



GEMEENTE OMMEN

Bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Emslandweg 4 Ommen

September 2013

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Buitengebied Rood voor Rood Emslandweg 4 Ommen

Plannaam: Buitengebied Rood voor Rood Emslandweg 4 Ommen
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO - nummer: NL.IMRO.0175.20111003004-va02
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	ERFINRICHTINGSPLAN	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEMKWALITEIT	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	31
5.7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	33
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER	34
6.1	FLORA & FAUNA	34
6.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
6.3	WATER	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	44
9.1	VOOROVERLEG	44
9.2	INSPRAAK	44
9.3	ZIENSWIJZEN	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	45	
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	46

BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	47
BIJLAGE 3	BEOORDELING WOON- EN LEEFKLIJMAAT	48
BIJLAGE 4	QUICK SCAN FLORA EN FAUNA.....	49
BIJLAGE 5	STANDAARD WATERPARAGRAAF	50
BIJLAGE 6	NOTA ZIENSWIJZEN	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heren J. en G.J. Kamphuis zijn eigenaar van het perceel Emslandweg 4, Ommen. De heren Kamphuis zijn voornemens om de vrijgekomen, landschapsontsierende, agrarische bebouwing te slopen en, met gebruikmaking van de Rood voor Rood regeling, een compensatiekavel te realiseren.

Het perceel Emslandweg 4 is erg lang en smal. Wanneer de compensatiekavel op dit perceel gerealiseerd wordt zal de privacy van de huidige bewoners ernstig in het geding komen. In overleg met de ervenconsulent van Het Oversticht en met goedkeuring van de gemeente is besloten de compensatiekavel aan de overzijde van de weg, direct naast het perceel Emslandweg 3, te situeren. Door voor deze locatie te kiezen worden de agrarische bedrijven op nummer 6 en 7 niet belemmerd en wordt aansluiting gezocht bij bestaande bebouwing.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het perceel Emslandweg 4 heeft al een woonbestemming. De gemeente wenst dat na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing het bouwblok kleiner wordt. Zodoende maakt aanpassing van het bouwblok op het perceel Emslandweg eveneens onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

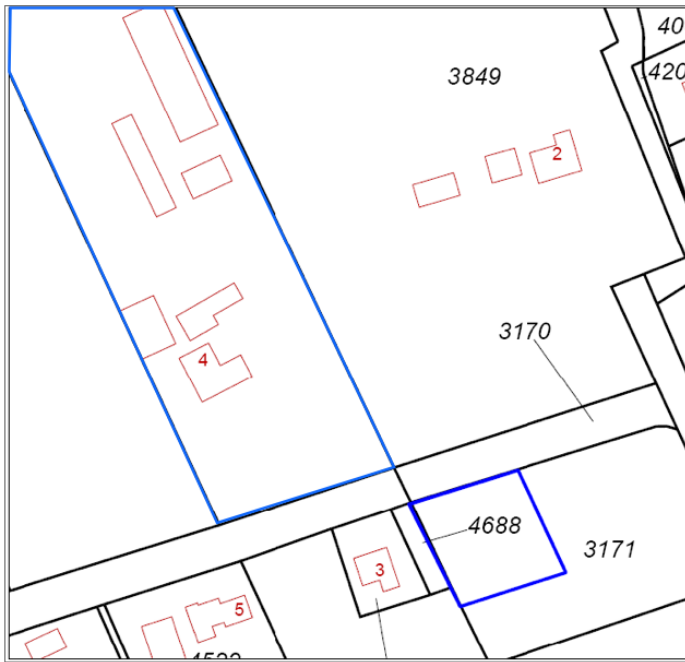
In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Emslandweg, ter plaatse van nummer 4 en naast nummer 3. Het plangebied is kadastraal bekend als Ambt-Ommen, sectie A, nummer 4855 (Emslandweg 4) en deels Ambt-Ommen, sectie A, nummer 3171 (naast Emslandweg 3). Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied in de omgeving en aan de Emslandweg weer.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Countus accountants- adviseurs)



Afbeelding 1.2 Situering plangebied incl. compensatiekavel naast Emslandweg 3, aangegeven met blauwe contour (Bron: Countus accountants-adviseurs)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Rood voor Rood Emslandweg 4 Ommen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.20111003004-va02) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regiem

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen “Wonen” en “Agrarische doeleinden”. Het sterretje dat op de verbeelding binnen de bestemming “Wonen” is opgenomen, indiceert dat het hier een voormalig agrarisch bedrijf betreft. Afbeelding 1.3 bevat een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”. Het plangebied staat aangegeven met een pijl.



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: Gemeente Ommen)

Omdat de bouw van een extra woning op het perceel naast Emslandweg 3 in het kader van de Rood voor Rood regeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan en het bouwvlak ter plaatse van het perceel Emslandweg 4 aangepast zal moeten worden, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

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

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

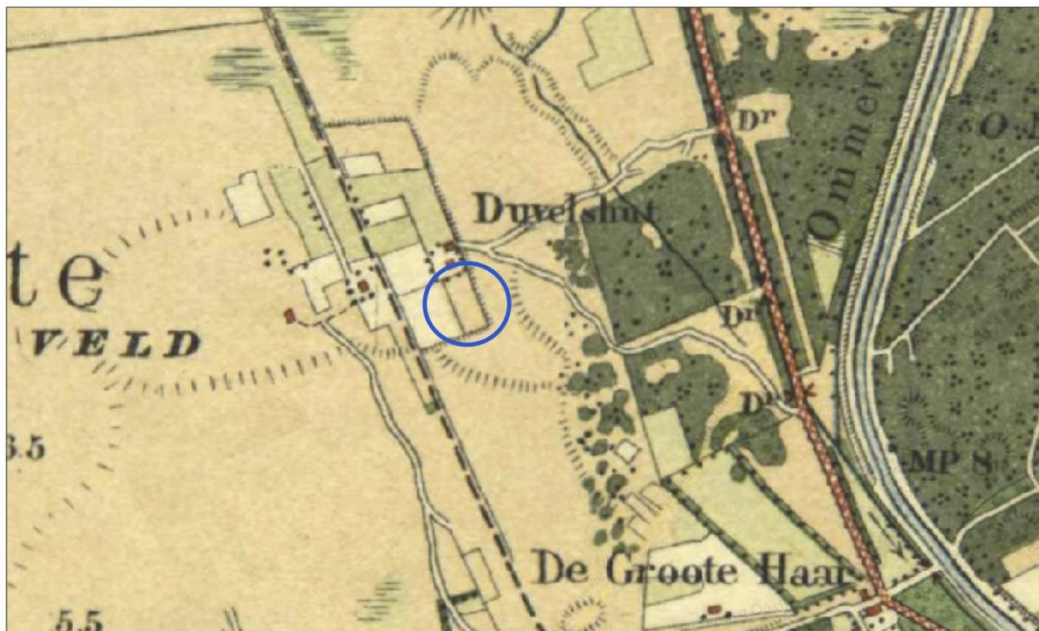
Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Landschappelijke kenmerken

Het plangebied is gelegen in een jong ontginningslandschap. Het jong ontginningslandschap is een bijzonder landschapstype. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door openheid met een grootschalige structuur. Beplanting komt in deze landschappen hoofdzakelijk voor langs wegen en op de erven. Lokaal zijn restanten van perceelsbeplanting aanwezig in de vorm van eiken. Het jong ontginningslandschap heeft een rationeel verkavelingspatroon en verspreide bebouwing langs wegen. Langs de rechte wegen staan nieuwe agrarische bedrijven verspreid. Op sommige plaatsen zijn bossen aangelegd, voornamelijk naaldbossen.

Onderstaande afbeelding geeft het plangebied weer rond ± 1900.



Afbeelding 2.1 Historische kaart ±1900 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen. Het plangebied is gelegen in een landschappelijk aantrekkelijk gebied met diverse boscomplexen. Zowel de functie landbouw als toeristisch-recreatieve functies komen veel voor in dit gebied. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ommen weer.

Op niet al te grote afstand van het plangebied (425 meter) ligt de N48. Daarnaast ligt bungalowpark De Lindenberg op korte afstand van het plangebied (100 meter).

De boerderij op het perceel Emslandweg 4 dateert uit 1923, maar is niet meer in gebruik als boerderij. Het huidige gebruik is woonhuis. Voorheen was er op het perceel een pluimveebedrijf gevestigd. Bij de voormalige boerderij hoort ongeveer 4 hectare grond.



Afbeelding 2.2 Ligging plangebied t.o.v. de omgeving (Bron: Bing maps)

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf met bijbehorende bebouwing, waaronder enkele landschapsontsierende schuren en een bedrijfswoning. Onderstaande afbeelding geeft een indruk van de huidige situatie in en om het plangebied.



Afbeelding 2.3. Het plangebied aan de Emslandweg (Bron: Bing maps)

- Het landschappelijk inpassen van het erf Emslandweg 4;
- Het inrichten van een deel van de kapschuur als expositieruimte voor de particuliere verzameling;
- Het opnieuw opbouwen van de reeds aanwezige hooikap;
- Het meenemen van de boerderij annex expositieruimte in een fietsroute;
- Het afschermen van de percelen met een hekwerk van gekloofde eiken palen;
- Het beplanten van percelen op de lange zijde met streekeigen beplanting;
- Het herstellen van de bomenrij langs de koeienpaden;
- Het doortrekken van de huidige singel;
- Uitbreiding van verharding en het passend maken ervan bij het streekeigen erf;
- het aanleggen van een extra groentetuin op het achtererf.

Zoals blijkt uit de bovenstaande afbeelding en de voorgestelde plannen, wordt met het inrichtingsplan getracht overeenstemming met de omgeving te realiseren. De woning op het perceel Emslandweg 4 wordt op een verantwoorde wijze ingepast in het landschap, waarbij de verwijzing wordt gemaakt naar de situatie zoals deze vroeger was. In de kapschuur is een expositieruimte ingericht voor de particuliere verzameling van initiatiefnemer. Deze expositieruimte kan op afspraak door kleine groepen personen bekeken worden.

De compensatiekavel komt naast het perceel Emslandweg 3. Er wordt naast dit perceel een kavel van 1000 m² gerealiseerd, waarop één woning met een inhoud van maximaal 750 m³ en maximaal 75 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Dit perceel wordt omsloten met een haag. De definitieve inrichting wordt overgelaten aan de toekomstige bewoners.

Door de compensatiewoning naast het perceel Emslandweg 3 te situeren wordt geen afbreuk gedaan aan het historische lineaire landschap en wordt voorkomen dat omliggende bedrijven in hun ontwikkeling beperkt worden. Met het slopen van de ontsierende voormalige agrarische opstallen en het uitvoeren van het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in afbeelding 3.1 wordt de ontwikkeling op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast, waardoor sprake is van een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De bestaande woning aan de Emslandweg 4 wordt reeds ontsloten op de Emslandweg via de bestaande uitrit. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe kavel naast Emslandweg 3 wordt er een nieuw uitrit gerealiseerd. Gezien het feit dat het aantal ontsluitingen slechts met één toeneemt en het feit dat de Emslandweg een rustig gelegen weg is met een beperkte verkeersintensiteit wordt geconcludeerd dat de er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar is tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

3.2.2 Parkeren

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de hoofddoelen zoals geformuleerd in de nieuwe structuurvisie en zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeteren.

4.1.2 Conclusie toetsing aan de uitgangspunten van de het rijksbeleid

Met toepassing van de Rood voor Rood regeling op onderhavige locatie wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verbeterd. Door de sloop van de landschapontsierende opstallen, de realisatie van een compensatiekavel wordt op een verantwoorde manier invulling gegeven aan de Rood voor Rood regeling. Het erf zal worden ingepast in het landschap waarbij de structuren en kwaliteiten van het aanwezige landschap, dan wel het van oudsher aanwezige landschap, leidend zullen zijn. Geconcludeerd wordt dat de in dit

bestemmingsplan besloten ontwikkeling, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, voldoet aan het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

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

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

4.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

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

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

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

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

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit

spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

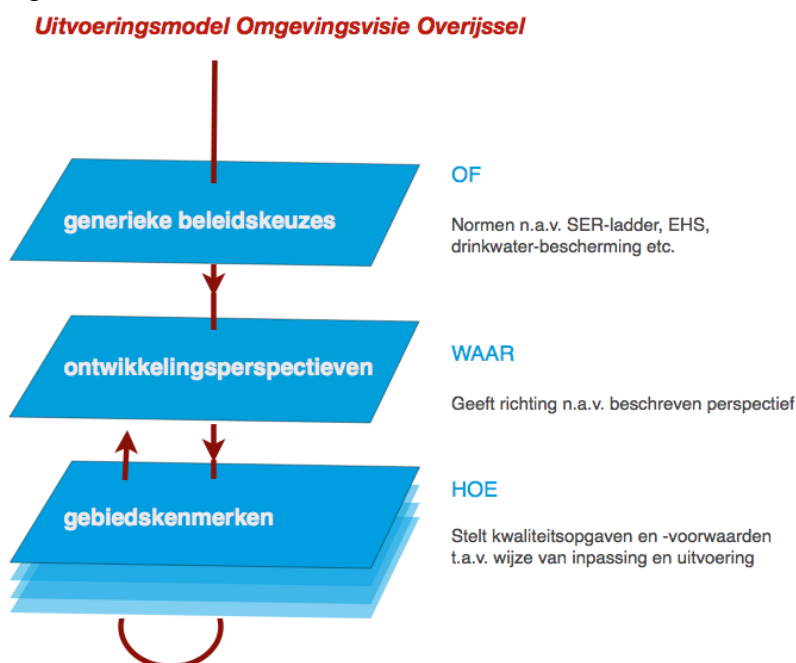
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



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

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

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

4.2.4.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

- Het verdwijnen van de landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af.
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van het nieuwe erf, en het

inpassen van nieuwe bebouwing binnen deze erfstructuur wordt de landschappelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied van Ommen versterkt.

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

4.2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.2.1 Generieke beleidskeuzes

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

4.2.4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

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

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

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

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



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

"Buitengebied accent productie"

Het plangebied behoort deels (ter plaatse van Emslandweg 4) tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent productie" met de aanduiding "schoonheid van de moderne landbouw". Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen.

"Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte"

Het plangebied behoort ter plaatse van de kavel naast Emslandweg 3 tot het ontwikkelperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte". Gebieden, aangewezen als "Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)" zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders ten behoeve van een Rood voor Rood regeling waarbij de landschapsontsierende opstallen, welke niet meer agrarisch in gebruik zijn, gesloopt worden. In ruil hiervoor kan men een compensatiekavel verkrijgen. Naast het verkrijgen van de compensatiekavel wordt het erf aan Emslandweg 4 ingericht conform een erfinrichtingsplan (zie afbeelding 3.1). Door de sloop van de landschapsontsierende opstallen en het op een verantwoorde wijze landschappelijk vormgeven van het erf aan de Emslandweg 4 wordt een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit gegenereerd.

4.2.4.2.3 Gebiedskenmerken

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

1. De "Natuurlijke laag"

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

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



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

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan benut worden.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

In het voorliggende geval betreft het een bestaand agrarisch erf met enkele vrijgekomen agrarische opstallen. Middels deelname aan de Rood voor Rood regeling worden deze opstallen gesloopt en wordt een compensatiekavel gegenereerd. Middels een erfinrichtingsplan wordt het geheel op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Hierbij zijn met name de (voormalige) landschappelijke structuren leidend. Bij de situering van de woningen wordt rekening gehouden met het omliggende landschap. Door deze ontwikkeling wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap in en rondom het plangebied.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

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

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



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

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de “jonge heide- en broekontginningslandschap”

Zoals reeds vermeld is, is er sprake van een goed doordacht erfinrichtingsplan waarbij wordt aangesloten op deze gebiedskenmerken. Het erf aan de Emslandweg 4 en de compensatiekavel worden op een zodanige wijze ingepast in het landschap dat er sprake is van een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit.

3. De “Stedelijke laag”

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

4. De “Lust en Leisurelaag”

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

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de beleidsnotitie “Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen”, de “Welstandsnota Ommen” en het “Landschapontwikkelingsplan Ommen” de belangrijkste plannen.

4.3.1 Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen

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

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

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

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

- de totale oppervlakte van de te slopen (landschapontsierende) bedrijfsgebouwen meer dan 850 m² bedraagt waardoor één compensatiekavel gegenereerd wordt;

- in de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat de woning op de compensatiekavel een maximale inhoud van 750 m³ mag hebben;
- er een investering wordt gedaan in de ruimtelijke kwaliteit door het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van het erf aan de Emslandweg 4 conform een erfinrichtingsplan.

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

4.3.2 Welstandsnota Ommen (2003)

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

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

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

De landschappelijke inpassing van het erf sluiten goed aan bij de criteria uit de welstandsnota. Bij de vormgeving van de nieuw te bouwen woning moet rekening gehouden worden met het beleid uit de Welstandsnota.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

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

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

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimtes. De grote open ruimtes vormen een contrast met het kleinschalige landschap op de dekzandrug bij Witharen. Grondgebonden agrarische bedrijven hebben ruimte tot ontwikkelen in dit landschap.

Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur. Gebieden die een onderdeel uitmaken van de robuuste verbindingszone zijn ingericht als natuurlijk grasland en bos. De watergangen zijn natuurlijk ingericht en dragen samen de aangelegde poelen bij aan het versterken van de natuurwaarden. Maatregelen die bij moeten dragen aan het verwezenlijken van bovenstaand toekomstbeeld zijn de ontwikkeling van nieuwe natuur ter versterking van de landschappelijke kwaliteiten en vergroting van de biodiversiteit, het stimuleren van agrarisch natuurbeheer en het inzetten van waterberging als versterking van de landschappelijke structuren van het landschap.

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

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een ontwikkeling in het kader van de Rood voor Rood regeling waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoordt in de “Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen”. De nieuw te bouwen woning en bijgebouwen zullen te zijner tijd worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Het perceel Emslandweg 4 wordt ingepast conform een erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan draagt bij aan het verwezenlijken van het toekomstbeeld zoals verwoord in het LOP. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten van de bovengenoemde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorrails gelegen. De overige aspecten worden hierna nader toegelicht.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Het plan is gelegen binnen de wettelijke geluidzone (250 m) van de Emslandweg. Het plangebied is gelegen op een afstand van 400 meter van de N48 en is daarmee gelegen buiten de wettelijke geluidszone van deze weg waardoor in principe geen toetsing aan de grenswaarden van de Wgh is vereist.

De gemeente Ommen heeft in verband met de ligging van het plangebied binnen de wettelijke zone van de Emslandweg het voorliggende plan getoetst aan het gemeentelijke verkeersmilieumodel. De Emslandweg kent een verkeersbelasting van 200 motorvoertuigen per etmaal. De geluidscontour L_{den} 48 dB (de voorkeursgrenswaarde) is gelegen op 12 meter uit de as van de weg. De geluidsbelasting op de bestaande woning, welke is gelegen op circa 20 meter uit de as van de weg, bedraagt naar boven afgerond 47 dB.

De nieuwe compensatiewoning wordt gerealiseerd op een afstand van meer dan 12 meter uit de as van de weg. De geluidsbelasting op de compensatiewoning zal derhalve voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

5.1.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn enkele (agrarische) bedrijven gelegen. Het geluid van deze bedrijven leidt echter niet tot een overschrijding van geluidsvoorschriften voor deze bedrijven op geluidgevoelige objecten (de bestaande woning en de compensatiewoning).

5.1.4 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Kruse milieu B.V. heeft bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Conclusie onderzoek

5.2.2.1 Algemeen

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen.

5.2.2.2 Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium.

5.2.2.3 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

5.2.2.4 Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente). Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrij toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

5.2.3 Slotconclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

In de ‘Handreiking fijn stof en veehouderijen’ is de vuistregel, wanneer een project NIBM is, als volgt weergegeven: “Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. Er zijn genoeg projecten die namelijk overduidelijk NIBM zijn en waar een berekening niets toevoegt aan de conclusie. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee aangetoond kan worden dat een uitbreiding/oprichting NIBM is. Deze staan in de onderstaande tabel, die gebaseerd is op de 3% NIBM grens. In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. Met behulp van de emissiefactorenlijst van het ministerie van VROM kan uitgerekend worden of de totale toename in emissie onder de NIBM grens blijft. De getallen in de tabel zijn worst-case genomen inclusief een veiligheidsmarge. Indien bij een bepaalde afstand niet méér wordt geëmitteerd dan is opgenomen in de tabel dan is de oprichting/uitbreiding zeker NIBM. Wanneer de toename in emissie in grammen hoger is dan in de tabel opgenomen is het project mogelijk IBM. Er zal dan een berekening met ISL3a uitgevoerd moeten worden om aan te tonen dat geen grenswaarden worden overschreden ofwel de uitbreiding bij precieze berekening toch NIBM blijkt te zijn.”

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/ oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000

Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2008 (Bron: ECN)

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

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

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing op het perceel Emslandweg 4 en de realisatie van een nieuwe woning op de compensatiekavel naast het perceel Emslandweg 3. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Ook wordt deze ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

Countus heeft een beoordeling opgesteld om te bekijken of er voor wat betreft de compensatiewoning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. In deze beoordeling is tevens aandacht besteedt aan de fijnstof van omliggende agrarische bedrijven.

Voor wat betreft de nabijgelegen agrarische bedrijven heeft Countus een fijnstofberekening uitgevoerd. In de beoordeling zijn de meest nabijgelegen agrarische bedrijven aan de Emslandweg 6,7 en 10 meegenomen. Deze veehouderijen hebben de volgende uitstoot aan fijnstof per jaar:

Omschrijving	Fijn stof uitstoot/jr	Afstand tot aan plangebied
Emslandweg 6	84.841	185 meter
Emslandweg 7	111.106	184 meter
Emslandweg 10	137.935	295 meter
Totaal gezamenlijk	333.882	

De bouwblokgrens van de compensatiekavel ligt het dichtst bij Emslandweg 7. De afstand van dit bedrijf tot de bouwblokgrens bedraagt 184 meter. De totale emissie van de gezamenlijke veestapels van de drie bedrijven bedraagt 333.882 fijn stof per jaar. Dit betekent dat de emissie dusdanig laag is vergeleken met de totale emissie die NIBM is bij een afstand van meer dan 160 meter, dat een uitgebreide fijn stof berekening niet zinvol is. Als een uitstoot van 1.376.000 gram fijn stof per jaar bij een afstand tot 160 meter als niet in betekenende mate wordt gezien, dan is een fijn stof uitstoot van 333.882 op een afstand van meer dan 180 meter geen bedreiging voor een goed woon- en leefklimaat op de compensatiekavel.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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

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

5.4.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

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

5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

De bestaande woning is gelegen op een afstand van circa 100 meter vanaf een gasleiding van de Nederlandse Gasunie N.V. De compensatiewoning is gelegen op een afstand van ruim 210 meter vanaf deze gasleiding. In de navolgende paragrafen zal nader worden ingegaan op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) die deze gasleiding met zich meebrengt.

5.4.5.1 Plaatsgebonden risico (PR)

Binnen de 10^{-6} / jr contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Volgens de provinciale risicokaart heeft de gasleiding een plaatsgebonden risicocontour (PR) van 0 meter.

5.4.5.2 Groepsrisicocontour (GR)

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

De buisleiding met grootste diameter in de betreffende leidingstrook heeft een doorsnede van 1200 mm en een leidingdruk van 66,2 bar. Het invloedsgebied voor beoordeling van groepsrisico strekt daarbij aan weerszijden van de leiding uit tot 540 meter over een lengte van 2 x 1 km plus 540 meter. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied.

Artikel 12 van het Bevb bepaalt dat indien door de planontwikkeling het groepsrisico toeneemt, in de toelichting moet worden verantwoord of aan de normstelling voor het groepsrisico is voldaan. In artikel 8 van de Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen (REVB) wordt bepaald dat onder toename van het groepsrisico, een toename van 10% wordt verstaan.

Aannemelijk is dat door een toename van een enkele woning in een invloedsgebied, waar meerdere woningen en recreatiewoningen zijn gelegen, de realisatie van één extra woning niet leidt tot een toename van personendichtheid van 10 % of meer.

5.4.6 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden

uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

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

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

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.2.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2.2 Externe werking

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

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

5.5.2.3 Interne werking

Algemeen

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt één nieuwe woning gerealiseerd. In de nabijheid van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gelegen. Dit betreffen zowel grondgebonden agrarische bedrijven als niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen). Daarnaast bevindt zich nabij het plangebied bungalowpark de Lindenberg. Op één en ander zal hierna nader worden ingegaan.

Agrarische bedrijven

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten (hiervoor geldt een wettelijk kader welke behandeld wordt in paragraaf 5.6) blijkt dat bij agrarische bedrijven stof en geluid van belang zijn. Afhankelijk van het type bedrijf bedraagt deze richtafstand 30 of 50 meter.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van bijna 50 meter van de rand van de woonbestemming waarbinnen de bestaande woning zich bevindt. Hier is sprake van een bestaande situatie welke niet gewijzigd wordt door voorliggend bestemmingsplan.

De compensatiewoning is gelegen op een afstand van meer dan 100 meter vanaf het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden (het aspect geur buiten beschouwing gelaten) die op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' in acht moet worden genomen bij agrarische bedrijven.

Bungalowpark de Lindenberg

Een bungalowpark wordt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)'. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De compensatiewoning is gelegen op een afstand van circa 60 meter vanuit de grens van het bungalowpark. De bestaande woning is op nog grotere afstand gelegen van het bungalowpark waarbij tevens wordt opgemerkt dat hier sprake is van een bestaande situatie welke niet wijzigt door voorliggend bestemmingsplan.

5.5.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

In de Wet geurhinder en veehouderijen wordt rekening gehouden met vrijkomende (bedrijfs)woningen in kader van de Rood voor Rood regeling. Dat houdt in dat de geurgevoeligheid van deze woning en nieuw te bouwen compensatiewoningen ingevolge de Rood voor Rood regeling gelijkgeschakeld wordt met agrarische (bedrijfs)woningen. Hiervoor geldt buiten de bebouwde kom een vaste afstand van 50 meter. De

dichtstbijzijnde agrarische bedrijven betreffen het bedrijf aan de Emslandweg 6 en het bedrijf aan de Emslandweg 7. De afstand van de compensatiekavel tot deze agrarische bedrijven bedraagt meer dan 100 meter. Aan de wettelijke afstand wordt derhalve voldaan.

Om na te kunnen gaan of ook sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat heeft Countus in haar beoordeling van het woon- en leefklimaat tevens een geurberekening uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de geurbelasting van 6 odour units pers kubieke meter lucht. Dit is de geurbelasting die de GGD Nederland toelaatbaar acht op geurgevoelige objecten door elk individueel bedrijf.¹

Per bedrijf is de geurbelasting op de rand van het bouwblok van de compensatie met de huidige milieuvergunde dieraantallen berekend. Voor de coördinaten van de compensatiekavel zijn de dichtstbijzijnde punten op de grens van het bouwblok tot de stallen genomen. De compensatiewoning komt uiteindelijk niet op de rand van het bouwblok, maar meer midden in het bouwblok. De werkelijke geurbelasting is dan lager dan is berekend. In onderstaande tabel is de geurbelasting die elk bedrijf op de rand van het bouwblok veroorzaakt opgenomen. Voor de berekening wordt verwezen naar de beoordeling woon- en leefklimaat welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
Emslandweg 6	grens bouwblok	223 790	505 865	2,8
Emslandweg 6	grens midden	223 795	505 854	2,8
Emslandweg 7	grens bouwblok	223 790	505 865	2,3
Emslandweg 7	grens midden	223 795	505 854	2,2
Emslandweg 10	grens bouwblok	223 790	505 865	2,4
Emslandweg 10	grens midden	223 795	505 854	2,4

Uit de berekeningen blijkt dat alle drie bedrijven veel minder geurbelasting veroorzaken dan 6 oudour units. Daarmee is qua geurbelasting een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Noot:

Initiatiefnemer heeft een grote verzameling oude werktuigen en gebruiksartikelen op Emslandweg 4. Dagtoeristen bekijken deze verzameling. Er komen geen grote aantallen bezoekers en de bezoekers komen niet elke dag. De bezoekers zullen maximaal een half uur in het gebouw van de verzameling blijven.

Volgens de definitie in de Wet geurhinder en veehouderij is de definitie van een geurgevoelig object opgenomen: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Het bezoeken van de verzameling is niet vergelijkbaar met het wonen, of het permanent verblijven. Derhalve is de schuur waarin de verzameling zich bevindt, niet aan te merken als een geurgevoelig object.

5.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur. Voor wat betreft de compensatiewoning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

¹ Informatieblad Intensieve Veehouderij en Gezondheid, Update 2011, GGD Nederland

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.7.1 Kader

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

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

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

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

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

5.8.2 Onderzoek

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder de uitgevoerde quickscan Flora en fauna, de waterparagraaf en de milieu- en omgevingsaspecten zoals behandeld in de hoofdstukken 5 en 6.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 3 kilometer (Vecht- en Beneden-Reggegebied). Dit Natura 2000-gebied is aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Ten behoeve van deze ontwikkeling is onderzocht of er effecten zijn op dit Natura 2000 gebied. Uit de quickscan Flora en fauna blijkt dat, als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, geen negatieve effecten te verwachten zijn op de natuurwaarden van Habitatrichtlijngebied Vecht- en Beneden-Reggegebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.7.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. waardoor de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Eelerwoude uit Goor heeft in het plangebied een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan worden hieronder behandeld. Voor een nadere toelichting op deze resultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

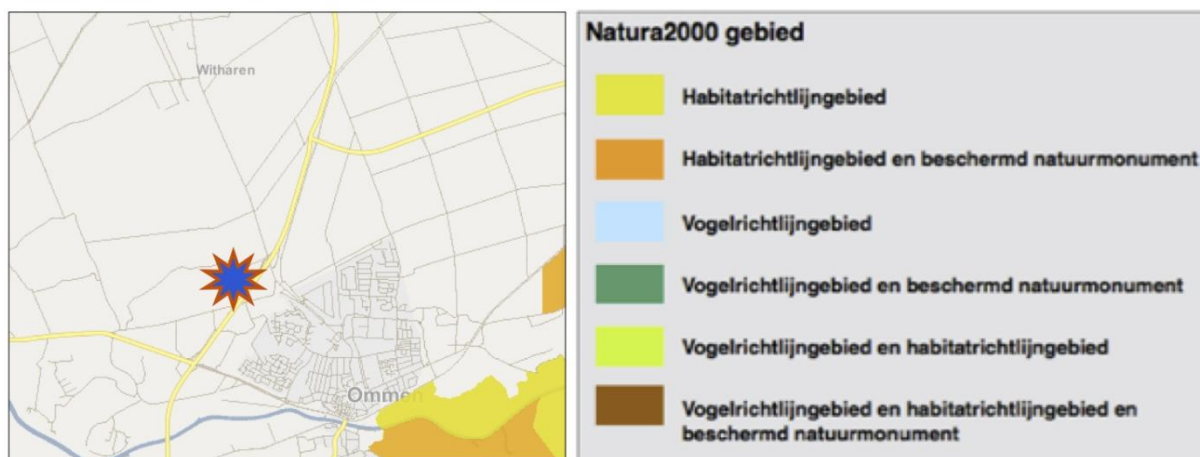
6.1.1 Gebiedsbescherming

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

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

6.1.1.1 Natura 2000-gebieden

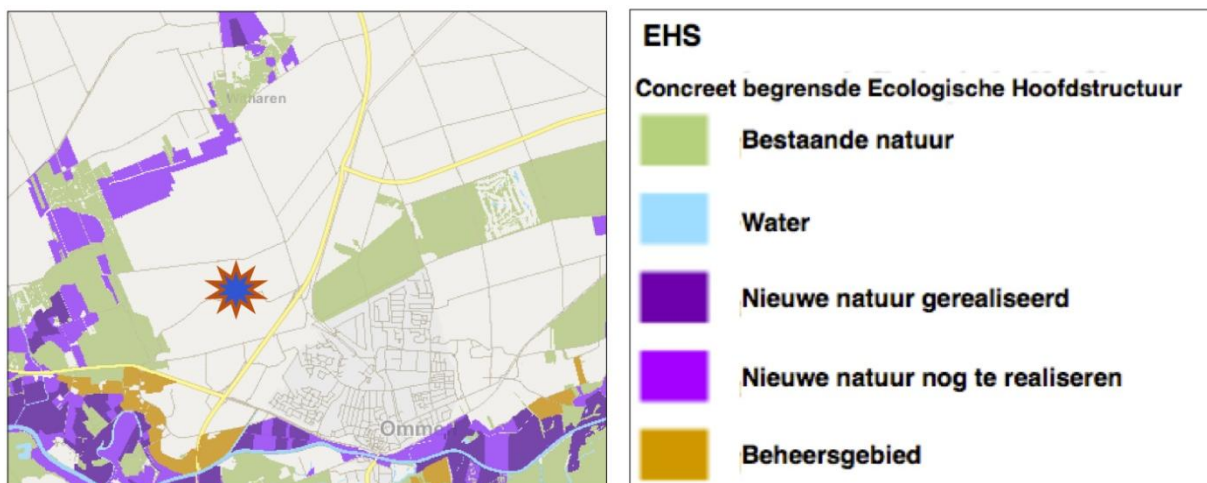
Op grote afstand, op ongeveer 3 kilometer, ligt het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Door de functieverandering van het plangebied worden geen negatieve effecten verwacht op dit Natura 2000-gebied. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de invulling van het gebied tussen het Natura 2000-gebied en de projectlocatie is een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 niet noodzakelijk.



Afbeelding 6.1 Ligging plangebied t.o.v. het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' (Bron: Provincie Overijssel)

6.1.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

Op ongeveer 1500 meter van het plangebied ligt de EHS. Het plangebied maakt zodoende geen onderdeel uit van de EHS. Een nadere toetsing aan de EHS wordt niet noodzakelijk geacht. In afbeelding 6.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 6.2 Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

6.1.2 Flora & fauna

6.1.2.1 Algemeen

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek. Het veldbezoek is op 27 september 2011 uitgevoerd.

6.1.2.2 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de quickscan Flora- en fauna worden geen effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied wel een geschikt leefgebied vormt voor een aantal beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet. Het gaat om algemene en licht beschermde soorten zoogdieren en amfibieën en strikt beschermde vogelsoorten. Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied.

Er zijn meerdere beschermde grote kaardenbollen aangetroffen. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om zaden te verzamelen en te zaaien en plantrozetten te verplanten naar een soortgelijke biotoop. Dit kan bijvoorbeeld aan de randen van het plangebied zijn.

Voor alle beschermde, inheemse vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen verstoren of beschadigen. Omdat ter plaatse van de te slopen hooiberg een vaste rust en/of verblijfplaats van een kerkuil wordt verstoord, moeten compenserende maatregelen worden getroffen. Dit kan door het aanbieden van nestkasten. Het plaatsen van deze kasten dient te gebeuren voordat de hooiberg gesloopt wordt en in de nabijheid van de huidige hooiberg.

Een ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet voor het verstoren van beschermde soorten en/of vernietigen van hun rust- en/of verblijfplaats is niet noodzakelijk. Een ontheffing voor het verstoren van strikt beschermde vogelsoorten is eveneens niet noodzakelijk als de werkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen.

Voor aan nadere toelichting op hetgeen zoals vermeld in deze paragraaf wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

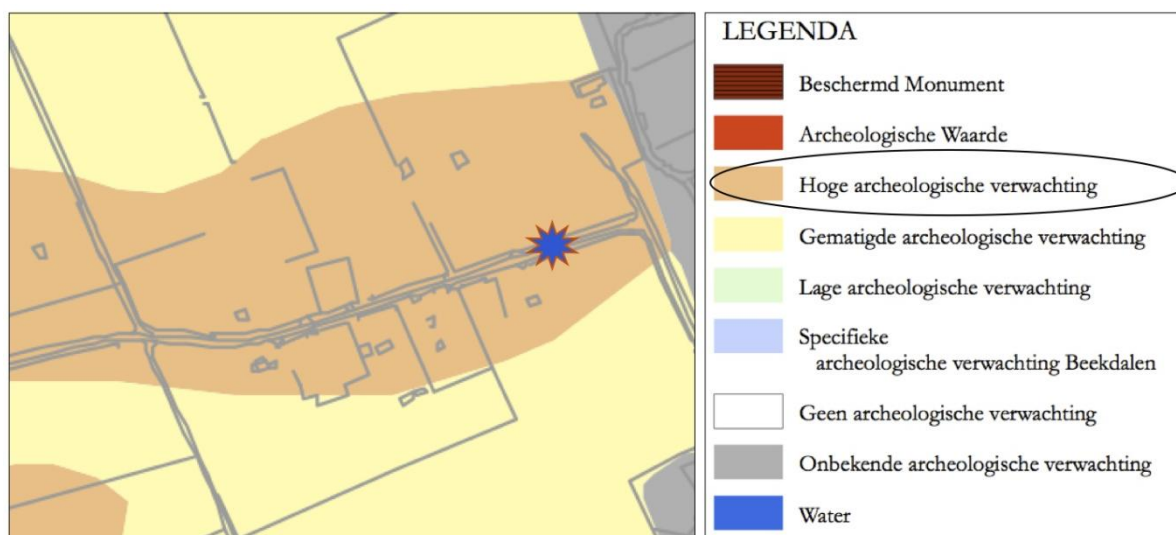
6.2 Archeologie & cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

6.2.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.3.



Afbeelding 6.3 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

6.2.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

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

In het voorliggende geval is er sprake van een de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Emslandweg 4 en de bouw van een woning op de compensatiekavel naast het perceel Emslandweg 3. Er wordt een woning met een inhoud van maximaal 750 m³ met maximaal 75 m² aan bijgebouwen op de compensatiekavel gerealiseerd. Het nieuw te bebouwen oppervlak blijft ruim beneden de 2500 m².

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

6.2.2 Cultuurhistorie

6.2.2.1 Algemeen

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

6.2.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied komen tevens geen cultuurhistorische waarden voor.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en dat er geen cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied aanwezig zijn.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

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

6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere

wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.3.1.3 Waterschap Groot Salland

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

Waterschap Groot Salland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van het waterschap en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Algemeen

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

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

6.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde "korte procedure" van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies. De bij de "korte procedure" behorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
Dit artikel bevat regels die bepalen dat in afwijking van de bestemmingsregels de bestaande maatvoering als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan wordt.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Overige regels (Artikel 11)
Dit artikel bevat de overige regels die van toepassing zijn voor wat betreft het voorliggende bestemmingsplan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

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

Agrarisch (Artikel 3)

Functie

Een deel van de gronden met daarop de te slopen schuren zijn bestemd als “Agrarisch”. Deze gronden zijn bedoeld voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw. Eén en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen- en parkeervoorzieningen, tijdelijke waterberging en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en sierwater en ontsluiting(wegen).

Bebouwingsmogelijkheden

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is uitdrukkelijk vermeld dat kuilvoerplaten, mestplaten, sleufsilo's, boog- en tunnelkassen, overkappingen en windturbines niet zijn toegestaan. De bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

Groen (Artikel 4)

Functie

De bestemming ‘Groen’ is toegekend aan de gronden tussen het nieuwe woonperceel en de Emslandweg en de nieuw aan te leggen houtsingel aan de westzijde van het woonperceel. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor beplanting, andere groenvoorzieningen, agrarisch medegebruik, in- en uitritten ten behoeve van woonpercelen en tuinen en erven aansluitend aan de bestemming “Wonen”. Ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’ is uitsluitend een houtsingel met onderbegroeiing toegestaan.

Bebouwingsmogelijkheden

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Wonen (Artikel 5)

Functie

De bestaande woning en gronden waar de compensatiekavel is gesitueerd zijn bestemd als “Wonen”. Deze gronden zijn bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Daarnaast zijn gronden met deze bestemming bedoeld voor gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, een bomenrij ter plaatse van de aanduiding ‘bomenrij’, parkeervoorzieningen, tijdelijke waterberging en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en sierwater en ontsluitings(wegen).

Bebouwingsmogelijkheden

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

Qua oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is een onderscheid aangebracht tussen de bestaande woning en de nieuwe woning. In de regels is opgenomen dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 150 m² mag bedragen. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke

vorm van wonen – bijgebouwen' mag deze oppervlakte 275 m² bedragen. Deze aanduiding, en daarmee de grotere oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ligt op het perceel van de bestaande woning. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen mag maximaal respectievelijk 4 meter en 6 meter bedragen.

Tot slot mogen binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Eén en ander is ook hier weer gekoppeld aan een maximale maatvoering.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Met provincie Overijssel is vooroverleg gevoerd. De provincie heeft aangegeven dat er een provinciaal belang is, maar geen strijdigheid met haar beleid.

9.1.3 Waterschap Groot Salland

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Groot Salland. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

9.2 Inspraak

De gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling is na inspraak door de gemeenteraad vastgesteld. Voor plannen die passen binnen de gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling is geen inspraak noodzakelijk. Derhalve wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Rood voor Rood Emslandweg 4 Ommen' vanaf 27 september 2012 tot 8 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend.

Een samenvatting van deze zienswijzen alsmede de gemeentelijke reactie op de ingekomen zienswijzen is opgenomen in de in bijlage 6 opgenomen Nota Zienswijzen. Eén van de zienswijzen heeft geleid tot een wijziging van de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. In de Nota Zienswijzen wordt een overzicht gegeven van deze wijzigingen.

De bij het plan behorende toelichting is eveneens op ondergeschikte punten aangepast.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Beoordeling woon- en leefklimaat

Bijlage 4 Quick scan Flora en fauna

Bijlage 5 Standaard waterparagraaf

Bijlage 6 **Nota Zienswijzen**