop van landschapsontsierende bebouwing op twee locaties elders, het (deels) omzetten van een recreatieve bestemming naar een agrarische bestemming en de landschappelijke inpassing van het geheel. Het saneren van de camping past in het streven naar versterking van toekomstgerichte recreatieondernemingen. Ter compensatie mogen twee woningen worden gebouwd. De impuls in de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3 (Planbeschrijving) en de toetsing aan het provinciaal beleid.

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 landschapontsierende 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 (waarvan het grootste gedeelte in de gemeente Ommen) waardoor één compensatiekavel

in het kader van Rood voor rood mag worden gebouwd. In dit geval wordt er niet op de slooplocatie teruggebouwd. In het buitengebied zijn veel voormalige agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Voor een deel hiervan kan de regeling Rood voor Rood een oplossing bieden, maar in de praktijk blijkt dat compensatie ter plekke door een nieuwe woning niet mogelijk of wenselijk is, bijvoorbeeld vanuit milieuzonering of vanuit de ruimtelijke kwaliteit. Er is daarom behoefte aan locaties waar een nieuwe is, bijvoorbeeld vanuit milieuzonering of vanuit de ruimtelijke kwaliteit. Er is daarom behoefte aan locaties waar een nieuwe compensatiewoning kan worden gerealiseerd ter compensatie van sloop elders. De voormalige kampeerveld dat behoorde bij de camping 't Glint biedt de mogelijkheid om op een verantwoorde locatie een compensatiewoning te realiseren;

- in de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat een woning op de compensatiekavel een maximale inhoud van 750 m³ mag hebben;
- er een investering wordt gedaan in de ruimtelijke kwaliteit door de maatregelen zoals vertaald in het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Analoog aan de regeling Rood voor rood heeft de gemeente Ommen ook medewerking toegezegd aan de realisatie van een compensatiekavel door de ontmanteling, wegbestemmen en herinrichten van het campingterrein. Met voorgenoemde ontwikkelingen wordt een forse kwaliteitsimpuls behaald.

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

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

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 plangebied wordt ingepast conform een ruimtelijk kwaliteitsplan. Het behouden en versterken van het landschap c.q. gebiedskenmerken zijn hierbij uitgangspunt geweest. Geconcludeerd kan worden dat de investeringen in het landschap substantieel bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

HOOFDSTUK 5

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten 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 milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaai, luchtvaartlawaai en industrielawaai niet van belang. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

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 wegen (Glintweg en Glinthaar) en de zeer beperkte verkeersintensiteit op de beide wegen wordt geconcludeerd dat er aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Kruse Milieu uit Geesteren en bijgevoegd in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het in de bijlage opgenomen verkennend bodemonderzoek. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

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 uitbreiding 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. Alle onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

5.2.3 Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw van de twee woningen, aangezien de vastgestelde zeer lichte verontreiniging in het grondwater geen risico voor de volksgezondheid oplevert. 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)..

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 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Gezien de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling, kan het worden aangemerkt 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 de nieuwe woningen niet worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.5 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. Sinds 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.

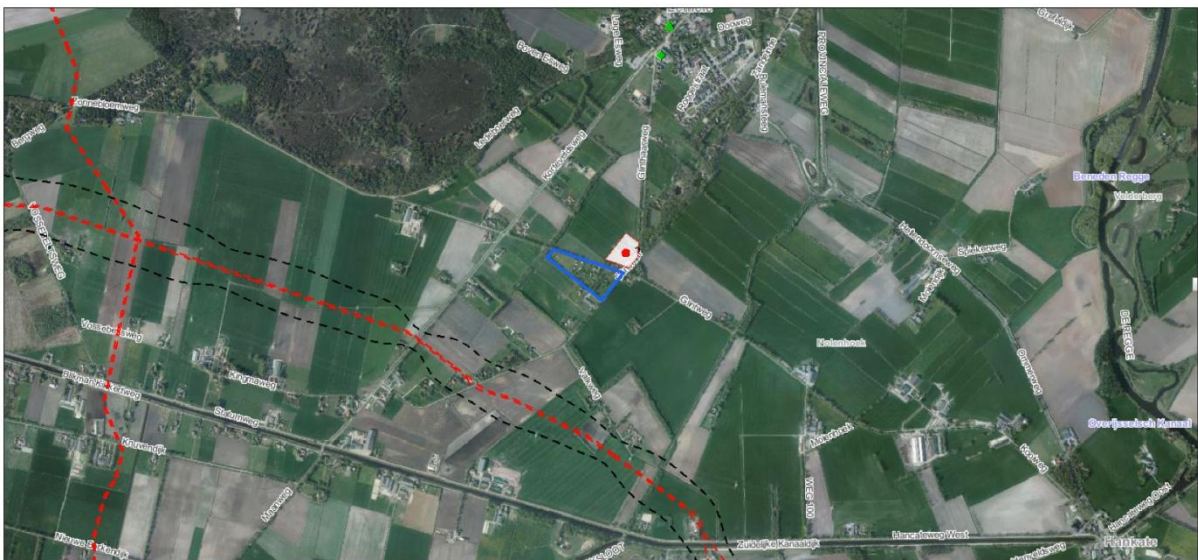
Het doel van het beleid met betrekking tot externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar

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 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. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf met een bovengrondse propaantank (3000 liter). Deze propaantank heeft een PR 10^{-6} contour van 9 meter. Het plangebied is gelegen buiten deze contour. Ten zuiden van het plangebied zijn, op een afstand van circa 530 meter, een tweetal buisleidingen (A-508-KR-014 en A-648-KR-014) van de Gasunie gelegen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van 500 meter vanuit het Bevb.



Afbeelding 5.1: 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 de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Gezien de rustige ligging in het buitengebied, kan het gebied aangemerkt worden als een 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 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).

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 wordt aangetast.

De woningen zelf hebben, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen negatieve invloed op de omgeving. Er is dan ook geen sprake van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De omgeving bestaat voornamelijk uit burgerwoningen. Burgerwoningen zijn niet milieubelastend, waardoor deze geen hinder opleveren voor de nieuwe functie. Voor het overige zijn een tweetal (intensieve) agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied gelegen. Het gaat hierbij om de intensieve veehouderijen Glinthaar 4a ten noordoosten en Korteveldsweg 15a ten westen van het plangebied.

Bij dergelijke agrarische bedrijven (te onderscheiden als 'Fokken en houden van varkens') geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Voor het bedrijf aan de Glinthaar 4a geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De onderlinge afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de rand van het bouwvlak van de meest nabijgelegen (nieuwe) woning bedraagt 95 meter. De afstand van de gevel bestaande woningen tot aan de rand bouwvlak van het agrarisch bedrijf Korteveldsweg 15a bedraagt 400 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grootste richtafstand voor wat betreft deze agrarisch bedrijven.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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.

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

In voorliggend geval is door Countus Adviseurs een geurberekening uitgevoerd om te beoordelen of de ontwikkeling enerzijds geen beperkingen oplevert voor de intensieve veehouderijen aan de Glinthaar 4a/b en Kortevelsweg 15a te Lemele. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Onderstaande tabellen geven de rekenresultaten weer.

Glinthaar 4a/b

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.ge b. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Glinthaar 4a/4b	224 669	495 611	5,0	6,0	0,50	4,00	16 100
2	Kortevelsweg 15a	224 139	495 460	5,0	6,0	0,50	4,00	0

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Toetspunt kavel 1	224 516	495 487	14,0	4,0
4	Toetspunt kavel 1	224 569	495 511	14,0	6,3
5	Toetspunt kavel 2	224 564	495 530	14,0	7,4
6	Toetspunt kavel 2	224 611	495 551	14,0	13,8
7	Toetspunt kavel 2	224 594	495 560	14,0	13,7

Kortevelsweg 15a

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.ge b. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Glinthaar 4a/4b	224 669	495 611	5,0	6,0	0,50	4,00	0
2	Kortevelsweg 15a	224 139	495 460	5,0	6,0	0,50	4,00	13 838

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Toetspunt kavel 1	224 516	495 487	14,0	1,5
4	Toetspunt kavel 1	224 569	495 511	14,0	1,3
5	Toetspunt kavel 2	224 564	495 530	14,0	1,3
6	Toetspunt kavel 2	224 611	495 551	14,0	1,1
7	Toetspunt kavel 2	224 594	495 560	14,0	1,2

5.6.3 Conclusie

Uit het geuronderzoek blijkt dat de geurbelasting van de onderzochte veehouderijbedrijven onder de drempel van 14 OU blijft. Het aspect 'geur' vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling van het gewenste plan.

5.7 Flora & fauna

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Om te onderzoeken of er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening, wordt het voorgenomen initiatief getoetst aan de Flora- en faunawet en de natuurbeschermingswet. Hiertoe is door Natuurbank Overijssel een onderzoek Quicksan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet uitgevoerd. In de volgende subparagrafen worden onderdelen van dit onderzoek aangehaald. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het volledige onderzoek dat is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Algemeen

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.

Toetsing

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Natura 2000-gebied ‘Vecht- en Beneden-Reggegebied’. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 500 meter afstand. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.



Afbeelding 5.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura-2000 gebied ‘Vecht- en Benedenregge-gebied’ (Bron: Atlas van Overijssel)

5.7.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

Algemeen

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.

Toetsing

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 500 meter van het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als ‘bestaande natuur’. Er vinden geen werkzaamheden plaats in de EHS. Zodoende zijn directe effecten zoals areaalverlies, in het kader van deze ontwikkeling, niet aan de orde. Met de transformatie van het plangebied worden geen negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een verdere toetsing aan de EHS is niet aan de orde.



Afbeelding 5.3: Ligging plangebied t.o.v. EHS (Bron: Atlas van Overijssel)

5.7.3 Soortenbescherming

Voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Ff-wet geldt een algemene vrijstelling, idem voor soorten van tabel 2 mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Alle soorten van tabel 3 zijn strikt beschermd, evenals bezette vogelnesten en jaarrond beschermde nesten en nestlocaties.

Er zijn geen soorten van tabel 2-3 van de Ff-wet in het plangebied vastgesteld. Er zijn in het plangebied geen potentieel geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. De aanwezigheid van verblijfplaatsen in de bedrijfswoning, bijgebouw en toiletgebouw is niet onderzocht. Voorgenomen initiatief heeft geen gevolgen voor deze gebouwen en geen effect op eventuele in de gebouwen aanwezige verblijfplaatsen. Er broeden zeer waarschijnlijk ieder jaar vogels in de beplanting in het plangebied. Daarom dient de beplanting buiten de broedtijd gerooid te worden. De beste periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden is 15 september – 15 maart. Er broeden alleen vogelsoorten in het plangebied waarvan uitsluitend bezette nesten beschermd zijn. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

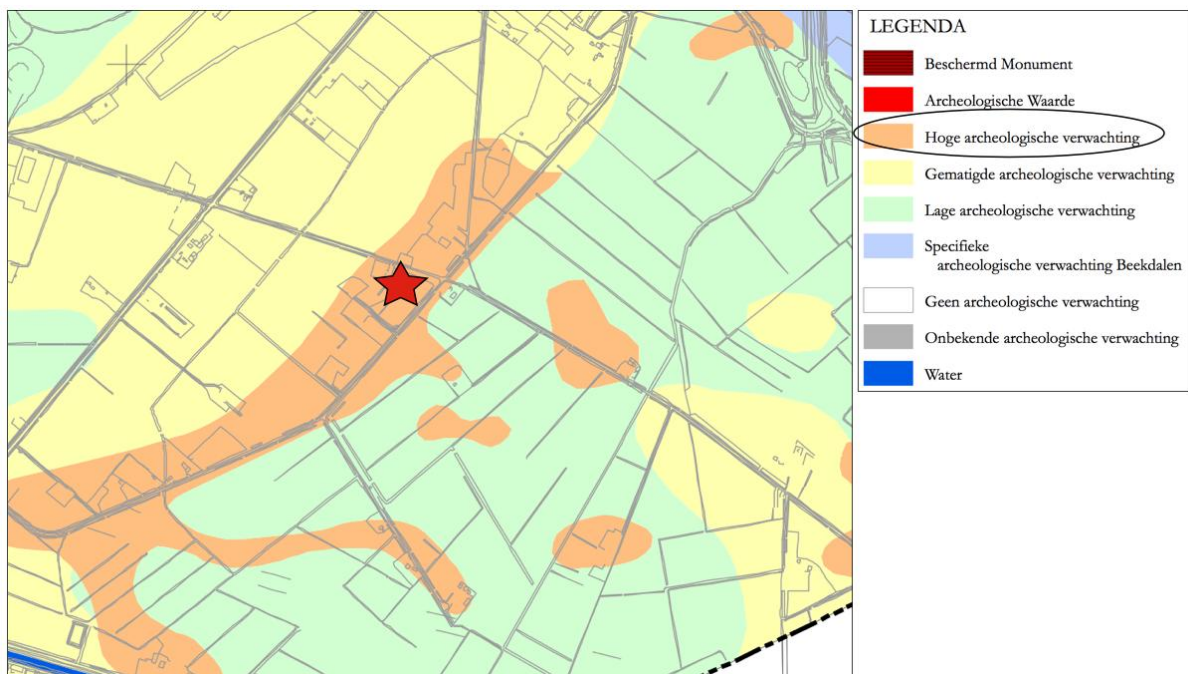
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 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 5.4.



Afbeelding 5.4: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

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

De ingrepen in de bodem betreffen enkel de bouw van 2 nieuwe woningen met bijgebouwen. De regels van dit bestemmingsplan leggen vast dat de inhoud van de woningen maximaal 750 m³ en de oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 150 m² mag bedragen. Gezien het vorenstaande blijven de ingrepen in de bodem ruim beneden een oppervlak van 2500 m².

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

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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.

5.8.2.2 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.

5.8.3 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.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 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.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 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.

6.1.4 Waterschap Regge en Dinkel

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 Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel 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).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoets

6.2.2.1 Algemeen

Het waterschap Regge en Dinkel 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. Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets heeft het Waterschap op 18 december 2012 per mail gereageerd. Een uitwerking van deze reactie volgt hierna.

6.2.2.2 Specifieke uitgangspunten

Bij de watertoets op inrichtingsniveau gaat het er om het plan zodanig in te richten dat eventueel nadelige effecten op het watersysteem zo goed mogelijk worden ondervangen. Mede op grond van de verstrekte informatie heeft het Waterschap aangegeven dat specifiek voor deze locatie de volgende wateraspecten relevant zijn:

1. De waterkwaliteit in het plangebied mag door de ontwikkeling van het gebied niet nadelig worden beïnvloed (schoon houden wat schoon is);
2. Hemelwater- en afvalwaterafvoer geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Regge en Dinkel: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het afstromende hemelwater van het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating geïnfiltreerd in de bodem, zoals in de watertoets is aangegeven;
3. Behoud van de afvoerfunctie van de waterloop 1-0-1-3: Deze waterloop bevindt zich binnen de door u aangegeven globale gebiedsbegrenzing en staat op de legger van het waterschap. Deze waterloop heeft een belangrijke functie voor de afvoer van water vanuit het landelijke gebied. Belangrijk voor het behoud van de afvoerfunctie is dat de beschermingszone (5.00 m buiten de taluds) van deze waterloop wordt gerespecteerd. Binnen deze zone is het onder andere verboden om bouwwerken op te richten en beplantingen aan te brengen. In overleg met het waterschap is het echter mogelijk om voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten een watervergunning te krijgen;
4. Voorkomen grondwateroverlast en verdroging: Om te kunnen bouwen is een bepaalde ontwateringsdiepte nodig, die bereikt kan worden door drainage, ophoging of een combinatie van beide. Het beleid van het waterschap is erop gericht om de huidige grondwaterstanden zo min mogelijk te beïnvloeden. Het verlagen van de grondwaterstanden door middel van drainage verdient derhalve niet de voorkeur.

6.2.2.3 Conclusie Waterschap

Vanuit waterhuishoudkundig perspectief is dit een geschikte locatie om te gaan bebouwen. Het waterschap kan dan ook instemmen met een bestemmingsplanwijziging, mits de nadelige effecten op het watersysteem zo goed mogelijk worden ondervangen. Wij vinden het belangrijk dat u bij de planvorming rekening houdt met de punten 1 t/m 4 van deze mail en dat in de waterparagraaf wordt vermeld op welke wijze hieraan invulling is gegeven. Vanwege de normale procedure willen wij het (voor)ontwerpbestemmingsplan van de gemeente ontvangen.

6.2.2.4 Uitwerking wateraspecten

Huidige situatie

Zoals beschreven in hoofdstuk 2, is er in de huidige situatie sprake van voormalige camping 't Glint. De voormalige kampeervelden worden gescheiden door groen. Naast een bedrijfswoning met bijgebouwen beschikte de camping ook over een gebouw met sanitaire voorzieningen. Voor het overige is er geen bebouwing aanwezig.

Afvalwater

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering. Er wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Regge en Dinkel: 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.

Grondwater

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de gewenste grondwaterstanden en klimaatveranderingen. Voor nieuwe plangebieden kunnen daarom afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat, is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied. Eventueel grond- of oppervlaktewateroverlast wordt niet voorzien voor de locatie. Gezien de beperkte toename aan verharding, is extra waterberging niet aan de orde. Hierdoor worden geen eventuele aanpassingen of inspanningen voorzien in de toekomst.

Oppervlaktewater

Binnen het bewuste plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Derhalve vormt oppervlaktewater geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Wel grenst de waterloop 1-0-1-3 aan het plangebied. Er wordt rekening gehouden met een beschermingszone van 5 meter uit deze voorgenoemde waterloop. Binnen deze beschermingszone wordt geen bebouwing / beplanting opgericht c.q. aangeplant.

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 wordt zowel digitaal als analoog 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.

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.);
- Specifiek gebruiksregels: in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld en de voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- 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 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
Dit artikel bevat regels die bepalen dat in afwijking van de bestemmingsregels de bestaande maatvoering als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan wordt.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van eigenaren en/of gebruikers en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de plaats, ligging en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze gelden voor het gehele plangebied.
- Overige regels (Artikel 11) 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. 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, sleuvsilo's, boog- en tunnelkassen en windturbines - ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen.

‘Groen’ (Artikel 4)

Functie

Gronden met de bestemming “Groen” zijn bedoeld voor beplanting, andere groenvoorzieningen en in- en uitritten ten behoeve van de woonpercelen. Ook is de bestemming bedoeld voor tuinen en erven aansluitend aan de bestemming ‘Wonen’.

Bebouwingsmogelijkheden

Op gronden met de bestemming ‘Groen’ mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

‘Wonen’ (Artikel 5)

Functie

Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Daarnaast zijn de gronden met deze bestemming bedoeld voor gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tijdelijke waterberging en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en sierwater en ontsluitings(wegen).

Bebouwingsmogelijkheden

Als hoofdgebouwen mogen enkel woonhuizen gebouwd worden. Deze moeten worden opgericht binnen het bestemmingsvlak en mogen een maximale inhoud van 750 m³ hebben. De maximale goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet meer dan 4,5 meter en 10 meter bedragen.

De oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning ten hoogste 150 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 6 meter.

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. Tot slot mogen binnen de bestemming paardenbakken worden opgericht binnen het bestemmingsvlak met een maximale afmeting van 20 X 40 meter.

Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde ‘voorwaardelijke verplichting’. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting, zoals hierboven beschreven, kan worden opgenomen.

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 voorgenoemde 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. 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 wordt een anterieure 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 **INSPRAAK EN VOOROVERLEG**

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 Regge en Dinkel

Het waterschap heeft op 18 december 2012 per mail gereageerd op de uitgevoerde watertoets. Het waterschap heeft aangegeven een viertal aspecten van belang te vinden (zie waterparagraaf). Vanuit waterhuishoudkundig perspectief acht het waterschap dit een geschikte locatie om te gaan bebouwen. Het waterschap kan dan ook instemmen met een bestemmingsplanwijziging, mits de nadelige effecten op het watersysteem zo goed mogelijk worden ondervangen. In de waterparagraaf is vermeld op welke wijze invulling is gegeven aan de aangedragen punten van het waterschap.

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.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpplan heeft vanaf donderdag 27 juni 2013 tot donderdag 8 augustus 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Geuronderzoek

**Bijlage 4: Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets
natuurbeschermingswet**

Bijlage 5: Uitgangspuntennotitie Waterschap Regge en Dinkel