



TOELICHTING

Varsenerweg 5a, Ommen

COLOFON

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

BiedtRuimte
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen

Auteurs :

Anouk Elshof, Niels Tienstra

Plannummer:

2021-191

Plannaam:

Varsenerweg 5a, Ommen

Versie:

Definitief

Datum:

1 juli 2025

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging plangebied in het buitengebied van Ommen.....	4
1.3	Huidig planologisch regime.....	5
1.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied' en bestemmingen	5
1.3.2	Strijdigheid	8
1.4	Leeswijzer.....	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Huidige situatie.....	9
2.2	Toekomstige situatie.....	9
3	Beleidskaders.....	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	De nationale omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	14
3.2.2	Omgevingsverordening Overijssel 2024	14
3.2.3	Uitvoeringsmodel Overijssel	15
3.2.4	Toets aan instructieregels provincie Overijssel	21
3.2.5	Conclusie toetsing aan provinciaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid.....	24
3.3.1	Omgevingsvisie Ommen – Ommen jouw Toekomst	24
3.3.2	Landschapsonwikkelingsplan	26
3.3.3	Welstandnota Ommen	27
3.3.4	Woonprogramma 2021 – 2025	29
3.3.5	Conclusie gemeentelijk beleid	29
3.4	Conclusie.....	30
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten.....	31
4.1	Algemeen.....	31
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.2.1	Archeologie	31
4.2.2	Cultuurhistorie en monumentenzorg	32
4.3	Ecologie.....	32
4.4	Bodem.....	34
4.5	Geluid.....	36



4.5.1	Wegverkeerslawaaï	37
4.5.2	Spoorweglawaaï	38
4.5.3	Industrielawaaï	38
4.6	Water	38
4.6.1	De watertoets	41
4.6.2	De waterparagraaf – normale procedure	42
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	45
4.8	Geur.....	46
4.9	Spuitzone.....	47
4.10	Luchtkwaliteit	47
4.11	Externe veiligheid	48
4.12	Verkeer en parkeren	51
4.13	Mer-beoordeling.....	52
4.14	Conclusie	52
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	53
5.1	Algemeen.....	53
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.2.1	Vooroverleg	53
5.2.2	Betrokkenheid omwonenden	53
5.2.3	Zienswijzen	53
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	53
5.4	Conclusie	54
6	Toelichting op de regels	55
6.1	Algemeen.....	55
6.2	Opzet van de regels.....	55
6.2.1	Inleidende regels	55
6.2.2	Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving	55
6.2.3	Gebruiksactiviteiten	55
6.2.4	Ondergeschikte gebruiksactiviteiten	56
6.2.5	Bouwactiviteiten	56
6.2.6	Aanlegactiviteiten	56
6.2.7	Overige activiteiten	56
6.2.8	Overgangs- en slotregels	57
	Bijlagen	58
	Bijlage 1 – Inrichtingsplan	58
	Bijlage 2 – QuickScan flora en fauna	58
	Bijlage 3 – Stikstofberekening	58



Bijlage 3a – AERIUS-projectberekening ontwikkelfase	58
Bijlage 3b – AERIUS-projectberekening gebruiksfase	58
Bijlage 4 – Verkennend bodemonderzoek	58
Bijlage 5 – Watertoets	58
Bijlage 5a – Waternotitie	58
Bijlage 5b - Waternotitie	58
Bijlage 6 – Externe veiligheid	58



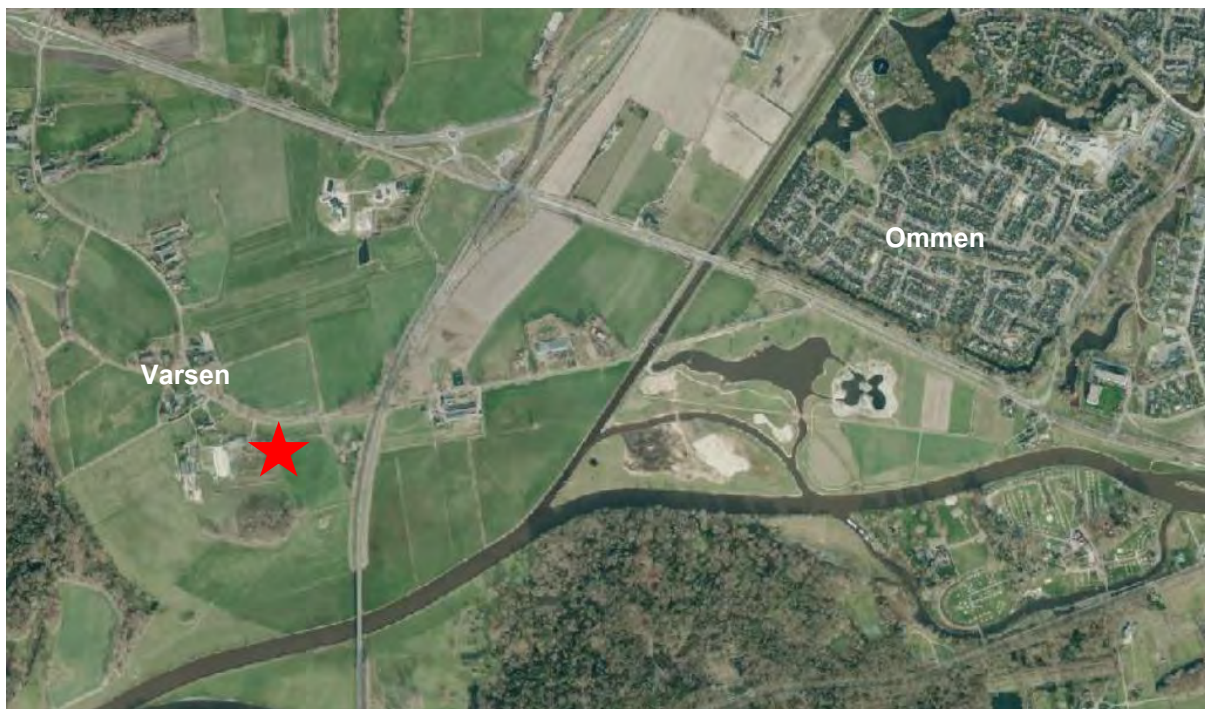
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het erf aan de Varsenerweg 5a in Ommen is het bedrijf Vechtdal Eieren gevestigd. Door een brand in 2022 is een groot deel van de bedrijfsbebouwing verwoest. Om het erf weer toekomstbestendig te maken, zijn de initiatiefnemers van plan om ten westen van de bestaande woning drie woningbouwkavels te realiseren. Op het plangebied stonden 2.700 m² aan bijgebouwen, welke gesloopt worden. Het plan past niet binnen het huidige Rood voor Roodbeleid, waardoor maatwerk nodig is. Voor het realiseren van de woningen is een aanvullende KGO inspanning en het feit dat het bedrijf een piekbelaster is meegewogen. Op het plangebied bevindt zich ook een tweede bedrijfswoning, Larinkmars 2 in Ommen, ook de functie van deze woning wordt omgezet naar 'Wonen'. Dit is niet mogelijk binnen het huidige omgevingsplan. Daarom dient de functie van het plan gewijzigd te worden. In deze onderbouwing wordt dit verder onderbouwd.

1.2 Ligging plangebied in het buitengebied van Ommen

Het plangebied is onderdeel van het buurtschap Varsen in de gemeente Ommen. Het ligt ten westen van Ommen, zie figuur 1.1. Op het plangebied staan twee bedrijfswoningen, twee intacte schuren, een boomgaard en de fundering van de afgebrande pluimveeschuur. Het bestaat uit de percelen: Ommen A 655, 759, 2354, 4810, 4857, 4858, 5358, 5701, 5702, 5703, 5704, 5705, 5706, 5709, 5710, 5711, 5712, 5054, 5055.



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van Varsen en Ommen (bron: PDOK-viewer)





Figuur 1.2 Plangebied aan de Varsenerweg 5a, Ommen (bron: PDOK-viewer)

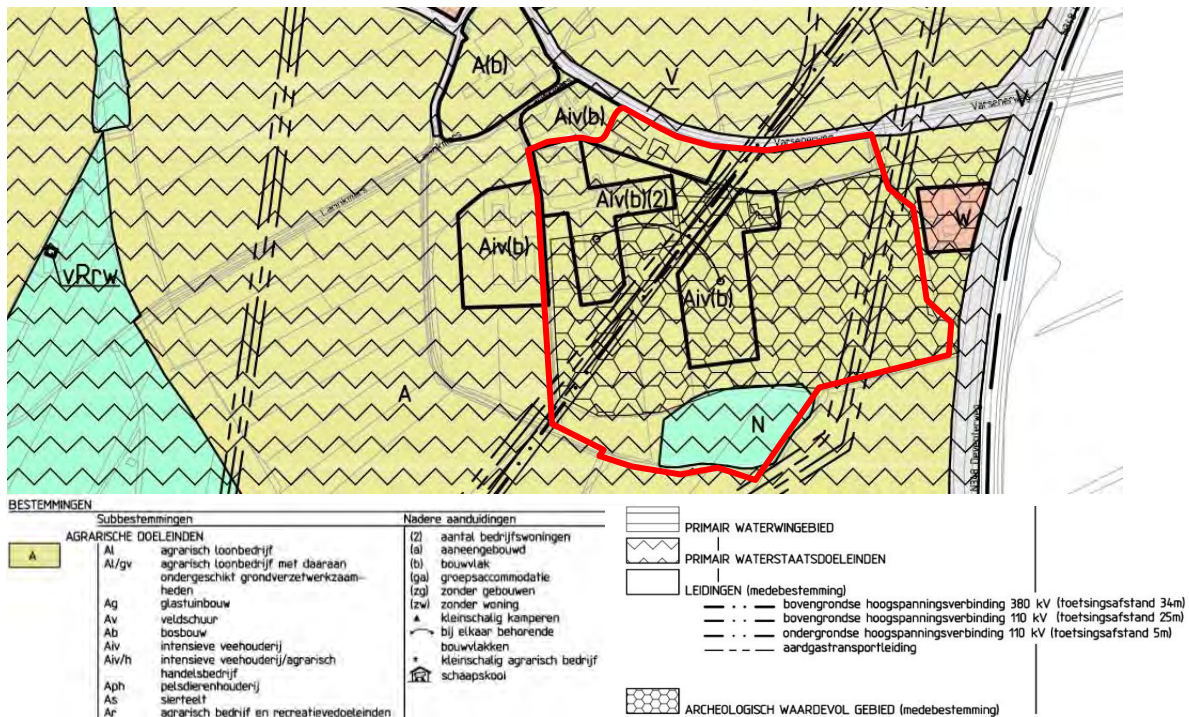
1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied' en bestemmingen

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2013-1' vigerend (vastgesteld op 10 augustus 2015). Binnen het plangebied zijn twee gekoppelde bouwvlakken opgenomen en is de bestemming 'Agrarische doeleinden' van toepassing met als subbestemming 'intensieve veehouderij'. Daarnaast kennen de bouwvlakken binnen de planlocatie de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2', wat betekent dat er 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn. Ook kent het plangebied een bosperceel met de bestemming 'Natuurdoeleinden'. Daarnaast bezit het plangebied de medebestemming 'Primair Waterstaatsdoeleinden'. Het plangebied kent gedeeltelijk als medebestemming 'Archeologisch waardevol gebied' en door het plangebied liggen een ondergrondse hoogspanningsverbinding 110 kV (toetsingsafstand 5m) en meerdere aardgastransportleidingen (figuur 1.3).

De voor 'Agrarische doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Natuurdoeleinden' zijn bestemd voor behoud, bescherming, beheer en ontwikkeling van actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden, mede in de vorm van bossen.



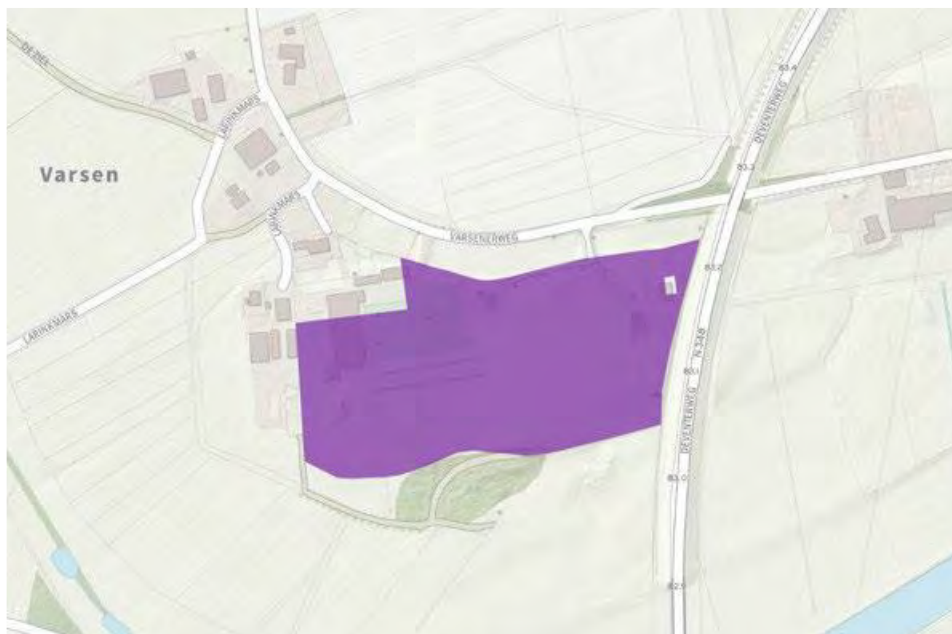


Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan planlocatie (bron: gemeente Ommen)

De gronden aangewezen als 'Archeologisch waardevol gebied' zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Voor bouwwerkzaamheden waarbij geen sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering of wanneer dieper gegraven wordt dan 50 cm of meer dan 100 m2 bebouwd wordt, moet middels een archeologisch onderzoek aangetoond worden dat er geen archeologische waarden verstoord worden.

Een gedeelte van de gronden is Rijksmonument (nummer 45807) en betreft een terrein waarin sporen van bewoning en/of begraving late Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en vroege Middeleeuwen mogelijk voorkomen (figuur 1.4).





Figuur 1.4 Locatie archeologisch Rijksmonument (nummer 45807)

Voor een deel van het plangebied geldt een partiele herziening van het bestemmingsplan, namelijk 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong, & Bergweg 16', vastgesteld op 28 september 2017 (zie figuur 1.5). Een gedeelte aan de noordwestzijde van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Rivierenlandschap', de dubbelbestemming Waterstaat- Waterstaatkundige functie en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' (zie figuur 1.5).

De voor 'Agrarisch - Rivierenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, behoud en bescherming van landschapswaarden, extensief recreatief medegebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, kleinschalige natuurontwikkeling, met daarbij behorende voorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen - mede bestemd voor de waterhuishouding, waaronder begrepen de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging alsmede dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering (figuur 1.5).





Figuur 1.5 Uitsnede planlocatie bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong, Bergweg 16, rood omlijn het plangebied (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.3.2 Strijdigheid

Het ontwikkelen van drie extra woningen en het gebruik van de bedrijfswoningen als reguliere woningen past niet binnen de huidige functie van het plangebied, dit is 'Agrarisch'. Hiervoor moet de functie gewijzigd worden naar 'Wonen'.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 staat een toelichting op de regels.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het erf aan de Varsenerweg 5a in Ommen bestaat uit een bedrijfswoning (geel omlijnd), circa 2.700 m² aan bedrijfsbebouwing en een boomgaard. De grootste schuur (2.277 m²) is afgebrand in 2022, dit was de kippenschuur. De fundering van deze schuren zijn nog aanwezig. De rest van de bebouwing is door de brand ook niet meer in gebruik. Daarnaast ligt aan de Larinkmars 2 een bedrijfswoning die binnen hetzelfde bestemmingsplan als de Varsenerweg 5a valt. In de omgeving van het plangebied ligt één agrarisch bedrijf en verder enkele woningen.



Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied met oppervlakte schuren

2.2 Toekomstige situatie

Het plan is om drie woningbouw kavels te realiseren ten noordwesten van de bestaande woning aan de Varsenerweg 5a in Ommen, zie figuur 2.2. Op het plangebied staat 2.700 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Via het Rood voor Roodbeleid mogen maximaal twee woningen worden toegevoegd met de sloop van 2.000 m². Hierbij is een overschot van 700 m². Het overschot is onvoldoende om een derde woning toe te voegen. Echter, het bedrijf op de landelijke lijst van piekbelaster voor fijnstof staat. Door het wegnemen van de agrarische functie, kan het bedrijf van die lijst af. Het wegnemen van de piekbelaster fijnstof, op relatief korte afstand tot de woonkern Ommen, komt ten goede van de volksgezondheid. Daarnaast wordt er ook geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit onder de noemer van 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

Het bijgebouw ten zuiden van de bestaande woning blijft behouden, dit bijgebouw staat nog niet op de luchtfoto in figuur 2.1. Dit bijgebouw is bedoeld voor het onderhoud van het omliggende land en het houden van maximaal 150 schapen. Hier worden landbouwwerktuigen gestald, hooi opgeslagen en is er stalruimte voor de schapen. Voor het houden van 50 schapen of meer van 1 jaar of ouder is een vergunning benodigd.

De gebouwen op het erf vormen samen één ensemble (familie in architectuur). De schuurwoningen nemen een ondergeschikte positie in ten opzichte van de bestaande woningen en naastgelegen boerderij en zijn daarom soberder vormgegeven. De opzet van het erf bestaat uit drie vrijstaande woningen. De variatie in nokrichting brengt afwisseling in de volumes op het erf en benadrukt de richting van de Varsenerweg en de Brink.



De huidige bedrijfswoningen op het plangebied aan de Varsenerweg 5a en de Larinkmars 2 krijgen naar aanleiding van deze ontwikkeling ook de woonfunctie. Het agrarische bedrijf is gestaakt, waardoor de woningen in het plangebied de woonfunctie krijgen.



Figuur 2.2 Toekomstige situatie plangebied



3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toets initiatief aan de NOVI

In dit geval is sprake van kleinschalige ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit omgevingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.



Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 3.1 Schema Ladder voor duurzame verstedelijking

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of voorbereiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel (aanzienlijk in omvang) is. In die situaties dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing gerealiseerd moet worden, dient dit nader onderbouwd te worden.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er zijn diverse uitspraken van de Afdeling, maar er zijn geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Voorbeelden hiervan zijn de volgende:

- Woningen: in beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.
- Vloeroppervlakte en ruimtebeslag vanaf 500 m²: bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling. Bij toevoeging aan een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Ook als de Ladder niet van toepassing is geldt een motiveringsplicht voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toets initiatief aan Ladder van duurzame verstedelijking

Het plan is niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking; het gaat om het toevoegen van drie woningen met bijgebouw naast behoud van de bestaande woning. Vanaf 12 woningen wordt er pas gesproken van een stedelijke ontwikkeling. Het project is niet voldoende substantieel, gezien de omvang van de ontwikkeling.

Het plan ligt in matig stedelijk gebied. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.



Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als overigens niet sprake is van een plan dat voldoet aan de criteria van artikel 5.129g Bkl, moet uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niettemin worden gemotiveerd dat sprake is van nut en noodzaak en van zorgvuldig ruimtegebruik. In dit geval is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Gezien de omvang van de ontwikkeling, is de ladder voor duurzame verstedelijking op dit plan niet van toepassing. Nadere toetsing aan de ladder is om die reden niet noodzakelijk.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het omgevingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op rijksniveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

Toets initiatief aan Omgevingsvisie Overijssel

Gezien de kleinschalige aard en omvang en de effecten van dit plan, past deze ontwikkeling binnen de kaders van de omgevingsvisie Overijssel. In dit geval gaat het om een BOPA voor het mogelijk maken van drie extra wooneenheden met bijgebouw. Waarvoor de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

Dit plan voldoet daarmee aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt er ook rekening gehouden met duurzaamheid, de woningen worden conform bouwbesluit bijna energieneutraal gebouwd.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2024

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het



beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De provincie Overijssel 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. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

Toets initiatief aan omgevingsverordening

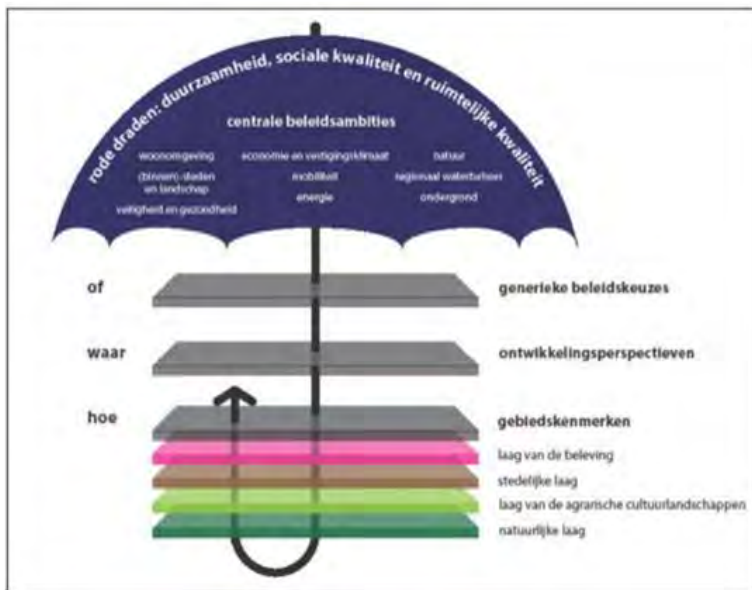
Voor het plan is een inrichtingsplan gemaakt, hiermee is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Doordat de schuren worden gesloopt en hiervoor in de plaats drie woningen komen, is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt er gebouwd volgens de huidige regels wat betreft duurzaamheid. Het initiatief voldoet aan de omgevingsverordening.

In het plan gelden de volgende instructieregels: artikel 4.4 Principe van concentratie, artikel 4.5 zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 4.9 ruimtelijke kwaliteit, artikel 4.11 kwaliteitsimpuls groene omgeving, artikel 4.14 woonafspraken en artikel 5.9 waterschapsverordening profiel vrije ruimte. De toetsing hieraan staat in paragraaf 3.2.4.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Overijssel

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





Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskkenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

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 zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

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



De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

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

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.4 (principe van concentratie), artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit), artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 4.14 (woonafspraken) van belang. In paragraaf 3.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.3.2 Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied aan de Varsenerweg 5a is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland'.

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, wordt ruimte geboden aan betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

Binnen de Zone ONW buiten het natuurnetwerk is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. Er zijn kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, nieuwe landgoederen en wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit.

Het plangebied valt binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk Nederland liggen, zie figuur 3.2. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelperspectief

Dit initiatief geeft invulling aan de hierboven beschreven ambities. Het realiseren van drie woningen voorziet in de hierboven beschreven ambities. Door de afname van het bebouwd oppervlakte, wordt er meer ruimte ontwikkeld voor water en natuur in de omgeving. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk beter ingericht met behulp van het inrichtingsplan, wat bijdraagt aan de natuur in de omgeving van het plangebied.





Figuur 3.2 Ontwikkelperspectievenkaart ter plekke Varsenerweg 5a 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland' (bron: Ruimtelijke Plannen)

3.2.3.3. *Gebiedskenmerken*

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

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

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft en niet is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven, aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Hierna wordt ingegaan op de relevante 'natuurlijke laag', de 'laag van beleving' en de 'laag van agrarisch cultuurlandschap'.

Natuurlijke laag

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





Figuur 3.3 Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen', zie figuur 3.3. Dekzandvlaktes en ruggen zijn ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

Toetsing van het initiatief aan de natuurlijke laag

De ontwikkeling betreft het slopen van de schuren en het realiseren van 3 woningbouwkavels hiervoor in de plaats. Het oppervlak aan verharding neemt hierdoor af. Op de locatie van de schuren wordt de natuurlijk laag hersteld. Dit plan zal een positieve invloed hebben op het watersysteem, omdat het oppervlak afneemt en het water binnen het plangebied wordt opgevangen en zal infiltreren. De ontwikkeling is dus in overeenstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar



en tot een belevenis. Het plangebied Varsenerweg 5a heeft geen gebiedskenmerk in de laag van beleving, zie figuur 3.4.



Figuur 3.4 Laag van de beleving plangebied Varsenerweg (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

Laag van agrarisch cultuurlandschap

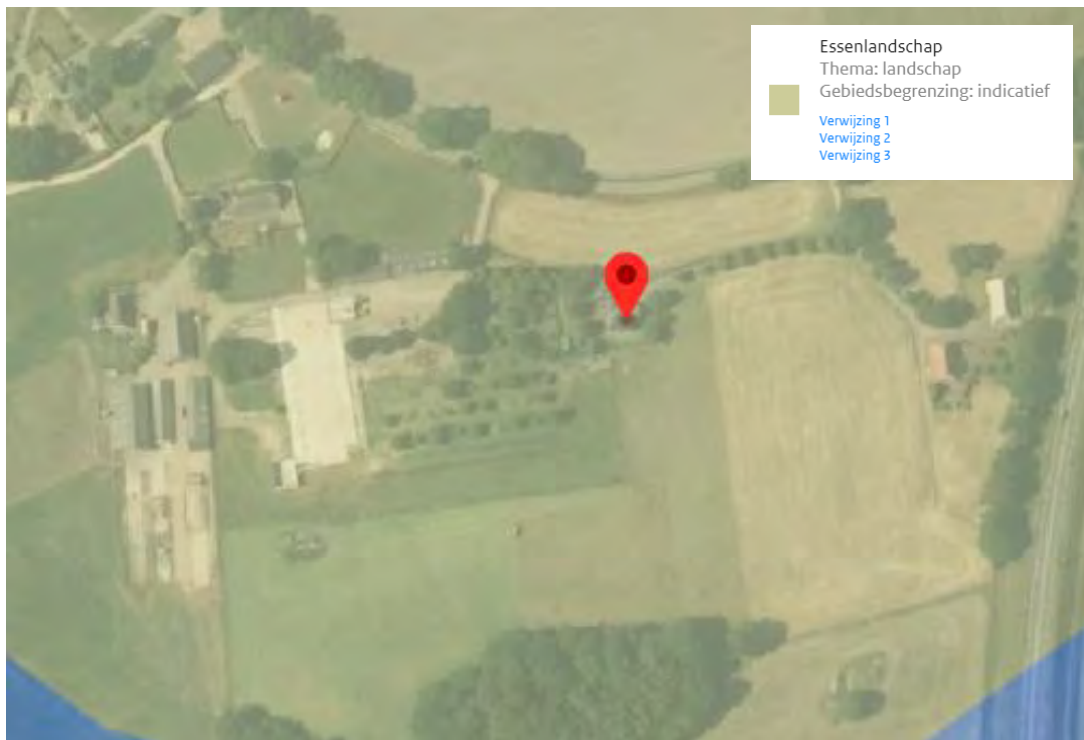
De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden –en worden –gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Binnen de laag van het agrarische cultuurlandschap ligt het plangebied in het 'Essenlandschap', zie figuur 3.5. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lagergelegen maten en fliergronden. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden.

Toetsing van het initiatief aan de laag van agrarisch cultuurlandschap

De doelen die gesteld zijn bij de laag van agrarische cultuurlandschappen verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling zorgt ervoor dat de verharding binnen het plangebied afneemt. Het plangebied kent voldoende landschappelijke inpassing met diverse solitaire bomen op het erf en de nieuwe erven. De ontwikkeling aan de Varsenerweg 5a sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.





Figuur 3.5 Laag van agrarisch cultuurlandschap – Essenlandschap (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

3.2.4 Toets aan instructieregels provincie Overijssel

Met dit plan is sprake van duurzame verstedelijking. De ruimtelijke kwaliteit wordt met het plan bevorderd en de bestaande woningen op het perceel worden ook behouden. Daarnaast draagt het plan bij aan de woonafspraken met het realiseren van drie vrijstaande kavels en het behouden van de bestaande woningen.

Artikel 4.4: Principe van concentratie

- 1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4

Dit plan betreft het realiseren van drie vrijstaande woningen op het erf waarvoor landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. In het Woonprogramma 2021-2025 is de ambitie uitgesproken dat in de komende jaren 650 nieuwe woningen worden toegevoegd. Waarvan 75 nieuwe woningen in het buitengebied.

Dit plan draagt bij aan deze ambitie en voorziet binnen de bebouwde kom aan de lokale woningbehoefte en de regionale woningbouwambitie.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

- 1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:



- o a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- o b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- o c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5

Deze ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf, waar de schuren worden gesloopt. Om de sloop van de schuren mogelijk te maken, worden drie woningbouwkavels ontwikkeld op het plangebied. Voor het plan is een inrichtingsplan (zie bijlage 1) gemaakt, om de ruimte zo goed mogelijk te benutten en de kavels op een goede manier in te delen, passend in het gebied. Daarnaast worden de bestaande woningen behouden. Deze ontwikkeling zorgt voor een toekomstbestendig plangebied. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 4.5.

Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit

- 1. Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:
 - o a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
 - o b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
 - o c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
- 2. In omgevingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied, als:
 - o a. er sprake is van sociaaleconomische of maatschappelijke redenen; en
 - o b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de uitspraken die de Catalogus Gebiedskenmerken doet voor dat gebied.
- 3. In de Catalogus Gebiedskenmerken worden de volgende gebieden onderscheiden:
 - o Natuurlijke laag
 - o Laag van het agrarisch cultuurlandschap
 - o Stedelijke laag
 - o Laag van de beleving

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die passend is in de omgeving. Tevens wordt het plan landschappelijk ingepast conform de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken. Zoals in deze paragraaf blijkt voldoet de ontwikkeling aan de OF- WAAR- en HOE- benadering. Tevens is de ontwikkeling in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk goed wordt ingepast. In de volgende subparagrafen zal hier nader op in worden gegaan.



Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit plan in overeenstemming is met artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Artikel 4.11: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

- 1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn en het verlies aan ecologische in voldoende mate gecompenseerd wordt.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.11

De bouw van nieuwe woningen is een van sociaaleconomisch en maatschappelijk belang, er is nog altijd een woning tekort. Hierom laat het omgevingsplan het realiseren van drie woningen toe in de Groene Omgeving. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de Groene Omgeving door de landschapsontsierende bebouwing te slopen en door natuur toe te voegen op het plangebied.

Artikel 4.14: Woonafspraken

- 1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
- 2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14

Deze ontwikkeling vindt plaats in de gemeente Ommen. Het initiatief voorziet in het behoud van de bestaande woningen en het toevoegen van drie woningbouwkavels. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte en regionale woningambitie in West-Overijssel. In paragraaf 3.3.4 wordt het initiatief getoetst aan het Woonprogramma van de gemeente Ommen. Hieruit blijkt dat de woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte en worden gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming te achten met artikel 4.14 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

Artikel 5.9 Waterschapsverordening profiel vrije ruimte

- 1. De waterschapsverordening wijst voor primaire waterkeringen en regionale waterkeringen het profiel vrije ruimte aan, waarbinnen ontwikkelingen worden tegengegaan die een toekomstige dijkverzwaring in de weg kunnen staan.

Toetsing van het initiatief aan artikel 5.9

De vrije ruimte van de primaire waterkering in de buurt van het plangebied wordt niet verstoord door deze nieuwe ontwikkeling. Daarnaast belemmert de ontwikkeling de toekomstige dijkverzwaring niet.

3.2.5 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit omgevingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ommen – Ommen jouw Toekomst

De gemeente Ommen heeft in 2021 een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. Met als thema 'Ommen jouw toekomst' is de gemeente samen met inwoners, plaatselijke belangen, ondernemers en maatschappelijke organisaties en partners de toekomst gaan verkennen. De ambitie hierbij is dat Ommen zich ontwikkelt tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde verblijfsgemeente. De omgevingsvisie betreft een integrale visie voor de toekomst. De visie vervangt het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP). Nieuwe ontwikkelingen, transities en opgaven hebben impact op de economie, omgevingskwaliteit en samenleving. Het maakt een actualisatie van de visie op de toekomst wenselijk. Het behouden en verder versterken van de omgevingskwaliteit in het gevarieerd landelijk gebied, Ommen en de kernen staat voorop. Nieuwe opgaven en transities wil de gemeente inpassen met behoud van de omgevingskwaliteit die zo kenmerkend is voor de gemeente. Met deze omgevingsvisie geeft de gemeente ook invulling aan de eisen die de nieuwe Omgevingswet stelt.

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

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

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

Ommen ontwikkelt zich op basis van haar kernkwaliteiten tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde woon- en verblijfsgemeente. Ommen ontwikkelt zich op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene- en gastvrije toeristische karakter. Ommen is een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Een woon- en verblijfsgemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw, een aantrekkelijke omgevingskwaliteit en vitale leefbare kernen. Het duurzaam behouden en verder ontwikkelen van de kernkwaliteiten, met als basis de 4 G's: groen, gastvrij, geïnspireerd en gezond. Een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in samenhang met het bieden van ontwikkelmogelijkheden voor Agro & Food, landschap en natuurwaarden. Een gemeente waar ontspanning, welzijn en sport verbonden zijn met educatie en zorg.

Ambitie en ontwikkelingsrichting in het buitengebied

Ommen wil de differentiatie in het landschap en de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van het buitengebied behouden en versterken. Tegelijkertijd wil de gemeente in haar buitengebied de ontwikkelingen in de landbouw, het beheer van landgoederen en recreatiebedrijven niet op slot zetten. Daarvoor is het belang van deze partijen voor de economische ontwikkeling, maar ook als belangrijke drager van het landschap



te groot. Het landschap zoals het er nu ligt is grotendeels een cultuurlandschap dat onder invloed van menselijk handelen is ontstaan. Het landschap vraagt om onderhoud en beheer, teneinde de landschappelijke kwaliteit en de variatie in het landschap die onder meer door burgers en toeristen hoog worden gewaardeerd, te kunnen behouden. Dit houdt in dat de gemeente in haar buitengebied, rekening houdende met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen en ondergronden, ruimte wil bieden aan ontwikkeling. De focus ligt op het bouwen van nieuwe woningen te bouwen in de drie grote locaties Westflank, Havengebied en Ommen Oost. Daardoor is er slechts beperkt ruimte voor het ontwikkelen van woningen in het buitengebied, door het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen of het ontwikkelen van knoopperven.

Ambities landelijk gebied

De ontwikkeling van de kernen zijn niet los te zien van ontwikkelingen in het buitengebied met agrarische activiteiten, landgoederen en bos- en natuurgebieden. Kenmerkend voor Ommen is de grote variatie in landschappen. Een variatie en ook kwaliteit die Ommen graag wil behouden. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden: het oude cultuurlandschap en het jongere ontginningslandschap.

Het landschap zoals het er nu ligt, is grotendeels een cultuurlandschap dat onder invloed van menselijk handelen en door landbouw is ontstaan. Het landschap vraagt om onderhoud en beheer, om de landschappelijke kwaliteit en de variatie in het Ommens landschap te kunnen behouden. Natuurbeheerders, landgoederen, landbouw en de waterschappen leveren daarin een aandeel, maar hun activiteiten hebben tegelijkertijd soms ook minder gunstige effecten op het landschap en de kwaliteit ervan.

Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en daartoe agrariërs, recreatiebedrijven en landgoederen in staat stellen toekomstbestendig in het gebied te blijven opereren. De gemeente houdt daarbij rekening met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen, natuurwaarden en samen met de waterschappen de waterhuishouding.

Spelregels Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie heeft de gemeente een aantal spelregels opgenomen voor ontwikkelingen waar initiatiefnemers rekening mee moeten houden. Deze luiden als volgt:

1. U dient belanghebbenden tijdig te informeren over uw initiatief (beoogde ruimtelijke ontwikkeling).
2. U hebt een inspanningsverplichting om draagvlak te verkrijgen voor uw initiatief bij belanghebbenden.
3. Uw initiatief dient op aantoonbare duurzame wijze gerealiseerd te worden.
4. Uw initiatief dient bij te dragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit.
5. Uw initiatief dient bij te dragen aan de leefbaarheid van wijk of buurt (Noaberschap).
6. Wanneer er sprake is van negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid dient u deze effecten adequaat te compenseren.

De uitwerking van deze spelregels wordt vastgelegd in een overeenkomst of op onderdelen in de bestemmingsregels. Aangegeven dient te worden (per voorwaarde) op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de gestelde spelregels.

Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Dit initiatief betreft een Rood voor Rood ontwikkeling. Hierbij wordt ongeveer 2.700 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Ook wordt het erf landschappelijk ingepast, zoals te zien in bijlage 1. Ter compensatie worden 3 woningbouwkvavels ontwikkeld. Het initiatief beperkt de landbouw in de omgeving niet (dit blijkt uit paragraaf 4.7). Met de omgeving is het plan meermaals besproken. Op basis van de wensen uit de omgeving is het plan aangepast.



3.3.2 Landschapsonwikkelingsplan

De gemeente Ommen wil het landschap in haar gemeente een kwaliteitsimpuls geven. Om dit te bewerkstelligen heeft de gemeente Ommen een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld (2011). Het 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, de toegankelijkheid van het landschap en een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

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

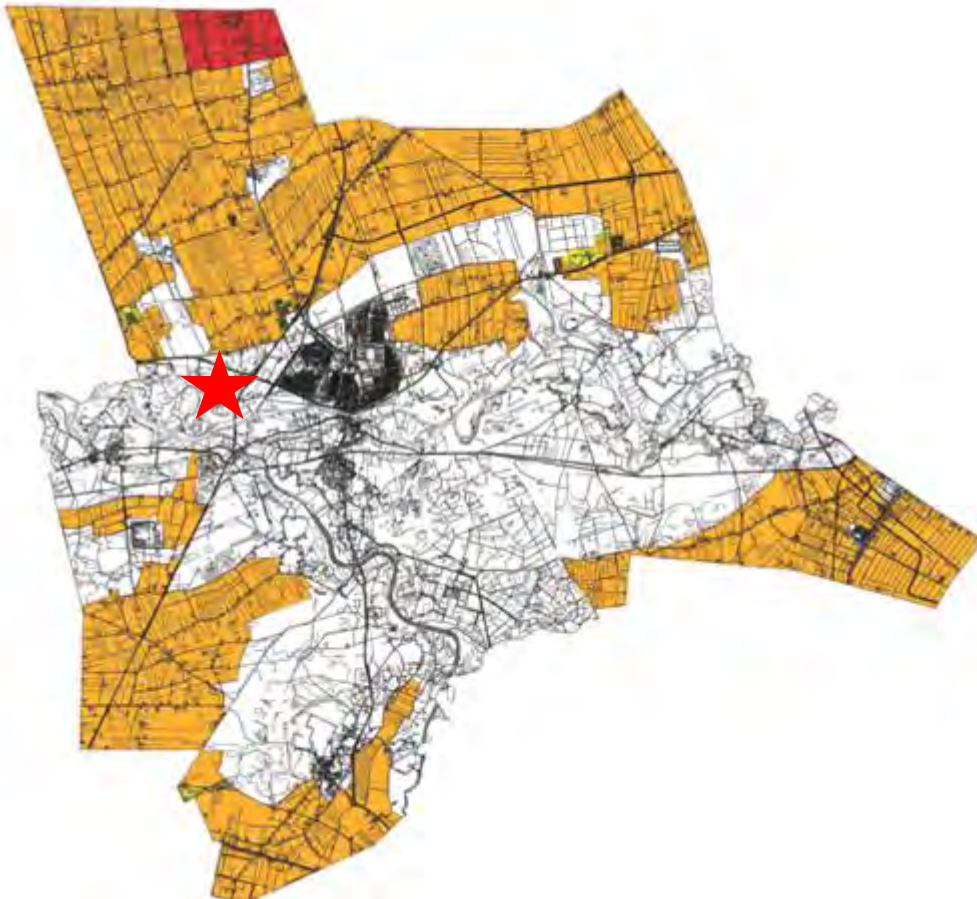
- het rivierenlandschap;
- het essen- en kampenlandschap;
- het vlierenlandschap;
- het bos- en landgoederenlandschap;
- het jonge ontginningslandschap;
- het veenontginningslandschap.

Het plangebied ligt in het essen- en kampenlandschap, zie figuur 3.6. Dit landschapstype ligt in de gemeente Ommen verspreid langs de rivierdalen van de Regge en de Vecht. In de kern, of, zoals Varsen, tegen de rand van het rivierdal ligt een bebouwde kern (dikwijls brinkdorpjes) van waaruit hechte boerengemeenschappen de essen en kampen hebben ontplooid. Het toekomstbeeld is als volgt: het landschap bestaat uit een ruimtelijke afwisseling van open en besloten delen met essen, kampen, boerderijen, bosjes en houtwallen. Deze afwisseling vormt een belangrijke landschappelijke kwaliteit in dit landschap. De cultuurhistorische waarden in de vorm van oude landwegen, boerderijen en bijzondere objecten zijn herstelt en vormen onderdeel van een lokaal ommetje. De ecologische waarde wordt vergroot door het behoud en herstel van landschapselementen, akkerranden en het verschrallen van bermen. Tevens is er ruimte voor kleinschalige functies, zoals Bed & breakfast, kamperen bij de boer en verkoop van eigen streekproducten.

In het LOP zijn voor dit landschapstype de volgende kansen aangewezen:

- Versterken identiteit en ruimtelijke structuur van het es- en kampenlandschap;
- Benutten van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten ter versterking van recreatie en toerisme;
- Versterken biodiversiteit door herstel en uitbreiden beplantingsstructuren (houtwallen), akkerranden en in stand houden van rust en verblijfsplaatsen voor zoogdieren en vogels (boerderijen en schuren)





Figuur 3.7 Uitsnede van de welstandsnota (Bron: Gemeente Ommen)

Belangrijk voor dit gebied zijn de volgende hoofdpunten van beleid:

- Behouden helder onderscheid tussen voorerf (wonen) en achtererf (werken).
- Behouden heldere volumes en kapvormen (haaks nokrichting).
- Sturen op donker kleurgebruik met voldoende reliëf.
- Behoud streekeigen kleuren (rode stenen en donkerrode of grijze dakpannen).

In de nota zijn tevens diverse criteria opgenomen omtrent:

- De erfstructuur.
- Hoofdvorm.
- Architectuurstijl en gevelcompositie.
- Materiaal en kleurgebruik en detaillering.
- Reclame.
- Erfscheidingen.
- Utilitaire bouwwerken (masten bruggen etc.).



Met de inrichting van de woonkavels is nadrukkelijk rekening gehouden met de erfstructuren behorend bij het ontginningslandschap (zie Bijlage 1). Het totaal oppervlakte aan bebouwing op het plangebied neemt af.

3.3.4 Woonprogramma 2021 – 2025

Mede door het woonklimaat nam de druk op de woningmarkt flink toe de afgelopen jaren. Meer mensen zoeken een plek in de gemeente Ommen: gevolg is dat de woningprijzen de afgelopen jaren flink zijn gestegen. Dat was tijdens het opstellen van de woonvisie **Ommen, dé plek om te wonen** in 2015 wel anders. In die periode verkeerde de woningmarkt nog in een behoorlijke crisis. De huizenprijzen daalden, nieuwbouw lag nagenoeg stil en door wijziging in wet- en regelgeving werd het voor woningcorporaties minder aantrekkelijk om te investeren.

De gemeente Ommen wil de inwoners een plek bieden om aangenaam te kunnen wonen. Met name gezinnen willen graag in Ommen (blijven) wonen. Daarom wil de gemeente met name voor hen aantrekkelijke woningen toevoegen. Daarnaast worden de inwoners steeds ouder. Het vraagstuk rond het wonen van ouderen – al dan niet met zorg – wordt daarmee steeds belangrijker. Ook zijn er verschillende andere bijzondere doelgroepen die een specifieke huisvestingsvraag hebben. In het *Woonprogramma 2021-2025* schetst de gemeente hoe ze zich de komende jaren inzetten om de gemeente Ommen dé plek om te wonen te houden.

Wat speelt er?

In de afgelopen jaren is het aantal huishouders in de gemeente Ommen gegroeid, de verwachting is dat dit de komende jaren doorzet. Naar verwachting zal het aantal huishouders tot 2030 met 375 toenemen. Daarnaast zijn er steeds meer ouderen, het aandeel ouderen stijgt tot bijna een kwart van de inwoners. De veranderingen van de huishoudenssamenstellingen heeft invloed op de woonwensen en -behoeften. Op basis van de huishoudensontwikkeling en woonwensen uit het landelijke WoON-onderzoek 2019 ziet Ommen dat het grootste deel van de woningvraag zich nog steeds voornamelijk richt op ruime, grondgebonden woningen, met name twee-onder-één kapwoning en vrijstaande woningen.

Ambities

De gemeente Ommen zet zich in voor fijne woningen voor inwoners van de gemeente Ommen. Aantrekkelijke woningen zorgen voor nieuwe inwoners. Dit zorgt ervoor dat er voldoende klanten en werknemers zijn voor lokale bedrijven. Om voldoende ruimte te bieden aan lokale woningzoekende baseert gemeente Ommen zich op de huishoudensprognose. Daaruit leiden ze af dat er in ieder geval 375 woningen moeten worden toegevoegd aan de huidige woningvoorraad. Hierboven wil de gemeente bijdragen aan de regionale woningbouwambitie in West-Overijssel. Binnen deze kaders is de ambitie van de gemeente om 650 woningen toe te voegen.

Voor het buitengebied wordt door de gemeente Ommen ruimte gegeven om woningbouw op de plek waar agrarische bebouwing vrijkomt te realiseren. De Rood voor Rood-regeling maakt het mogelijk om woningbouw te plegen op plekken waar al bebouwing staat. In totaal is er in het buitengebied ruimte voor maximaal 75 woningen.

Toetsing van het initiatief aan het Woonprogramma

Het initiatief voorziet in het toevoegen van drie woningbouwkavels in het buitengebied. Doordat de gemeente ruimte maakt voor 75 extra woningen in het buitengebied, sluit dit plan aan bij het woonprogramma van de gemeente Ommen. Ook laat het Woonprogramma zien dat er vooral belangstelling is naar vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoning, dit plan betreft het ontwikkelen van drie vrijstaande woningen en sluit hiermee ook aan bij het programma.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid van de gemeente Ommen.



3.4 Conclusie

De gewenste ontwikkeling, zoals beschreven in deze toelichting, past in het beleid op zowel landelijk-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau.



4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld. De volgende aspecten komen aan bod: besluit milieueffectrapportage, duurzaamheid en klimaat, bodem, geluid door activiteiten, luchtkwaliteit, geur, milieuzonering, externe veiligheid, wateraspecten, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, verkeer, parkeren en in- en uitritten, brandveiligheid, verlichting, gezondheid en relatie met andere toestemmingsvereisten.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Toetsing van het initiatief aan het aspect archeologie

De gemeente Ommen heeft een verwachtingskaart opgesteld met daarin drie verwachtingen: een hoge, gematigde en lage verwachting. Uit het kaartbeeld, zie figuur 4.1, blijkt dat een deel van het plangebied een beschermd Rijksmonument (nummer 45807) betreft. Het betreft een terrein met sporen van bewoning en/of begraving uit de late Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd en vroege Middeleeuwen.

Ter hoogte van de locatie van de beoogde compensatiekavels is sprake van een 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. Op grond van bijbehorende regels (opgenomen in de erfgoednota 'toekomst voor erfgoed Ommen') is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m. De locatie van de woningbouwkavels betreft geroerde grond. De zuidelijke woning wordt gerealiseerd op de locatie van de bestaande schuur. De noordelijke kavels liggen op het terrein van de in 2017 gesaneerde varkenshouderij. Daarmee is er geen risico op het verstoren van archeologische waarden.

Conclusie

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16' is op een deel van de beoogde locatie compensatiekavels de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde -archeologische verwachting 1' aangegeven. Deze waarde betekent dat een omgevingsvergunning niet noodzakelijk is, indien:

- op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer aanwezig) zijn;
- het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m² en minder diep roert dan 50 cm.



De ontwikkelingen in het plangebied (waar de grond verstoord wordt door bouw van 3 woningen) zijn kleiner dan 2.500 m². Bovendien wordt gebouwd op voorheen geroerde grond. Er wordt namelijk teruggebouwd op de locatie van een van de bestaande bedrijfsgebouwen en de locatie van een in 2017 gesaneerd agrarisch bedrijf (varkens en melkvee). Het archeologische monument wordt ontzien. Hierdoor vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het plan.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische verwachtingskaart Ommen (Bron: Gemeente Ommen)

4.2.2 Cultuurhistorie en monumentenzorg

Beleidskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Toets van het initiatief aan het aspect cultuurhistorie en monumentenzorg

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel (Regio en deelgebied Vechtstreek), in het plangebied zelf en in de nabije omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.3 Ecologie

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o) en natuurgebieden (artikel 2.1, lid 3, onder h en q). De bescherming van habitats (en soorten) is geregeld in afdeling 3.7 en afdeling 4.4 (programma's natuur) Bkl.



Conform het overgangsrecht van de Omgevingswet (Ow) blijven de regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum (artikel 22.20, Ow). Na deze datum moet stikstof worden gemonitord als omgevingswaarde.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Toetsing van het initiatief aan het aspect natuur

De soortenbescherming kan met behulp van de volgende tools worden getoetst:

- Quicksan ecologie;
- Aanvullend onderzoek specifieke soorten;
- Werkprotocol/ontheffing/activiteitenplan.

De gebiedsbescherming wordt getoetst aan de hand van de volgende punten:

- Ligging projectlocatie ten opzichte van beschermde gebieden;
- Eventuele effecten op Natura 2000;
- Eventuele effecten op NNN, GNN, GO;
- Beschermde houtopstanden.

Het plangebied is op 1 februari 2024 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. De QuickScan is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet op gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking).

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, is een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkel- en gebruiksfase. De resultaten van de AERIUS-berekening in de ontwikkel- en gebruiksfase is als bijlage 3a en 3b toegevoegd. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkelfase er geen toename plaatsvindt van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Als gevolg van de



gebruiksfase vindt er wel een toename van de depositie plaats in Natura 2000-gebied, namelijk op het Vecht- en Beneden- Reggegebied.

Om te berekenen of er ook sprake is van een hogere stikstofdepositie t.o.v. de vergunde situatie moet de referentiesituatie worden vastgesteld. In bijlage 3c is de verschilberekening toegevoegd, waaruit blijkt dat het beoogde gebruik ten opzichte van de referentiesituatie niet zorgt voor een hogere stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het levert een stikstofreductie op.

Soortenbescherming

Door het verwijderen van de bomen en het slopen van de paardenstal tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet nest beschadigd of vernield met als gevolg dat vogels gedood, eieren beschadigd of vernield worden en nestplaatsen verloren gaan. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vogels niet af.

Door het verwijderen van spullen/materialen in de buitenruimte wordt mogelijk een grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren niet af.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Door het verwijderen van spullen/materialen in de buitenruimte wordt mogelijk een amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rustplaats beschadigd en/of vernield. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten neemt de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied van amfibieën niet af.

Conclusie

Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af. Het plan is op basis van het aspect natuurbescherming uitvoerbaar.

4.4 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)



- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het aspect bodem

Dit plan betreft het planologisch mogelijk maken van het toevoegen van drie woningen met bijgebouw aan het plangebied, waardoor in totaal vijf woningen in plangebied zijn toegestaan.

In februari 2024 is er door Kruse een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van een beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Vooronderzoek

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft Kruse een vooronderzoek gedaan op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat er een asbestverdachte druppelzone en een voormalige bovengrondse dieseltanklocatie aanwezig zijn. Deze worden beschouwd als verdachte deellocaties. De bovengrond van de onderzoekslocatie wordt, vanwege de ligging op een voormalig agrarisch erf, als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest. Verder wordt de onderzoekslocatie als onverdacht voor chemische componenten uit het NEN5740-standaardpakket beschouwd.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 20 inspectiegaten gegraven en 4 boringen verricht. Er zijn 3 boringen gestaakt op puin/beton op dieptes tussen 0.4 en 0.8 m-mv. Er zijn in totaal 5 monsterpunten verdiept. Er zijn 2 diepe boringen afgewerkt met een peilbuis (PB 1 en PB B1). Onder de klinkerverharding bestaat de bodem tot maximaal 0.30 m-mv uit matig grof, zwak siltig zand. Daaronder en ter plekke van het onverharde deel (weiland) van de onderzoekslocatie bestaat de bodem globaal uit uiterst tot matig fijn, zwak tot matig siltig, zwak humeus zand. In de boven en ondergrond zijn oer- en roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen aangetroffen (puin). Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld en in de bodem. Het freatische grondwater in de peilbuizen is aangetroffen op gemiddeld 0.90 m-mv.

Resultaten analyses

Gehele terrein (6000 m²)

- de bovengrond (BG I) is zeer licht verontreinigd met PAK;
- de bovengrond (BG II) is zeer licht verontreinigd met PAK;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG I) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG II) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is zeer licht verontreinigd met barium;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 1 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;



- de mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 2 en MM FF - 3 zijn niet asbesthoudend.

Deellocatie A: asbestverdachte druppelzone (circa 25 m2)

- mengmonster MM FF - A is niet asbesthoudend.

Deellocatie B: voormalige bovengrondse dieseltanklocatie (circa 15 m2)

- de bovengrond (B - BG) is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (PB B1) is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten of naftaleen.

Ter plekke van het gehele terrein zijn in de bovengrond (BG I, BG II) en in het grondwater (PB 1) enkele zeer licht verhoogde concentraties aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. Ter plekke van het gehele terrein zijn in de boven- en ondergrond (BG III, OG I en OG II) geen verontreinigingen aangetoond.

Ter plekke van de voormalige bovengrondse dieseltanklocatie (deellocatie B) zijn in de bovengrond (B - BG) en in het grondwater (PB B1) geen verontreinigingen aangetoond.

In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 1 is asbest aangetoond. Het gewogen asbestgehalte ligt ruim onder de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. In de mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 2 en MM FF - 3 (gehele terrein) en in het mengmonster van de fijne fractie MM FF - A (asbestverdachte druppelzone, deellocatie A) is geen asbest aangetoond.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het toedelen van de functie wonen aan het gebied. Dit komt doordat de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.5 Geluid

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.



Tabel 4.1 Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidbron

Geluidbronsort	Standaardwaarde (dB) (tabel 3.34 Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 3.35 Bkl)
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen	55 L _{den}	70 L _{den}

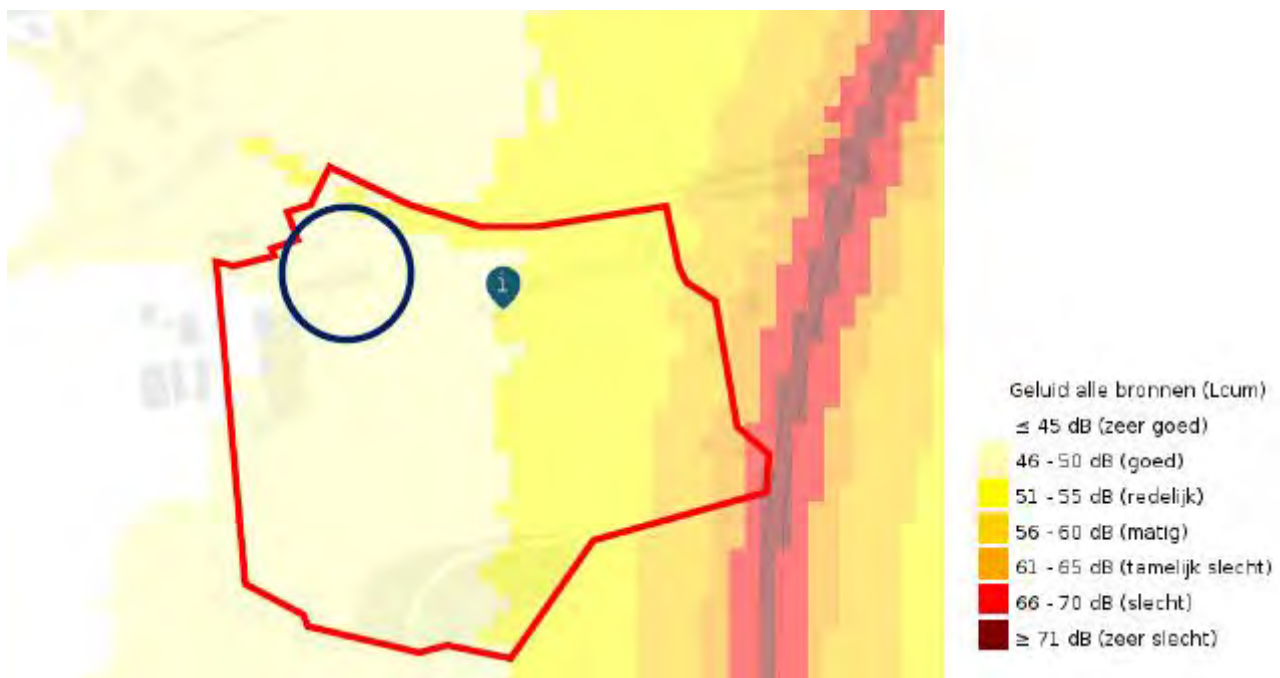
In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

4.5.1 Wegverkeerslawaaï

De compensatiewoningen liggen in buitenstedelijk gebied binnen de geluidszone van de Varsenerweg, de Larinkmars en de Ziel. De Ziel betreft een zandweg en fietspad. De Varsenerweg en de Larinkmars betreffen beide smalle, rustige wegen die uitsluitend door het bestemmingsverkeer worden gebruikt. Redelijkerwijs kan worden verwacht dat als gevolg van deze wegen de voorkeurswaarde gehaald wordt. De atlas van de leefomgeving geeft een maximum waarde van 48dB aan binnen de cirkel beoogde locaties compensatiekavels. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.





Figuur 4.2 Uitsnede Geluid in Nederland ter hoogte van plangebied (rood omkaderd) (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

4.5.2 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op 1,5 km afstand de spoorlijn Zwolle-Ommen. Het plan ligt buiten het geluids aandachtsgebied van spoorwegen, het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.5.3 Industrielawaai

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder aan gevoelige objecten, zoals een woning. In de nabijheid van het plangebied ligt een melkveebedrijf op meer dan 50 meter van de nieuwe woningen. Voor de bestaande bedrijfswoningen wijzigt de status van geluidgevoelige bestemming (ten opzichte van naastgelegen bedrijven) niet en de geluidbelasting hoeft in de procedure niet te worden beoordeeld. In figuur 4.2 is de beoogde locatie weergegeven voor de 3 compensatiekavels met een blauwe cirkel. Deze drie kavels liggen op meer dan 50 meter van de melkveehouderij aan de Larinkmars 3, terwijl de richtafstand voor geluid 30 meter is. Hieraan wordt voldaan.

De aanduiding 'schapehouderij' op de bestaande woning geeft de mogelijkheid om maximaal 150 schapen te houden bij de woning. Het houden van schapen valt onder het fokken en houden van overige graasdieren. Hiervoor geldt een richtafstand voor geluid van 30 meter. De omliggende woningen liggen op ruim voldoende afstand en ondervinden geen hinder van de schapen.

4.6 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022 -2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld en brengt het Nationaal Water Plan en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren in het kader van de Omgevingswet samen in één programma. De Rijksoverheid beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en vaarwegen. Aspecten als klimaatverandering, bodemdaling, milieu- verontreiniging en ruimtedruk



zorgen ervoor dat Nederland momenteel te maken heeft met grote wateropgaven, die in de toekomst steeds groter en complexer worden. In het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 staan de volgende drie ambities centraal:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Deze drie hoofdambities worden uitgewerkt per thema:

- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwaterverdeling en droogte;
- Waterkwaliteit;
- Grondwater;
- Scheepvaart;
- Water en leefomgeving.

In deel A van het NWP zijn de belangrijkste beleidsdoelen en keuzes per thema geformuleerd. Vervolgens is in deel B het beheer en uitvoering door Rijkswaterstaat per thema beschreven. Tot slot komen in deel C het beleid en beheer en uitvoering samen in specifieke gebiedsgerichte uitwerkingen voor verschillende onderdelen van het hoofdwatersysteem.

Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Overijssel is op 15 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Overijssel.

De provincie heeft vier ambities:

1. Watersysteem met een goede ecologische en chemische kwaliteit: Een schoon en gezond watersysteem zijn belangrijk om een toekomstbestendig beheer te krijgen;
2. Rekening houden met gevolgen klimaatverandering: de provincie zet zich scherp in op samenwerking met partners om klimaatbestendig en waterrobuust te worden;
3. Versterking ruimtelijke kwaliteit: De investeringen in vormgeving en landschapsinpassingen worden op prijs gesteld. De provincie wil de beleefbaarheid van het watersysteem verhogen;
4. Kosten waterbeheer: De financiering van het waterbeheer voor de oppervlaktewateren, de aanleg en het onderhoud van keringen en de waterhuishouding in algemene zin liggen primair bij de waterschappen.

De nadruk wordt verder gelegd op specifieke gebieden die meer aandacht nodig hebben bij een ruimtelijk project:

- Drinkwateronttrekking: de provincie wil aan de voorkant van de ruimtelijke ontwikkelingen staan, zodat drinkwateronttrekking niet als een belemmering worden ervaren. De bescherming van grondwater voor menselijke consumptie is ook een prioriteit;
- Waterwingebieden: Bij de winputten, is alle andere activiteiten dan ten behoeve van de openbare drinkwatervoorzieningen niet toegestaan;



- Grondwaterbeschermingsgebieden (met stedelijke functies): (risico)afweging en maatwerk in de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor deze gebieden kaderstellend;
- Intrekgebieden (met stedelijke functies): In deze gebieden, is het mogelijk om andere functies toe te staan, mits een duurzame functieverweving mogelijk is bijvoorbeeld extensieve recreatie. Daarnaast hecht de provincie veel belang aan (risico) afwegingen in stedelijke gebieden;'
- Innamezone waterwinning: het water in deze gebieden moeten voldoen aan de eisen van oppervlaktewater;
- Boringsvrije zone drinkwatervoorziening/ industrie/ Sallands Diep: In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Overijssel.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de drinkwatervoorziening en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij deze gebieden zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta)

Op 14 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Drents Overijsselse Delta vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- Voldoende water: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid : goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- Schoon water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Duurzame toekomst: Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

Deze vier thema's zijn uitgewerkt in verschillende deelgebieden, waarmee de doelstellingen vertaald zijn in concrete opgaven en maatregelen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Beleid De Overijsselse Vecht – Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht

Op basis van de watertoets blijkt dat het plangebied binnen de invloedzone van de Vecht ligt (uiterwaarden Vecht Overijssel). Hier zijn de "Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht" (2013, destijds waterschap GrootSalland) van toepassing.



Op basis van deze beleidsregels zijn artikel 6 (Niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime) en 7 (Algemene voorwaarden) van toepassing. Deze artikelen bevatten het afwegingskader voor de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht bezien. In voorliggend geval is sprake van niet-riviergebonden activiteiten. Hierna wordt op beide artikelen ingegaan.

Artikel 6: Niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime

Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 7., tweede lid, sprake is van:

- a) een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- b) een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- c) verbouw van bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw, waarbij de totale bebouwde oppervlakte vermindert of gelijk blijft.
- d) een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie.

Artikel 7: Algemene voorwaarden

1. De toestemming, bedoeld in artikel 18.3., wordt alleen gegeven indien:
 - a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 - b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
 - c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor het geven van toestemming, bedoeld in de artikelen 4, 5 en 6, aanhef en de onderdelen a, b en c, met dien verstande dat de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
3. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor het geven van de toestemming, bedoeld in artikel 6., aanhef en onderdeel d, met dien verstande dat de gevraagde rivier verruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financieringen en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Toetsing initiatief aan "Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht"

In voorliggend geval is sprake van het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en de realisatie van 3 nieuwe woningen, waarbij de totale oppervlakte aan bebouwd oppervlakte verminderd. Er wordt immers in totaal 6.000 m² (2.700 m² bebouwing en 3.300 m² verharding) verwijderd en ongeveer 600 m² gerealiseerd voor de drie nieuwe woningen, waarmee er per saldo meer ruimte voor de rivier wordt gerealiseerd (artikel 6 lid c en d). Het vorenstaande maakt dat de voorgenomen activiteiten in overeenstemming zijn met de "Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht".

4.6.1 De watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig



informerend, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuiskundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Toetsing van het initiatief aan het aspect Water

Ten behoeve van dit plan is de digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 5. Daarnaast is een waternotitie toegevoegd in bijlage 5a. Hieruit volgt dat de normale procedure gevolgd kan worden. Dit betekent dat het waterschap Drents Overijsselse Delta akkoord gaat met het plan, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorend aanvullend advies voor overstroombaar gebied. Navolgende paragraaf voorziet hierin.

4.6.2 De waterparagraaf – normale procedure

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, moet aandacht besteed worden aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's hebben daarbij de voorkeur. In dit plan wordt het verharde flink verminderd, waardoor er meer regenwater wordt geïnfiltreerd op het plangebied. Dit zal niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem.

Compensatie bij verharding

Om wateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd om voor het aanwezig verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater te realiseren. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 8% van het totaal toegevoegde verharde oppervlakte wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. In dit plan wordt ongeveer 600 m² aan verhard oppervlakte toegevoegd voor de woningen, in totaal neemt het oppervlakte wel flink af. Voor het verharde oppervlakte van de woningen moet een compensatie van: $600 \text{ m}^2 \cdot 0.08 \text{ m} = 48 \text{ m}^3$ aanwezig zijn voor waterberging. Op het plangebied wordt voldoende waterbergingsruimte gecreëerd in de vorm van een wadi. De wadi komt ten oosten van de nieuwe woningen en is opgenomen in het inrichtingsplan in bijlage 1.

De GHG in dit gebied is 113 cm beneden maaiveld, op basis van het BRO model grondwaterspiegeldiepte (via PDOK viewer).



Het gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

Voor lozingen op het oppervlaktewater geldt een vergunning- of meldingsplicht in het kader van de Waterschapsverordening.

Voor de afvoer hemelwater geldt:

- Schoon hemelwater mag (na de voorkeursreeks) worden afgevoerd naar oppervlaktewater (dakoppervlakken).
- Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater.
- In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren i.p.v. via de riolering.

De ideale situatie bij hemelwater volgt deze reeks:

- 1) benutten van hemelwater;
- 2) infiltreren van hemelwater;
- 3) vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Het waterschap adviseert om in het ontwerp geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken en duurzaam gebruik te maken van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen.

Bestaande waterhuishouding

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De dijkkringgebieden zijn vastgelegd in de nieuwe waterkaart. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt.

Overstromingsrisico paragraaf

In de omgevingsverordening (2.14.3) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Plannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen deze dijkkring kunnen alleen voorzien in het realiseren van grootschalige ontwikkelingen als er in het bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op de lange termijn voldoende is gewaarborgd.

De overstromingsrisicoparagraaf moet inzicht bieden in:

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



Conclusies

Op basis van de analyse concluderen we dat er een waterschapsbelang aan de orde is bij de beoogde ontwikkeling:

1. De locatie van de beoogde woningbouwkavels ligt binnen het aangeduide stroomgebied van de Vecht (figuur 6).
2. De locatie van de beoogde woningbouwkavels overstroomt in de praktijk boven een peil van 5,3 meter + NAP (hoogwater 2024, leidde tot een maximaal peil van 4,7 meter + NAP ter hoogte van de Larinkmars).
3. Er daardoor in de situatie tot minimaal eens per 300 jaar geen bergingscapaciteit in het stroomgebied verloren gaat met de ontwikkeling van de woningbouwkavels.
4. Er een forse afname is van het verharde oppervlak (van 6.000 m² naar ongeveer 600 m²)
5. Er compensatie in de vorm van regenwateropvang en infiltratie plaatsvindt voor het aan te brengen verharde oppervlak van minimaal 48 m³.

Riolering

Het waterschap heeft als doel de waterkwaliteit te beschermen door onder andere een doelmatige werking van de rioolwaterzuivering na te streven en de vuillast vanuit riolering naar oppervlaktewater te beperken. Hiervoor is een goede afstemming over aanvoer naar de rioolwaterzuivering en een juiste werking van de riolering noodzakelijk. Daarom is er aandacht voor de volgende onderwerpen

Beleid en regelgeving

- Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat bij nieuwe ontwikkelingen het afstromend hemelwater niet naar de rioolwaterzuivering gaat, maar ter plaatse in het milieu komt. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater.

Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen:

Wij adviseren om, daar waar mogelijk, het hemelwater bovengronds af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie met bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Het is noodzakelijk dat de ontwikkelaar de keuze van waterafvoer aan ons voorlegt.

Lozing afvalwater:

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich ontdoet) op oppervlaktewater vanuit een woning of een inrichting gelden de diverse wetten, besluiten en regels waaronder:

- Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater gelden lozingsvoorschriften in paragraaf 6.2.4 en 7.2.5 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarnaast is afdeling 4.4 'Lozen van huishoudelijk afvalwater' van de Waterschapsverordening van toepassing. Er kunnen ook aanvullende regels in het omgevingsplan van de gemeente staan. De voorkeursroute voor lozing is via het vuilwaterriool naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. In de Waterschapverordening zijn afstandsbepalingen opgenomen waarbij verplicht in het vuilwaterriool moet worden geloosd.
- Uitgangspunt is dat u het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel loost. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om een zuiveringsvoorziening te treffen, die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.



- O De regels voor het lozingen van (bedrijfs)afvalwater vindt u terug in de Waterschapsverordening en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Gemeentelijk rioleringsbeleid:

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. Afvalwater en hemelwater biedt u op de perceelgrens gescheiden aan. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast). Bekijk voor alle voorwaarden en eisen altijd het omgevingsplan van de gemeente.

Rioolcapaciteit

De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt er rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze informatie is te vinden in het omgevingsplan. Bij een verandering of aanleg van het rioolsysteem is het nodig om het waterschap in de initiatief fase te betrekken.

Toetsing van het initiatief aan riolering

De nieuwe woningen worden op het gemeentelijke persriool aangesloten. Dit wordt uitgevoerd binnen de kaders van de gemeentelijke regelgeving op dit vlak.

In bijlage 5a is een waternotitie opgenomen die verder ingaat op het aspect water en de overstromingsrisico op het plangebied.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'

Toetsing van het initiatief aan het aspect bedrijven en milieuzonering

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Oftewel blijft het goede woon- en leefklimaat van de omwonenden behouden en worden bestaande functie niet gehinderd. De functie wonen op zich is geen milieubelastende functie en wordt daarom niet getoetst. De aanduiding 'schaphouderij' op de bestaande woning geeft de mogelijkheid om maximaal 150 schapen te houden bij de woning. Het houden van schapen valt



onder het fokken en houden van overige graasdieren. Hiervoor geldt de grootste richtafstand voor geur van 50 meter. De omliggende woningen liggen hiermee op ruim voldoende afstand.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. De functie in het plangebied wordt aangemerkt als milieugevoelige functie. In de omgeving van de planlocatie bevindt zich enkel een melkveebedrijf binnen een agrarische bouwvlak aan de Larinkmars 3 op zo'n 57 meter van de beoogde locatie compensatiewoningen. Voor deze melkveehouderij geldt een richtafstand van 50 meter in het buitengebied.

Conclusie

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

4.8 Geur

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteit leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Toetsing van het initiatief aan het aspect Geur

Dit plan betreft het planologisch toevoegen van drie woningen met bijgebouw in het plangebied. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.



In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een melkveehouderij op 57 meter afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woning. In dit plan houden wij ons aan de wettelijke richtafstand van 50 meter buiten de bebouwde kom.

De aanduiding 'schapehouderij' op de bestaande woning geeft de mogelijkheid om maximaal 150 schapen te houden bij de woning. Het houden van schapen valt onder het fokken en houden van overige graasdieren. Hiervoor geldt een richtafstand voor geur van 50 meter. De omliggende woningen liggen op ruim voldoende afstand en ondervinden geen hier belemmering van.

Conclusie

Nader onderzoek voor het aspect geur is niet noodzakelijk voor het toevoegen van drie nieuwe woningbouwkavels.

4.9 Spuitzone

Wettelijk kader

Op agrarische grond waarop gewassen mogen worden geteeld, kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Deze zorgen ervoor dat planten, groente of fruit beschermd worden tegen schimmels, insecten en andere plagen. Door de wind kunnen deze middelen in de omgeving worden verspreid. Deze drift van gewasbeschermingsmiddelen kan tot gezondheidsproblemen leiden. Op 22 november 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan waarbij een afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen agrarische activiteit waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet (fruitteelt) en een nieuwe milieugevoelige functie, de zogenaamde spuitzone. Tevens is aangegeven dat nabij een sloot op grond van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer al driftreducerende technieken en een teeltvrije zone moeten worden gebruikt.

Situatie plangebied

De omliggende gronden van het plangebied hebben de bestemming 'agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw. De omliggende agrarische grond is grotendeels eigendom van de initiatiefnemer, met uitzondering van het perceel ten noorden van de Varsenerweg. In het Omgevingsplan zullen wij aanvullende regels laten opnemen dat er op de gronden van de initiatiefnemer geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast.

Met de eigenaar van het agrarische perceel ten noorden van de Varsenerweg wordt afgesproken dat binnen de 50 meter van de nieuwe woningen geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Conclusie

Door de gemaakte afspraken over het niet toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen de 50 meter van de nieuwe woonfuncties, is er sprake van een effectieve toedeling van functies aan locaties.

4.10 Luchtkwaliteit

Als een omgevingsplan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen niet overschreden worden (artikel 8.17 Bkl). De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden. In de gemeente Ommen liggen geen aandachtsgebieden.



Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder. Daarbij is in artikel 5.54 Bkl een koppeling gelegd met een aantal standaardactiviteiten die niet in betekenende mate bijdragen. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering. Concreet is een beoordeling alleen relevant voor milieubelastende activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Toetsing van het initiatief aan het aspect luchtkwaliteit

De activiteiten in het plan behoort tot een categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen (standaardactiviteiten zijn genoemd in artikel 5.54 Bkl) of leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder. Is dit het geval, is er geen belemmering voor het toelaten van de activiteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		25,8
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.3 NIMB-tool voor planlocatie (Bron: iplo.nl)

Conclusie

Voor het plangebied geldt de toevoeging van drie extra vrijstaande koopwoningen, dit leidt tot een verkeersgeneratie per woning van 8,6, uitgaande van het buitengebied. Het totaal extra verkeersbewegingen is 25,8. Geconcludeerd kan worden dat met het plan de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Om die reden hoeft niet verder op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.11 Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties



in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze aandachtsgebieden maken zichtbaar waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het betreffende aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties is voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

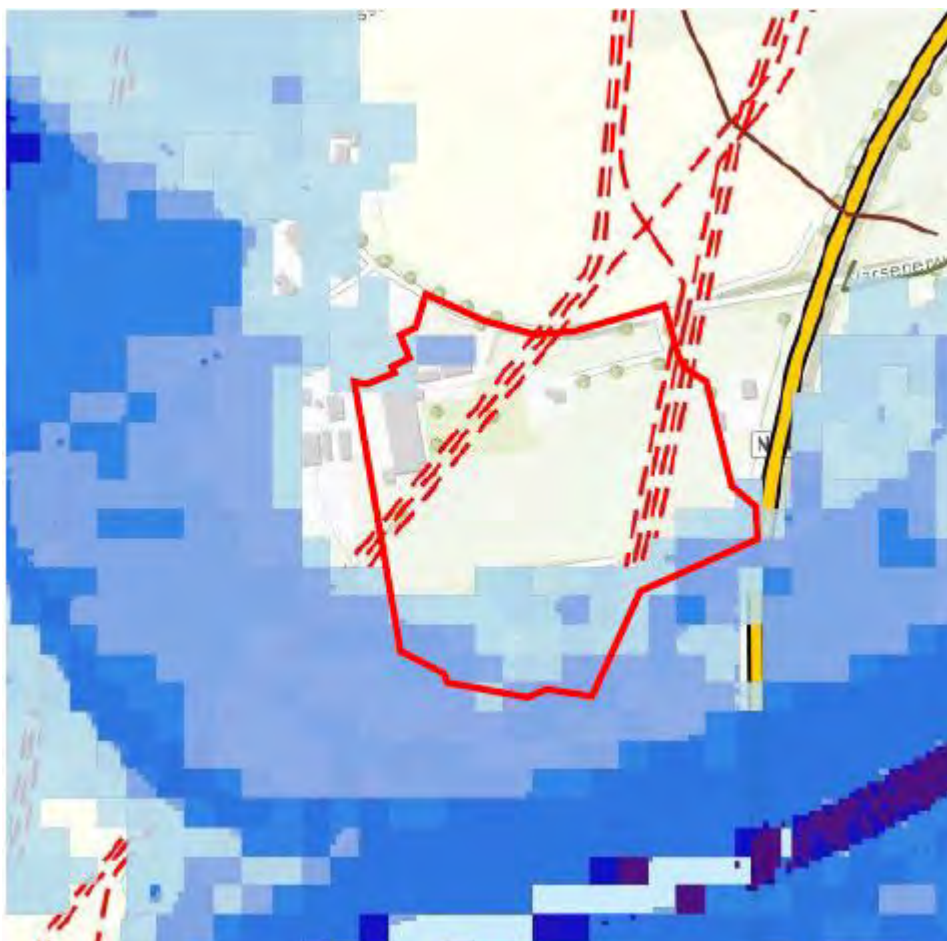
- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);



- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing van het initiatief aan het aspect veiligheid

In de nabijheid van het plangebied liggen enkele risicobronnen, zie figuur 4.4. Er bestaat een middelgrote kans op overstroming (eens in de 100 jaar), waarbij de overstroming max 1,5 meter bedraagt. Bewoners kunnen zich in veiligheid brengen op de eerste verdieping of op de Varsener Es aan de overzijde van de Varsenerweg. Het betreft een ondergrondse hoogspanningsverbinding 110 kV (toetsingsafstand 5 meter) en meerdere aardgastransportleidingen. Door het risico van de buisleidingen is hier nader onderzoek naar gedaan.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart plangebied (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Resultaten onderzoek

In maart 2024 heeft Aviv een onderzoek gedaan naar de externe veiligheid van de buisleidingen op het plangebied. De locatie ligt binnen het brandaandachtsgebied van 10 omliggende hogedruk aardgasbuisleidingen. Vanwege de ligging van de risicobronnen in de nabijheid van het terrein is EV-onderzoek nodig. In de rapportage in bijlage 6 wordt daarvan verslag gedaan.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



Aandachtsgebied

Het onderwerp Omgevingsveiligheid is nog niet in het omgevingsplan van de gemeente verwerkt.

Het plangebied ligt binnen de 100%-letaliteitscontour van enkele buisleidingen. Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van alle omliggende buisleidingen. Omdat het gaat om drie kwetsbare gebouwen is het aanwijzen van een brandvoorschriftengebied niet noodzakelijk. Omdat het plangebied minimaal 37 m van de buisleidingen ligt, ligt het buiten het belemmeringengebied.

De nieuwe bewoners worden op de hoogte gesteld van de eventuele risico's.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. De omgevingsvisies van provincie Overijssel en gemeente gaan wel op deze aspecten in. Het Parapluplan Parkeren (2018) biedt daarvoor de kaders. Deze kaders zijn gebaseerd op de Beleidsregel Parkeren, die op haar beurt is afgeleid van de parkeercijfers van het CROW. De CROW-richtlijnen zijn erg belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

Toetsing van het initiatief aan het aspect Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Varsenerweg en de Larinkmars. De inritten van de nieuwe woningen als de bestaande woning aan de Varsenerweg liggen aan de Varsenerweg. De inrit van de bestaande woning aan de Larinkmars ligt aan deze weg.

De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De wegen waar de woningen aan liggen, liggen aan een goed doorlopende weg. De bestaande woningen hebben een eigen inrit. De drie nieuwe woningen hebben in totaal twee opritten. In het inrichtingsplan (bijlage 1) is een logische indeling gemaakt voor de inritten. De Varsenerweg mondt uit in de Varsenerdijk en de N340.

In de beoordeling van het plan op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerwijzen bezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer). Dit plan leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. In dit geval is er geen sprake van een verkeerstoename en leidt het niet tot knelpunten.

Toets aan het aspect Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit bouwen in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, wanneer op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien voldaan wordt aan de parkeernormen.

In deze beleidsregel is opgenomen dat voor de categorie dure vrijstaande woningen een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning geldt. Dit is inclusief bezoekersparkeren. Per woning worden er minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op het plangebied.



Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

4.13 Mer-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een wijziging omgevingsplan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Plannen die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

Toetsing van het initiatief aan M.e.r.-beoordeling

De beoogde ontwikkeling waarvoor een wijziging omgevingsplan wordt ingediend, betreft het toevoegen van drie woningen met bijgebouw binnen de gemeente Ommen, naast behoud van de twee woningen. Dit is geen activiteit uit kolom van Bijlage V van het Ob. Hiervoor is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Uit paragraaf 4.3 blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. De Quicksan Flora en fauna is opgenomen als bijlage 2 bij deze motivatie.

4.14 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie, blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor het plan. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) heeft plaatsgevonden op 5 februari 2024, middels de digitale watertoets. WDOD heeft aangegeven dat er sprake is van de normale procedure, zie paragraaf 4.6. Dit omgevingsplan maakt het mogelijk dat er drie woningen worden toegevoegd.

Provincie Overijssel

De gemeente Ommen heeft het plan voorgelegd aan de Provincie Overijssel en de provincie geeft aan dat het plan past in het provinciaal beleid.

5.2.2 Betrokkenheid omwonenden

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één agrarisch bedrijf en een aantal woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer mondeling op de hoogte gesteld van dit initiatief. Het inrichtingsplan is aangepast op verzoek van een van de omwonenden. Zo is een singel (tussen beide percelen) uit het plan gehaald en is de positie van een bijgebouw van de nieuwe woning veranderd. Hiermee beogen we zicht te houden (van de burens) op de Varsenerweg. In het plan worden geen regels opgenomen over de hoogte van de beplanting, omdat dit in de praktijk niet handhaafbaar is. Daarmee is het plan verbeterd, maar niet alle bezwaren op het vlak van uitzicht op de Varsenerweg zijn weggenomen. De overige omwonenden kunnen zich in deze plannen vinden.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp omgevingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Ommen.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

In het Omgevingsbesluit is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Ommen heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemers gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure en eventuele kosten voor planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemers komen.

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



5.4 Conclusie

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



6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Het TAM-omgevingsplan Varsenerweg 5a Ommen voorziet in de juridische regeling voor het realiseren van drie woningbouwkwavels ten noordwesten van de bestaande bedrijfswoning aan de Varsenerweg 5a in Ommen, alsmede de omzetting van twee bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Daarnaast wordt het bestaande bijgebouw ten zuiden van de woning behouden ten behoeve van het onderhoud van het omliggende land en het houden van maximaal 150 schapen.

De regels van dit TAM-omgevingsplan vormen een afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Ommen (hoofdstuk 22b). In deze juridische toelichting wordt de opbouw en inhoud van de verschillende hoofdstukken van het TAM-omgevingsplan toegelicht.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat algemene bepalingen over begrippen, toepassingsbereik en systematiek van meten en rekenen.

- In artikel 1 worden de specifieke begripsbepalingen voor dit TAM-omgevingsplan benoemd. De definities uit de vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) onder de Omgevingswet zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij daarvan in dit hoofdstuk wordt afgeweken.
- Artikel 2 bepaalt het toepassingsbereik van de regels. Daarbij is geregeld dat op de locatie van het TAM-omgevingsplan bepaalde algemene regels van het omgevingsplan buiten toepassing blijven als die strijdig zijn met de specifieke regels van dit plan.
- Artikel 3 bevat meet- en rekenregels, zoals bepalingen over bouwhoogte, oppervlakte en overschrijding door ondergeschikte bouwdelen.
- Artikel 4 regelt dat niet genoemde gebruiks- en bouwactiviteiten niet zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande legale bouwwerken.

6.2.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Hoofdstuk 2 beschrijft gebieden met bijzondere kenmerken die een juridisch effect hebben:

- Archeologische aanduidingen (artikelen 5 en 6);
- Belemmeringengebieden voor buisleidingen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen (artikelen 7 en 8);
- Een waterstaatkundige functie (artikel 9).

Deze aanduidingen brengen beperkingen met zich mee voor bouw- en aanlegactiviteiten.

6.2.3 Gebruiksactiviteiten

Hoofdstuk 3 bevat regels voor zelfstandige gebruiksactiviteiten.

- Artikel 10 verbiedt een aantal algemene vormen van gebruik, waaronder opslag van afval of voertuigen en seksinrichtingen.



- Binnen het plangebied zijn onder andere agrarische activiteiten (artikelen 11 en 12), hobbymatige schapenhouderij (artikel 14), activiteiten binnen groen en natuur (artikelen 15 en 16), en wonen (artikel 17) onder voorwaarden toegestaan.
- Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is expliciet verboden (artikel 13).

6.2.4 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

Hoofdstuk 4 bevat regels voor nevenactiviteiten bij de woning:

- Zowel een bed & breakfast als kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn vergunningplichtig (artikelen 18 en 19).
- Voor deze functies gelden duidelijke beoordelingscriteria, waaronder het waarborgen van de woonfunctie, parkeren op eigen terrein, en beperking van hinder voor de omgeving.

6.2.5 Bouwactiviteiten

In hoofdstuk 5 zijn de regels voor bouwactiviteiten opgenomen:

- Artikel 20 bevat algemene bepalingen, zoals de anti-dubbeltelregel.
- Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken gelden specifieke regels en – waar nodig – vergunningplichten (artikelen 21 t/m 24).
- In specifieke gebieden (zoals archeologische zones of belemmeringengebieden) zijn aanvullende voorwaarden van toepassing op bouwactiviteiten (artikelen 25 t/m 27).
- Voor bepaalde bouwwerken gelden maxima voor goot- en bouwhoogte en gezamenlijke oppervlaktes, met landschappelijke inpassing als vereiste.

6.2.6 Aanlegactiviteiten

Hoofdstuk 6 bevat regels voor aanlegactiviteiten:

- In artikel 28 is geregeld dat aanlegactiviteiten in principe zijn toegestaan, tenzij specifieke regels van toepassing zijn.
- Aanlegactiviteiten in archeologisch waardevolle gebieden (artikel 29) en belemmeringenzones van buisleidingen (artikel 30) zijn vergunningplichtig.
- Voor deze activiteiten gelden voorwaarden, waaronder archeologisch onderzoek of advies van de leidingbeheerder.

6.2.7 Overige activiteiten

Hoofdstuk 7 bevat regels over:

- Parkeren (artikel 31): de parkeerbehoefte moet conform de 'Parkeernormennota Ommen' op eigen terrein worden opgelost.
- Laden en lossen (artikel 32): ook hiervoor geldt een toets aan de voorziene ruimtebehoefte.



6.2.8 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 8 (artikel 33) bevat het overgangsrecht:

- Bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat afwijkt van dit TAM-omgevingsplan mogen onder voorwaarden worden voortgezet.
- Vergunningverlening voor uitbreiding of wijziging is mogelijk binnen bepaalde grenzen.
- Het overgangsrecht voor gebruik kent een looptijd van tien jaar.



Bijlagen

Bijlage 1 – Inrichtingsplan

Bijlage 2 – QuickScan flora en fauna

Bijlage 3 – Stikstofberekening

Bijlage 3a – AERIUS-projectberekening ontwikkelfase

Bijlage 3b – AERIUS-projectberekening gebruiksfase

Bijlage 4 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 – Watertoets

Bijlage 5a – Waternotitie

Bijlage 5b - Waternotitie

Bijlage 6 – Externe veiligheid

