



GEMEENTE
OMMEN

*Bestemmingsplan
Buitengebied, wijziging
Junnerweg 2 te Ommen*

Juli 2019

Vastgesteld



Wijzigingsplan

"Buitengebied, wijziging Junnerweg 2, Ommen"

Plannaam: Buitengebied, wijziging Junnerweg 2, Ommen
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012wp0044-VG01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2019



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	PLANBESCHRIJVING	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	GELUID	18
4.2	BODEMKWALITEIT.....	19
4.3	LUCHTKWALITEIT	21
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	22
4.5	MILIEUZONERING	23
4.6	GEUR	26
4.7	ECOLOGIE.....	26
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	30
5.1	VIGEREND BELEID.....	30
5.2	WATERPARAGRAAF	31
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	32
6.1	INLEIDING.....	32
6.2	OPZET VAN DE REGELS	32
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	33
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG.....	35
8.1	HET RIJK	35
8.2	PROVINCIE OVERIJSEL	35
8.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	35
8.4	INSPRAAK.....	35
8.5	ZIENSWIJZEN.....	35
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		36
BIJLAGE 1	RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN ONDERZOEK ASBEST IN BODEM	37
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de buurtschap Junne in het buitengebied van de gemeente Ommen aan de Junnerweg 2 te Ommen, bevindt zich een voormalig agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd. Op het erf staat een karakteristieke boerderij met vier bijgebouwen.

Het perceel heeft op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ met de nadere aanduidingen ‘een kleinschalig agrarisch bedrijf’ met een ‘bouwvlak’. Voorliggend initiatief voorziet in het omzetten van het agrarisch bedrijf tot een regulier woonperceel en is dan ook niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om voorliggend initiatief mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 26.15). De burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 26.15 de bestemming Agrarische doeleinden omzetten naar wonen.

Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om de voorgenoemde ontwikkeling mogelijk te maken. In dit plan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen op het landgoed Junne in de buurtschap Junne. Het landgoed Junne is zo’n 3,5 kilometer ten oosten van de plaats Ommen, in het buitengebied van de gemeente Ommen gelegen. Momenteel staan de panden leeg. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van de locatie ten opzichte van Ommen weergegeven. In afbeelding 1.2 en 1.3 wordt de huidige situatie in het plangebied doormiddel van een luchtfoto en straatbeeld getoond.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, wijziging Junnerweg 2, Ommen” bestaat uit de volgende stukken:

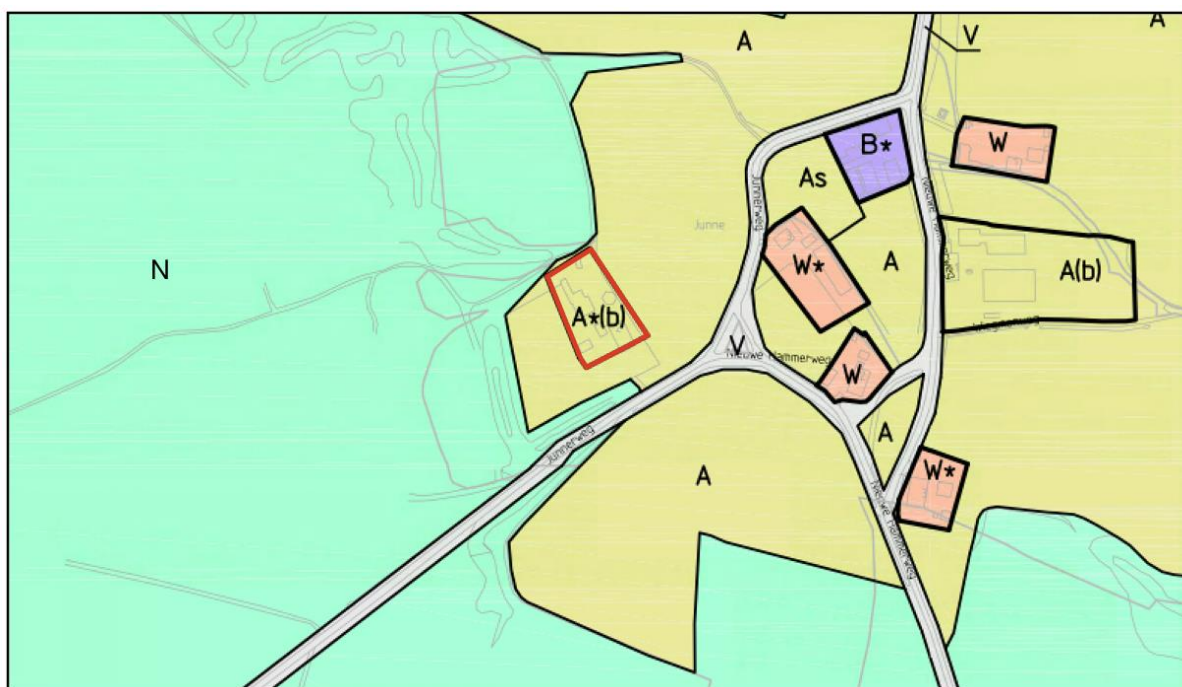
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012wp0044-VG01) en een renvooi;
- regels.

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 Huidig planologische regime

1.4.1 Algemeen

De locatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ommen op 18 februari 2010. Het agrarische perceel heeft op de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de nadere aanduidingen 'een kleinschalig agrarisch bedrijf' met een 'bouwvlak'. Naast de bestemming 'Agrarische doeleinden' is de dubbelbestemming 'natuurgebied met recreatieve waarden' van toepassing. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de plankaart.



Afbeelding 1.2. Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: Ommen Buitengebied Bestemmingsplan)



Afbeelding 1.3. Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied')

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied vanwege de aanwezigheid van het bouwvlak en de aanduiding voor het kleinschalig agrarisch bedrijf bedoeld voor de uitoefening van een kleinschalig agrarisch bedrijf.

Tevens is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Natuurgebied met recreatieve waarden' (Zone nr). Op deze gronden dient rekening gehouden te worden met de in dit gebied voorkomende landschappelijk

waarden in de vorm van grote boscomplexen, heidevelden en reliëf. Met inachtneming de in dit gebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van:

- monumenten en karakteristieke boerderijvormen;
- archeologisch waardevolle gebieden;
- de in dit gebied voorkomende natuurwaarden ter plaatse van de bestemming Natuurdoeleinden.

1.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan dient op het perceel Junneweg 2 een kleinschalig agrarisch bedrijf aanwezig te zijn. Het kleinschalige agrarisch bedrijf is echter reeds beëindigd. De bestemming ‘Agrarische doeleinden’ kan op basis van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd naar een woonbestemming, teneinde de feitelijke situatie planologisch in overeenstemming te brengen. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.9 lid a waarin o.a. verwezen wordt naar artikel 26.15 waar de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om Agrarische doeleinden om te zetten naar Woondoeleinden.

26.15. Wijzigingsbevoegdheid omzetting Agrarische doeleinden naar Woondoeleinden*.

Burgemeester en wethouders zijn - met toepassing van artikel 3.6 Wro - bevoegd de bestemming Agrarische doeleinden te wijzigen in Woondoeleinden*, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging is niet toegestaan in de landbouwontwikkelingsgebieden;*
- b. bestaande kleinschalige kampeerterreinen kunnen behouden blijven mits deze milieuhygiënisch inpasbaar zijn.*

Toetsing aan artikel 26.15

Het plangebied is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied en er is geen sprake van een kampeerterrein. Om deze reden is het mogelijk tot het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld wordt in artikel 26.15 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en de gewenste situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

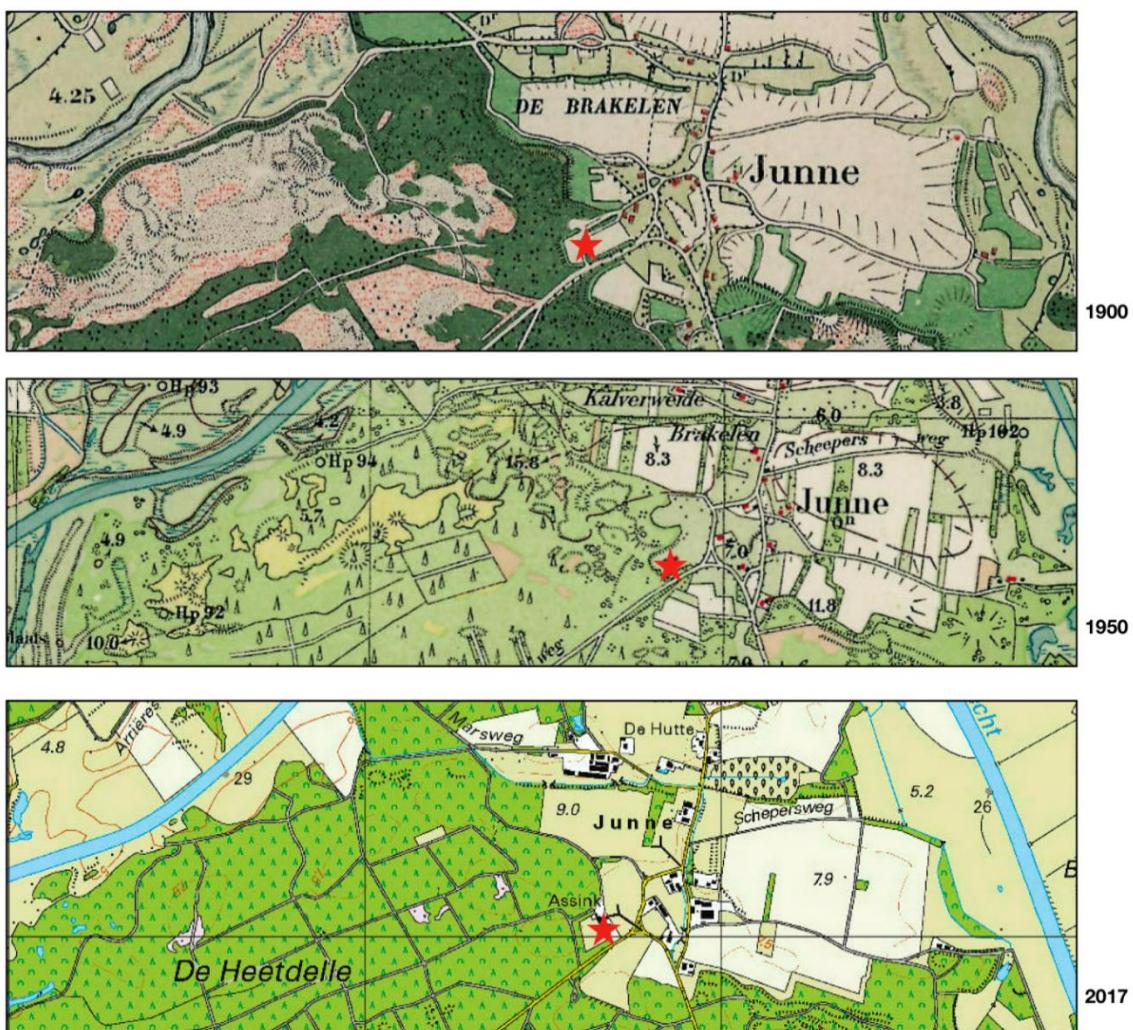
2.1 Huidige situatie

2.1.1 Erf in het landschap

Het voorliggend plan ligt in het essen- en kampenlandschap. Het essen- en kampenlandschap kenmerkt zich door een aantal landschapskarakteristieken:

- Afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos;
- Aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- Relatief hoog en bolgelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steilranden) zijn landschappelijke waardevolle objecten;
- Aanwezigheid van kleine buurtschappen, die een sterke verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van gebieden;
- Bebouwing geclusterd in een buurtschap;
- Onregelmatige verkavelingstructuur.

In afbeelding 2.1 zijn de landschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen rondom het plangebied vanaf 1900 waar te nemen.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten met de landschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied (rode ster) vanaf 1900 (Bron Topotijdreis).

De historische kaarten laten de verschillende gebiedskenmerken en transformatie goed zien. Zo is de heide en zandvlakte getransformeerd naar bos. De bebouwing van het dorp Junne ligt geclusterd bij de verschillende hogere zandruggen waar de akkers van de inwoners van het dorp lagen. Een deel van deze akkers zijn nog steeds in gebruik als bouwland. Daarnaast is een deel tegenwoordig in gebruik als grasland. De boerderijen liggen voornamelijk aan de weg en langs de randen van de akkers of bos.

2.1.2 Plangebied en de omgeving

De functionele structuur van het plangebied wordt in de huidige situatie hoofdzakelijk bepaald door bos- en natuurgebieden, woonfuncties, (agrarische) bedrijvigheid en agrarische cultuurgronden. Voor het overige wordt de ruimtelijke structuur bepaald door in de paragraaf 2.1.1 reeds beschreven gebiedskenmerken. Belangrijke ruimtelijke structuurdrager vormt de rivier de Vecht.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een Hoveniersbedrijf (Junnerweg 4), een veehouderij (Nieuwe Hammerweg 1) en verschillende woonpercelen. Aan de westzijde van het perceel bevinden verschillende bospercelen. Het plangebied bestaat uit een bedrijfsperceel met bedrijfsbebouwing en erfverharding. Het bedrijfsperceel wordt ontsloten via een in- en uitrit op de Junnerweg. De gronden direct om het plangebied heen zijn voornamelijk in gebruik als natuurgebied of als agrarische cultuurgrond.

In de onderstaande afbeelding 2.2 is de huidige situatie in het plangebied indicatief weergegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel).

2.2 Planbeschrijving

In de aanleiding is reeds aangegeven dat op het perceel aan de Junnerweg 2 de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Met het voorliggend wijzigingsplan is de initiatiefnemer voornemens de agrarische bestemming op het perceel te wijzigen in een woonbestemming. Alleen de planologische situatie wijzigt, de bebouwing blijft hetzelfde.

HOOFDSTUK 3 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 in de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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 vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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 NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt het volgende opgemerkt:

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- a. er geen sprake is van extra beslag op de ruimte;
- b. er geen sprake is van het toevoegen van een woning;
- c. er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;
- d. er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. 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 centrale ambities van de provincie:

goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief); versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit; veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid; investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

Of – generieke beleidskeuzes

Waar – ontwikkelingsperspectieven

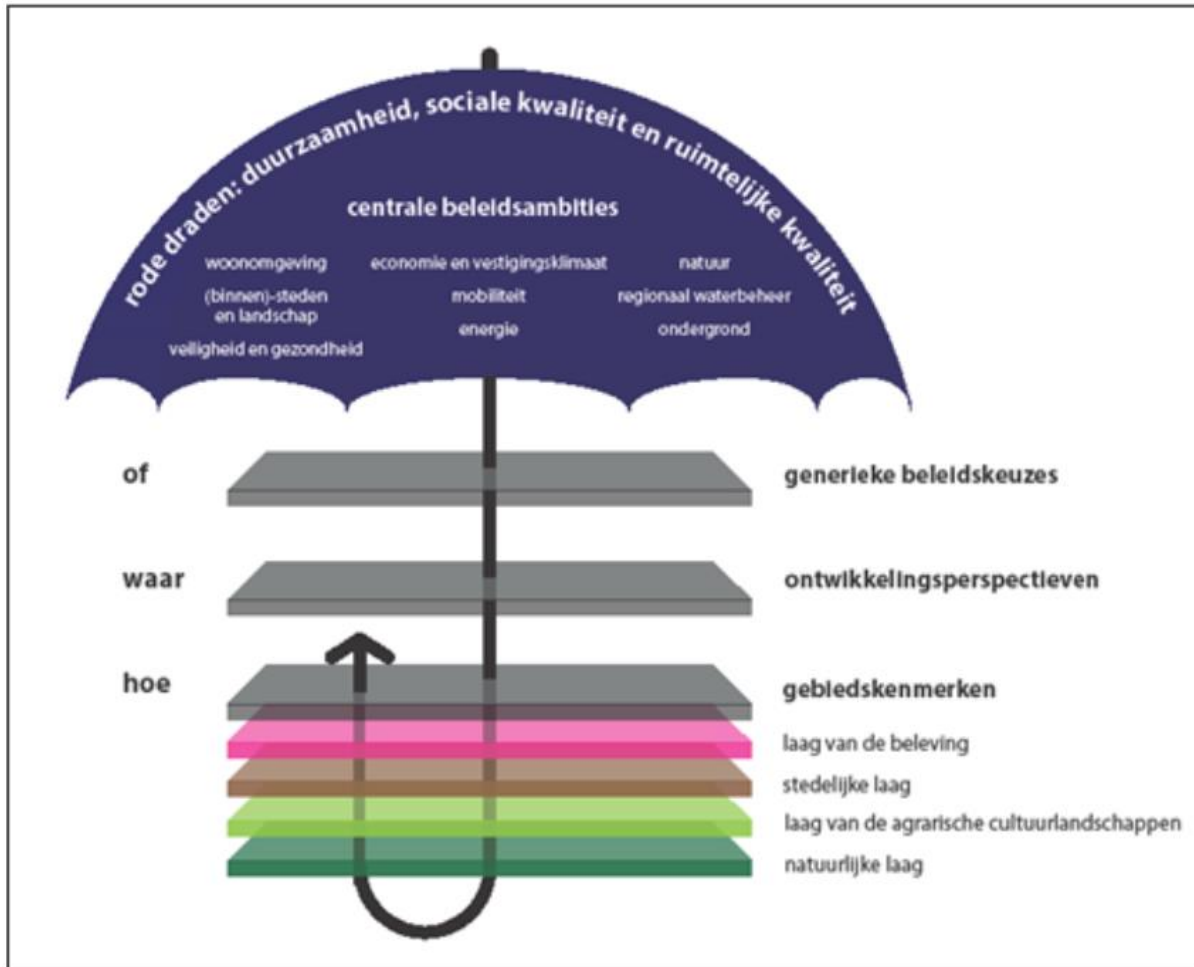
Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskennmerken (de derde

stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de generieke beleidskeuzes zoals opgenomen in de Omgevingverordening Overijssel. Er zijn in voorliggend geval geen aspecten van belang die een nadere onderbouwing behoeven.

3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Gebieden met het ontwikkelingsperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De functie 'wonen' is passend binnen deze mix aan functies. Deze ontwikkeling brengt geen belemmering met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies zoals wonen en natuur. Hiervoor wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Gesteld wordt dat de voorgenomen omzetting een verbetering is voor de nabijgelegen natuur en de omliggende woonfuncties.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' en 'Laag van beleving' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat in of aangrenzend aan het plangebied geen relevante specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden.

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. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 3.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3 Natuurlijke laag (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.

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. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en rugen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De ontwikkeling die plaats vindt vormt geen belemmering voor de instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Bij de ontwikkeling vindt geen ingrepen plaats in het landschap of aan de bebouwing. Er is alleen spraken van een planologische omzetting.

Geconcludeerd wordt dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In de ‘Laag van 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. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart in het “Essenlandschap” gelegen. In afbeelding 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de laag van “Essenlandschap”

De bestaande erfinrichting verandert niet en bestaande beplantingen en structuren blijven behouden. Dit is reeds passend binnen het daar voorkomende landschapstype. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

3.3.1.1 Naar één integrale gebiedsdekkende visie

In het Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP) wordt de missie uit het Ommer Motief concreet uitgewerkt. Het plan bundelt voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. Het plan bundelt en integreert vigerende beleid zoals opgenomen in diverse sectorale plannen. Het plan kent een gecombineerde thematische en gebiedsgerichte opbouw. De kaders, opgaven en beoogde realisatie zijn per gebied en thema uitgewerkt. Waar dwarsverbanden en samenhang dat nodig maken, is een integrale afweging van belangen gemaakt uitmondende in beleidskeuzes. Het belangrijkste wat de gemeente met het nieuwe omgevingsplan wil bereiken is dat inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en partners in één oogopslag een helder beeld krijgen waar Ommen voor staat en op welke ontwikkelingen zij inzet.

3.3.1.2 GOP als structuurvisie

Het Gemeentelijk Omgevingsplan is door de gemeente Ommen tevens vastgesteld als structuurvisie, in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Het GOP voldoet aan de inhoudelijke eisen en vormvereisten die de Wro stelt aan een structuurvisie. Het omgevingsplan is een strategisch document waarbij de doorwerking plaatsvindt via de gemeentelijke bestemmingsplannen en de regels die in de gemeentelijke verordeningen worden gesteld. Ommen pakt in samenhang met dit plan ook het grote aantal bestemmingsplannen en verordeningen aan door deze te actualiseren, bundelen en stroomlijnen. De bestaande bestemmingsplannen zijn gebundeld in vijf overkoepelende gebiedsprogramma's annex bestemmingsplannen (Centrum, Wonen, Werken, Kleine kernen en Buitengebied). De bestaande verordeningen worden samengevoegd en vereenvoudigd. Acties en projecten die uit het omgevingsplan volgen, waar de gemeente samen met partners mee aan de slag gaat, zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en bijgesteld. Met deze nieuwe werkwijze van een integraal omgevingsplan met verordening loopt Ommen vooruit op het nieuwe omgevingsrecht. De nieuwe Omgevingswet is gericht op vergaande bundeling van overheidsplannen en uitvoeringsregels.

In het GOP gaat de gemeente per thema in op de ambities en doelstellingen. In onderhavig geval is met name de ambitie en ontwikkelingsrichting met betrekking tot het buitengebied van belang. Onderstaand wordt hierop nader ingegaan.

3.3.1.3 Ambitie en ontwikkelingsrichting in het buitengebied

Ommen wil de differentiatie in het landschap en de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van het buitengebied behouden en versterken. Tegelijkertijd wil de gemeente in haar buitengebied de ontwikkelingen in de landbouw, het beheer van landgoederen en recreatiebedrijven niet op slot zetten. Daarvoor is het belang van deze partijen voor de economische ontwikkeling, maar ook als belangrijke drager van het landschap te groot. Het landschap zoals het er nu ligt is grotendeels een cultuurlandschap dat onder invloed van menselijk handelen is ontstaan.

Het landschap vraagt om onderhoud en beheer, teneinde de landschappelijke kwaliteit en de variatie in het landschap die onder meer door burgers en toeristen hoog worden gewaardeerd, te kunnen behouden. Dit houdt in dat de gemeente in haar buitengebied, rekening houdende met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen en ondergronden, ruimte wil bieden aan ontwikkeling. Niet onbeperkt maar binnen kaders, waarbij er gegeven de focus om nieuwe woningen te bouwen in de drie grote locaties Westflank, Havengebied en Ommen Oost, er slechts beperkt ruimte is voor het ontwikkelen van woningen in het buitengebied, door het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen of het ontwikkelen van knoopperven.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het “Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen”

Het voorliggend plan past binnen de ambitie en ontwikkelingsrichting van de gemeente Ommen voor het buitengebied. Het betreft een vorm van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Door de ontwikkeling wordt een nieuwe invulling gegeven aan de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en het beheer van het landgoed Junne. Daar de nieuwe invulling wordt verpaupering van het buitengebied en het landgoed Junne voorkomen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

3.3.2.1 Algemeen

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Ommen geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het geeft de visie van de gemeente op het omgaan met haar landschap voor de komende 10 jaar.

Kenmerkend voor het Ommen landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Er zijn verschillende landschappen te onderscheiden. Voorliggend plangebied is gelegen in het essen- en kampenlandschap.

3.3.2.2 Essen- en kampenlandschap

Dit landschapstype is in de middeleeuwen ontstaan aan weerszijden van de Beneden Regge en de Vecht onder invloed van het agrarisch grondgebruik. Plaatselijk zijn nog de hoger gelegen essen herkenbaar, die zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging van de akkers met heideplaggen. De bebouwing ligt overwegend verspreid, soms rond de essen. De wegen lopen veelal evenwijdig aan de Vecht en de Beneden Regge of staan loodrecht op deze rivieren. Een deel van deze wegen wordt geflankeerd door beplantingen. Verder wordt het beplantingsbeeld gevormd door erfbeplantingen en de resterende beplantingen op perceelsgrenzen.

Het essen- en kampenlandschap bestaat uit een aantal verschillende landschapskarakteristieken.

- Afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos;
- Aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- Relatief hoog en bolgelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steilranden) zijn landschappelijke waardevolle objecten;
- Aanwezigheid van kleine buurtschappen, die een sterke verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van gebieden;
- Bebouwing geclusterd in een buurtschap;
- Onregelmatige verkavelingstructuur.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het LOP Ommen

Het bestaande erf is al reeds ingepast in het landschap. Indien blijkt dat voor de ontwikkeling het noodzakelijk is om landschapsmaatregelen te nemen dan wordt daarbij aangesloten op de bovenstaande landschapskarakteristieken. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het ‘LOP Ommen’.

3.3.2.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de 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, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

In het voorliggende plan wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar wonen. De woning en de bijgebouwen blijven hetzelfde. Een woning wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna zal nader op de aspecten weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai worden ingegaan.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In de omgeving van het plangebied komen diverse wegen voor. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het voorliggende geval echter niet noodzakelijk omdat de functie van de bestaande bedrijfswoning, de functie 'wonen', niet wijzigt. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

4.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen industriële of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het projectgebied. Railverkeerslawaaï kan in dit geval tevens buiten beschouwing worden gelaten, aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op zeer ruime afstand is gelegen.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 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. In het kader van een voorgenomen erfpachttuitgifte is het noodzakelijk geacht om bodemonderzoek uit te voeren. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Voor het voorliggende plan is dan ook door Econsutancy een vooronderzoek bodem NEN 5725, bodemonderzoek NEN 5740+A1 en verkennend onderzoek asbest in bodem (NEN 5707+C1) uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in bijlage 1. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

4.2.2 Situatie plangebied

4.2.2.1 Voorgeschiedenis

De onderzoekslocatie is in gebruik als boerderij en heeft voor zover bekend altijd een agrarische (woon)bestemming gehad. De onderzoekslocatie is momenteel bebouwd met een woonboerderij (bouwjaar 1947, $\pm 220 \text{ m}^2$), twee kleine schuren/stallen (beide $\pm 50 \text{ m}^2$), een hooischuur ($\pm 60 \text{ m}^2$), een kapschuur (circa 130 m) met daarin deels een overkapping (vml. voertuigberging, circa 30 m^2) en een werkplaatsje met een kleine smeerkuil, circa 25 m^2). Ten noorden van de grote kapschuur bevond zich een aanbouw ($\pm 110 \text{ m}^2$), die vermoedelijk recent (2017/2018) is gesloopt (dit terreindeel was rond 1925 ook al eerder bebouwd). Van de woonboerderij is bekend dat deze in 1946 is afgebrand en daarna is herbouwd.

Van de opstallen op de locatie zijn voor zover bekend geen asbestinventarisaties uitgevoerd. De meeste bebouwingen op de locatie zijn voorzien van gewone dakpannen, de hooischuur is voorzien van een metalen dak. De grote kapschuur op het noordelijk deel van het terrein is echter voorzien van vermoedelijk asbesthoudende golfplaten dakbedekking (voorzijde voorzien van dakgoot, achterzijde zonder dakgoot). Achter de stal bij het woonhuis bevinden zich één of meerdere gierkelders. Aan de westzijde van de woonboerderij bevindt zich een betonnen waterput. Het erf om de woonboerderij is deels verhard met sierbestrating (mix van klinkers en tegels). De locatie bestaat verder grotendeels uit verhard (betonnen stalroosters) erf (noordwestelijk deel achter de boerderij en tussen de schuren) en als siertuin (zuid- en oostzijde met moestuin), behorend bij het woonhuis. Het noordelijk deel van de locatie is braakliggend. De oprit naar de locatie vanaf de Junnerbaan en de toerit naar de grote kapschuur aan de noordzijde van de boerderij is voorzien van een klinkerverharding.

Voor zover bij de opdrachtgever en de gemeente Ommen / Bestuursdienst Ommen-Hardenberg bekend, heeft er op de onderzoekslocatie nimmer opslag van oliehoudende producten in ondergrondse of bovengrondse tanks plaatsgevonden. Ook zijn er geen gegevens bekend omtrent overige potentieel bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie. Uit de geraadpleegde bronnen blijkt geen aanwezigheid van ophogingen, dempingen of stortingen.

4.2.2.2 Resultaten

De resultaten kunnen opgedeeld worden tussen:

- Verkennend onderzoek NEN5740 en asbest in bodem NEN 5707
- Verkennend onderzoek NEN5740

Vervolgens worden de deellocaties onderscheiden van elkaar.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Deellocatie A: bovengrond gesloopte schuur/stal (noordelijk terrein achter de kapschuur)

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht" (VED-HE-NL). De bovengrond is plaatselijk zwak baksteen- en betonhoudend.

In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond. De bovengrond is licht verontreinigd met zink, minerale olie en/of PAK. Deze lichte verontreinigingen houden mogelijk verband met de resten baksteen en beton, die in de bovengrond aangetroffen zijn. Het grondwater is in combinatie met deellocaties B en C onderzocht. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten voor de parameter asbest verworpen, maar voor de overige parameters aanvaard. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek ten aanzien van de licht verhoogd gemeten parameters zink, minerale olie en/of PAK in de bovengrond.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Deellocatie B: bovengrond vml. voertuigstalling (zuidwestelijk deel kapschuur)

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "plaatselijk verdacht" (VEP). In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen.

Deellocatie C: bovengrond werkplaats met smeerkuil (zuidoostelijk deel kapschuur)

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "plaatselijk verdacht" (VEP). In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is niet verontreinigd. Het grondwater is niet verontreinigd. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie C als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen.

Deellocatie D: bovengrond verharde achtererf en in de schuren/stallen

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht" (VED-HE-NL). De bovengrond is plaatselijk matig baksteenhoudend. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt. Deze lichte verontreiniging houdt mogelijk verband met de resten baksteen, die in de bovengrond aangetroffen zijn. De overige bovengrond is niet verontreinigd. Het grondwater is niet verontreinigd. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie D als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten aanvaard. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek ten aanzien van de licht verhoogd gemeten parameter kobalt in de bovengrond.

Deellocatie E: bovengrond braakliggend achtererf (noordelijkdeel erf)

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie en PAK. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie E als "onverdacht" dient te worden beschouwd, wordt verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek ten aanzien van de licht verhoogd gemeten parameters minerale olie en PAK in de bovengrond.

Deellocatie F: bovengrond moes- en siertuin (zuidelijkdeel erf (ivm afgebrande boerderij))

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht" (VED-HE-NL). In de bovengrond zijn plaatselijk resten baksteen aangetroffen. De bovengrond is niet verontreinigd. Het grondwater is niet verontreinigd. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie F als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen.

Deellocatie G: ondergrond (gehele locatie)

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte (deel)locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Zintuiglijk zijn in de ondergrond (vanaf circa 1,0 m -mv) geen verontreinigingen aangetroffen. In de ondergrond ter plaatse van het erf zijn geen verontreinigingen aangetoond. De vooraf gestelde hypothese dat de ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie als "onverdacht" dient te worden beschouwd, wordt aanvaard.

4.2.3 Conclusie

In het kader van de erpachtuitgifte kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij ongewijzigd gebruik niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, volgens Econsultancy, geen belemmeringen voor de erpachtuitgifte van de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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);

4.3.1.1 *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.

4.3.1.2 *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.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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. Bij nieuwe ontwikkelingen 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

de Regeling basisnet;

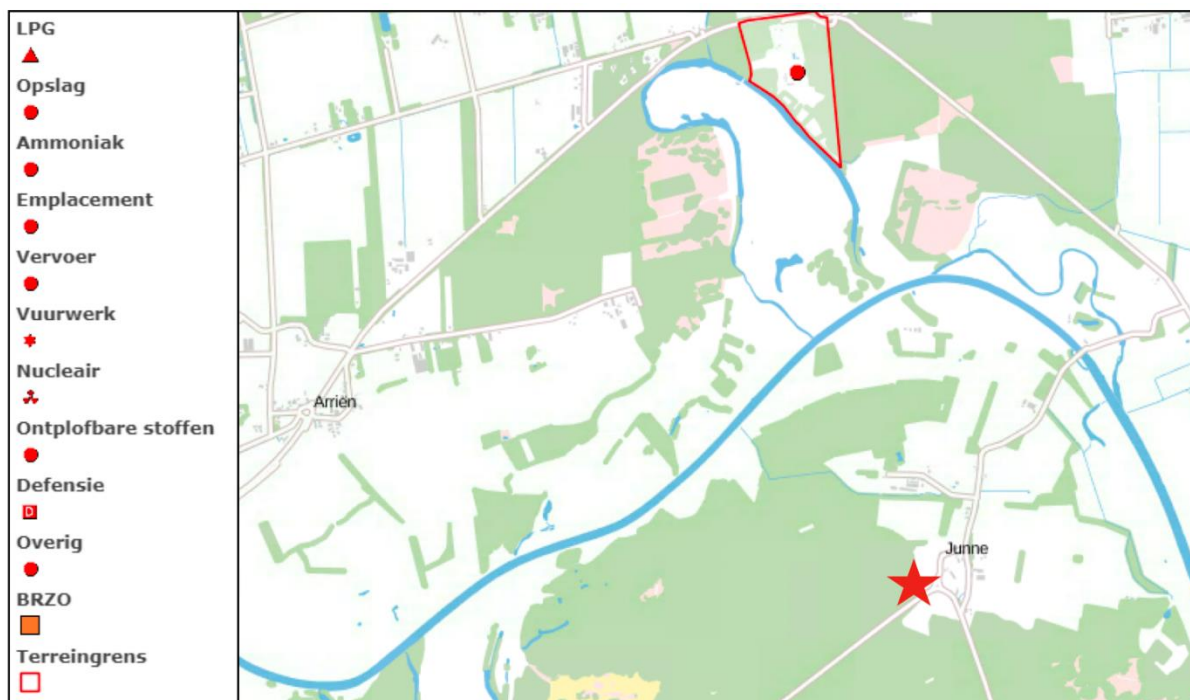
de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

4.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart 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 onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart () (Bron:Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Ten noorden van het plangebied bevindt zich aan de Coevorderweg 17 het Vakantie centrum Libra. Op het terrein bevindt zich een opslag voor Chloorbeekloog (1500 L.) en zwavelzuur (1500 L.). De afstand van het plangebied tot de terreingrens van de inrichting (rode lijn) is circa 1800 meter en daarmee ruim voldoende.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie

en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Om deze reden wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. 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 functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies 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).

4.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming teneinde de bedrijfswoning te kunnen gebruiken als reguliere burgerwoning. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn twee milieubelastende functie aanwezig, te weten een agrarische bedrijf en een hoveniersbedrijf. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden en de afstand van de functies tot het plangebied weergegeven.

Functie	Categorie	Grootste Richtafstand	Afstand tot plangebied
Grondgebonden veehouderij (fokken en houden van melkvee), Nieuwe Hammerweg 1	3.2	30 meter (stof en geluid)	240 meter
Hoveniersbedrijf (Junnerweg 4) (plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven tot 500 m ² bvo)	2	30 meter (geur en geluid)	220 meter

Ten aanzien van het hoveniersbedrijf geldt dat de richtafstand van 30 meter ruimschoots wordt gehaald.

Ten aanzien van de veehouderij wordt opgemerkt dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in de paragraaf geur nader op ingegaan. Er is in bovenstaande tabel getoetst aan de overige aspecten 'stof' en 'geluid'.

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Omgekeerde werking

Overigens levert het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming ook voor in de omgeving aanwezige bedrijvigheid geen extra belemmeringen op. Dit temeer, doordat in alle gevallen sprake is van burgerwoningen die korter op de betreffende bedrijfsperceel zijn gesitueerd dan de in dit wijzigingsplan betrokken perceel.

4.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

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 paarden) 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 de geurbelasting, binnen een concentratiegebied, 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.

Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom waardoor ten minste 50 meter afstand gehouden dient te worden van het geurgevoelige object. De afstand tussen het her te bestemmen plangebied en het geurgevoelig object, in dit geval een stal, is meer dan 200 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstand van 50 meter.

Gezien de ruime onderlinge afstand mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de (bedrijfs)woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tot slot wordt opgemerkt dat de herbestemming, vanwege de grote onderlinge afstand, geen belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van het betreffende agrarische bedrijf.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

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 Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland

(NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 weergegeven.



Afbeelding 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied” is direct gelegen ten westen van het plangebied. Door de bestemming te wijzigen van een agrarisch bestemming naar een woonbestemming wordt de mogelijkheid tot het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met bijkomende stikstofuitstoot weg bestemd, wat positief is voor het Natura 2000-gebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied bevindt zich niet op gronden die tot het NNN behoren. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

4.7.2 Soortenbescherming

4.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.7.2.2 Situatie plangebied

In het voorliggende geval betreft de ontwikkeling van agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er worden geen gebouwen gesloopt of ingrepen gedaan die negatieve effecten kunnen veroorzaken op het plangebied aanwezige flora en fauna. Gelet op het voorgaande is een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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.

4.8.1.2 *Situatie plangebied*

Het initiatief betreft enkel de wijziging van een bestemming. Vooralsnog is er geen sprake van bodemingrepen. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.8.2 **Cultuurhistorie**

4.8.2.1 **Algemeen**

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Het plangebied is echter wel gelegen op het landgoed Junne en maakt onderdeel uit van de landgoedzone: Vechtdal en Beneden-Regge.

De zone Vechtdal en Beneden-Regge bestaat uit reeksen, vaak grote, historische landgoederen langs de rivieren. De streek wordt bepaald door het dal van de Vecht met de aaneenschakeling van kleine, in de middeleeuwen ontstane esdorpen. De historische landgoederen in het gebied liggen voornamelijk langs de Vecht en gaan vaak terug op oude havezaten. Ze bevinden zich vaak op plekken waar landwegen de rivier kruisten.

In de buurt van het plangebied heeft de havezate Oosterveen gestaan, ongeveer 200 meter afstand. De laatste vermelding van deze havezate is van 1850. Daarnaast vindt er geen bouwkundige ingrepen plaats die ten nadele van cultuurhistorie zouden kunnen laats vinden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

4.8.3 **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

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

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 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.

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 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. Op de vier benoemde begrippen na blijven voor het overige de begrippen behorende bij de bestemmingsplannen “Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 onverkort van toepassing.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Om op een eenduidig manier afstanden, oppervlaktes en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 is onverkort van toepassing verklaard.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikel ‘Wonen’ worden de bestemmingsregels van de

bestemmingsplannen “Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 van toepassing verklaard. De plankaart van het bestemmingsplan “Buitengebied” is gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan in die zin dat ter plaatse van het perceel aan de Junnerweg 2 de bestemming ‘Wonen’ is toegestaan. Met diende verstande dat in aanvulling op het gestelde tevens is bestemd voor agrarische activiteiten en in de vorm van grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw zijn toegestaan, alsmede activiteiten gericht op natuurbeheer en de daarbij behorende mogelijkheden, zoals verwoord is in de bestemmingsregels in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

6.2.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplannen “Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 onverkort van toepassing verklaard.

Met daarbij aan toegevoegd de bestemmingen over de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

6.2.5 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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 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.

Wonen (Artikel 3)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en in ondergeschikte mate tevens agrarische activiteiten in de vorm van grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw zijn toegestaan, alsmede activiteiten gericht op natuurbeheer. Voor de bouwregels gelden de regels zoals opgenomen in artikel 8 van het bestemmingsplan “Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01.

Waarde – Archeologische verwachting (Artikel 4)

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

HOOFDSTUK 7 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 worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

8.1 Het Rijk

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

8.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggend plan naar de provincie toegezonden. De eventuele opmerkingen van de provincie worden in het voorliggend plan verwerkt.

8.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets dient de korte procedure gevolgd te worden. Dit houdt in dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast.

8.4 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval is direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.5 Zienswijzen

Voorliggend voornemen heeft vanaf 2 mei 2019 tot 12 juni 2019 ter inzage gelegen. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Rapport verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem

Bijlage 2 Watertoetsresultaat