



GEMEENTE OMMEN

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16

September 2017

Vastgesteld

Bestemmingsplan
Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. &
Bergweg 16

Plannaam: Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0012-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2017



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	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	VARSENERWEG 6.....	9
2.2	BERGWEG 16.....	10
2.3	STOUWDIJK ONG. EN 3	11
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	13
3.1	ALGEMEEN	13
3.2	VARSENERWEG 6.....	13
3.3	BERGWEG 16.....	14
3.4	STOUWDIJK ONG.	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT.....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	GEUR	39
5.7	ECOLOGIE.....	40
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	VIGEREND BELEID.....	45
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	47
7.1	INLEIDING.....	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN	52
9.1	VOOROVERLEG.....	52
9.2	INSPRAAK	52
9.3	ZIENSWIJZEN.....	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	53	

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	53
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER STOUWDIJK.....	53
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK BERGWEG	53
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK STOUWDIJK	53
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	53
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTATEN	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Varsenerweg 6 te Varsen bevindt zich een voormalige agrarisch erf “Erve Vedders”. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn al een aantal jaren geleden beëindigd. Op het erf is, naast een bedrijfswoning, 1.495 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing aanwezig. Aangezien een vervolgfunctie ontbreekt wordt al jaren niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd. Daarom zal de staat van de bebouwing op termijn (nog) verder gaan verslechteren.

Het voornemen bestaat uit sloop van de bedrijfsbebouwing op basis van de beleidsnotitie ‘Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen’ (hierna: RvR-regeling). Op basis hiervan wordt éénmaal voldaan aan het minimale slooppoppervlakte waardoor één bouwkvael voor een compensatiewoning wordt verkregen. Tevens is het gewenst de bestaande bedrijfswoning te slopen en elders te herbouwen. Op deze wijze wordt het gehele erf gesloopt teneinde het ervaren ruimtelijk knelpunt (verpaupering) op te lossen en de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag te behalen in het buurtschap Varsen.

Het uitgangspunt van de RvR-regeling is dat moet worden teruggebouwd op de slooplocatie (huidig agrarisch bouwvlak). Echter wordt in de RvR-regeling een gebiedsdifferentiatie gehanteerd. In dit geval geldt voor de slooplocatie een ‘nee, tenzij’-beleid, vanwege de ligging in de ‘zone rivieroever met natuurwaarden’ en de ligging in buurtschap Varsen.

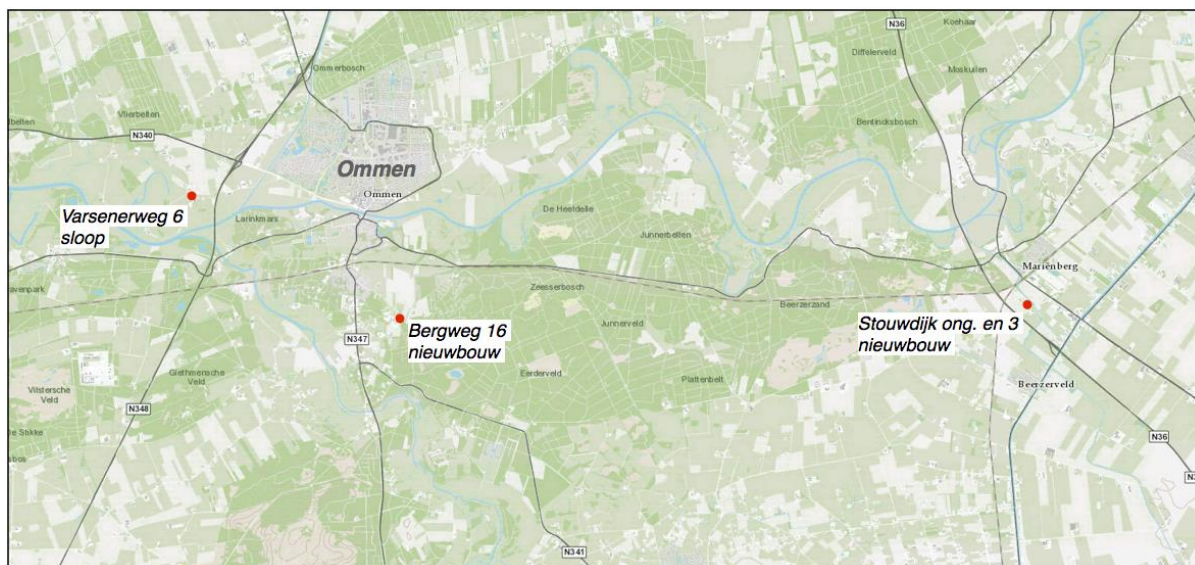
Daarom is gezocht naar andere, wel passende, locaties. Die locaties zijn gevonden aan de Bergweg 16 te Ommen en de Stouwdijk ong. (naast 2) te Beerzerveld. Voor deze locaties geldt een ‘ja, mits’-beleid. De beoogde locaties van de woningen zijn gelegen op of aansluitend op bestaande erven. Vanwege de nabijge ligging van het agrarisch bedrijf Stouwdijk 3 wordt de planologische mogelijkheden van het agrarisch bedrijf aangepast in dit bestemmingsplan, in verband met de aan te houden vaste afstand van 50 meter, waardoor de toekomstige compensatiewoning en het agrarisch bedrijf elkaar niet belemmeren.

Samenhangend met deze ontwikkeling worden zowel de slooplocatie als bouwlocaties landschappelijk ingepast. In totaliteit wordt bijgedragen aan het hoofddoel van de kaders voor Rood voor rood in de gemeente Ommen, namelijk het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Het voornemen is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan voor de locaties is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

De slooplocatie is gelegen aan de Varsenerweg 6 te Varsen. De bouwlocaties zijn gelegen aan de Stouwdijk ong. te Beerzerveld en Bergweg 16 te Ommen. In afbeelding 1.1 en 1.2 is de ligging van de locaties ten opzichte van de kern Ommen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ommen (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0012-va01) 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.

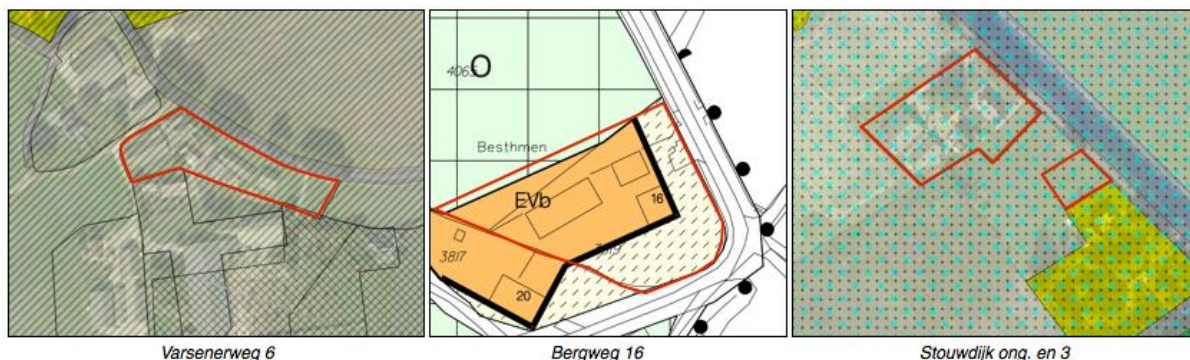
1.4 Huidig planologische regime

1.4.1 Algemeen

De plandelen bevinden zich in verschillende bestemmingsplannen, namelijk:

- Varsenerweg 6: bestemmingsplan ‘Buitengebied’;
- Bergweg 16: bestemmingsplan ‘Ommen-Zuid’;
- Stouwdijk ong. en 3: bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 2013-2’.

In afbeelding 1.2 zijn uitsneden van de geldende bestemmingsplannen weergegeven en aansluitend worden de geldende regels toegelicht.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Varsenerweg: Op basis van het bestemmingsplan heeft dit plandeel de bestemming 'Agrarische doeleinden', met de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bouwvlak'. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een intensieve veehouderij. Tevens gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'primair waterstaatsdoeleinden' en 'rivieroevers met natuurwaarden'.

Bergweg: Op basis van het bestemmingsplan heeft dit plandeel de bestemming 'Woondoeleinden', met de aanduiding 'EV' (vrijstaande woningen). De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal.

Stouwdijk: Op basis van dit bestemmingsplan heeft dit plandeel de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel Stouwdijk ong. is geen bouwvlak aanwezig. Op het perceel Stouwdijk 3 is wel een bouwvlak aanwezig. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij ter plaatse van een bouwvlak gebouwen mogen worden opgericht. Tevens gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke openheid'.

1.4.3 Strijdigheid

De realisatie van de compensatiewoningen op de bouwlocaties aan de Stouwdijk en Bergweg is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Tevens worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van een bedrijfsmatige agrarische functie aan de Varsenerweg 'wegbestemd', waarmee ter plaatse in de toekomst geen agrarisch bedrijf meer mag worden uitgeoefend.

Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Aangetoond zal worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Varsenerweg 6

“Erve Vedders” is gelegen aan de Varsenerweg 6 in buurtschap Varsen. Het gebied heeft vanaf 1900 grote veranderingen doorgemaakt. Rond 1900 lag Varsen nog direct aan de Vecht, de Vecht was hier ondiep en had betekenis voor de omgeving als doorwaadbare plaats. Varsen functioneerde als karakteristiek esdorp. Het was reeds grotendeels ontgonnen gebied. Rond 1900 is het gebied aan de noordoostzijde akkerbouwgebied met doorsneden essen. De locatie zelf vormde de brink met aangeplante eikenopstand en ten behoeve van de bouw van boerderijen (gebinten). Het landschap functioneert dan als agrarisch gebied waarbij veel hagen en houtwallen aanwezig zijn. Rond 1950 wordt het landbouwgebied intensiever gebruikt en verdwijnen veel watergangen als gevolg van ontwatering op hoger niveau en de invoering van puntdraad. De Vecht wordt gekanaliseerd en gedempt, aan de noordwestzijde van Varsen is nog een oude rivierarm in stand gebleven.

Het buurtschap kent nog altijd een agrarisch karakter. Het plandeel ligt aan de zuidzijde geschakeld aan de Varsenerweg en de Larinkmars. De zuidzijde van het plandeel wordt begrenst door de agrarische bedrijfsperven Larinkmars 2 en 3. Aan de west- en oostzijde grenst het plandeel aan agrarische graslanden.

De bebouwing op het erf bestaat uit een boerderij met diverse agrarische bedrijfsgebouwen en bergingen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn al geruime tijd volledig beëindigd. De voormalige agrarische bebouwing wordt niet meer gebruikt. Daardoor wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud en is de bebouwing sinds een aantal jaren aan het verpauperen en kent het erf een rommelige aanblik.

Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plandeel is voor een klein gedeelte ingericht als tuin en grasperceel. Het erf wordt aan de noordzijde met één in- en uitrit ontsloten op de Larinkmars. In afbeelding 2.1 en 2.2 is de huidige situatie op (lucht)foto's weergegeven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie (Bron luchtfoto: ArcGIS)



Afbeelding 2.2 Foto's van de huidige situatie vanaf de Varsenerweg (boven) en Larinkmars (onder) (Bron: Google Streetview)

2.2 Bergweg 16

Het plandeel aan de Bergweg 16 is gelegen in het buurtschap Besthmen. Besthmen bestaat uit een aantal hallenhuisboerderijen en een grote es op de flank van de 34 meter hoge Besthmenerberg. De buurtschap wordt in 1449 de buurtschap Besmanninck genoemd. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit een cluster van woonerven, enkele agrarische bedrijven, bospercelen en agrarische cultuurgronden. De karakteristieke landschapselementen en kronkelige wegen zijn kenmerkend voor dit het gebied.

Het plandeel wordt aan oost- en zuidoostzijde begrenst door Bergweg. De zuidwestzijde van het plandeel wordt begrenst door het woonperceel Bergweg 20. Aan de noordzijde grenst het plandeel aan agrarisch grasland. De bebouwing op het erf bestaat uit een vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plandeel is ingericht als tuin en grasperceel. Het erf wordt met één in- en uitrit ontsloten op de Bergweg. In afbeelding 2.3 en 2.4 is de huidige situatie op (lucht)foto's weergegeven.



Afbeelding 2.3 Huidige situatie (Bron luchtfoto: ArcGIS)



Afbeelding 2.4 Foto van de huidige situatie vanaf de Bergweg (Bron: Google Streetview)

2.3 Stouwdijk ong. en 3

Het laatste plandeel is gelegen aan de Stouwdijk ong. en 3 te Beerzerveld. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit een verspreid liggende woonerven, enkele agrarische bedrijven en agrarische cultuurgronden. Tevens zijn in de omgeving verschillende belangrijke structuurdragers aanwezig, te weten de N36, de spoorlijnen (Zwolle-Mariënborg en Almelo-Mariënborg) en het Mariënborg-Vechtkanaal.

Het plandeel bestaat uit twee delen, namelijk de locatie van een compensatiekavel naast het woonperceel Stouwdijk 2 en het agrarisch bedrijfsperceel Stouwdijk 3.

Het plandeel wordt aan noordoostzijde begrenst door de doodlopende weg, de Stouwdijk. De zuidoostzijde van het plandeel wordt begrenst door het woonperceel Stouwdijk 2. Aan de overige zijden grenst het plandeel aan agrarisch grasland.

De locatie van een compensatiekavel naast het woonperceel Stouwdijk 2 bestaat geheel uit onbebouwd en onverhard agrarisch grasland.

Het agrarisch bedrijfsp perceel Stouwdijk 3 is grotendeels bebouwd en verhard ten behoeve van de bedrijfsvoering. De bebouwing op het erf bestaat uit een bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Dit agrarisch bedrijfsp perceel is opgenomen in dit plan om de planologische mogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan te passen, waardoor de toekomstige compensatiewoning en het agrarisch bedrijf elkaar niet belemmeren.

In afbeelding 2.5 is de huidige situatie op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.5 Huidige situatie (Bron luchtfoto: ArcGIS)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Algemeen

Bij het uitwerken van dit project is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het complete Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, belanghebbenden, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het inrichtingsplan van het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt hierna per locatie weergegeven en toegelicht.

3.2 Varsenerweg 6

3.2.1 Sloop

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven bevinden zich aan de Varsenerweg 6 agrarische opstallen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn al geruime tijd volledig beëindigd. De voormalige agrarische bebouwing wordt niet meer gebruikt. Daardoor wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud en is de bebouwing sinds een aantal jaren aan het verpauperen en kent het erf een rommelige aanblik.

Omdat niet wordt geïnvesteerd in deze agrarische opstallen, zal de staat van onderhoud op termijn verder verslechteren. De initiatiefnemer is voornemens alle bebouwing te slopen in het kader van de Rood voor Rood regeling. De te slopen bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en een oppervlakte van 1.495 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Op basis hiervan wordt éénmaal voldaan aan het minimale slooppoppervlakte waardoor één bouwkael voor een compensatiewoning wordt verkregen. Tevens is het gewenst de bestaande bedrijfswoning te slopen en elders te herbouwen. Op deze wijze wordt het gehele erf gesloopt teneinde het ervaren ruimtelijk knelpunt (verpaupering) op te lossen en de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag te behalen in het buurtschap Varsen.

Overigens worden ook de erfverharding en overige agrarisch voorzieningen gesaneerd. Ter compensatie van de sloop worden twee compensatiewoningen verkregen.

3.2.2 Inrichting

Varsen is een oud esdorp, echter de kenmerkende brink ontbreekt. Het plan is ontstaan om de vrijgekomen ruimte te gebruiken voor het realiseren van een brink.

Het ontwerp van de brink kent enkele uitgangspunten waaraan het moet voldoen. De uitgangspunten zijn in overleg met de gemeente, provincie en Plaatselijk Belang Varsen opgesteld:

- Zicht over het beekdal;
- Zicht over de hoger liggende es;
- Ruimte voor verschillende activiteiten;
- Vleermuisvoorziening op de brink in de vorm van een vleermuis toren;
- Niet toegankelijk voor auto's;
- Sobere inrichting.

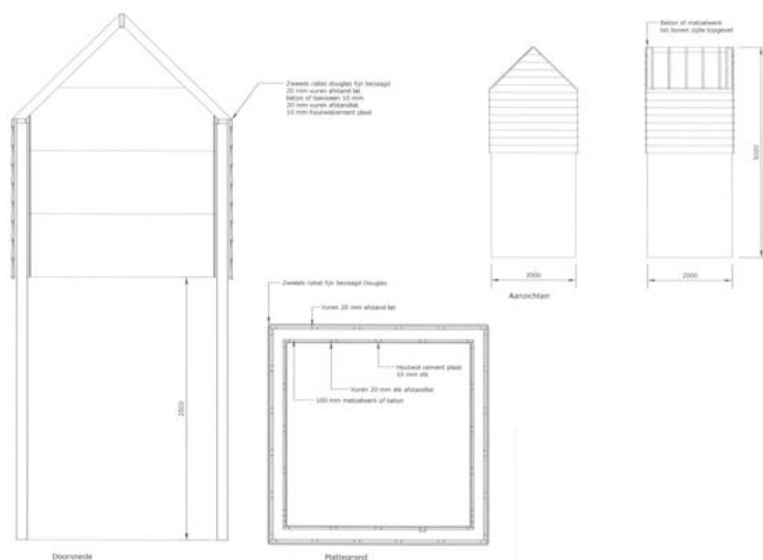
Het ontwerp van de brink bestaat uit een met hagen omzoomd grasveld. Aan de wegzijde staat de groene omzoming aan de buitenzijde van de weg. Zo wordt de weg een onderdeel van de brink. De hagen langs de brink worden grotendeels op 1 meter hoogte gehouden om zo de zichten over het beekdal en de es te behouden.

Aan de zuidkant van de brink wordt een groep tamme kastanjes aangeplant. Deze kastanjes bieden schaduw om in te zitten. Het overige deel van de brink houdt een open karakter om zo ruimte te bieden voor verschillende activiteiten. Op enkele plekken komen bankjes en een picknicktafel te staan. In het midden van de brink zal een bouwwerk in de vorm van een vleermuistoren worden gebouwd. Dit gebouw is behalve landmark ook van essentieel belang voor de vleermuizen in dit gebied. De bouwhoogte van de toren bedraagt

maximaal 6 meter. In afbeelding 3.1 is het inrichtingsplan weergegeven. In afbeelding 3.2 is een referentie beeld van een dergelijke vleermuistoren weergegeven.



Afbeelding 3.1 Inrichtingsplan Varsenerweg 6 (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.2 Referentiebeeld vleermuistoren (Bron: gemeente Ommen)

3.3 Bergweg 16

Eén compensatiewoning wordt gerealiseerd aan de Bergweg 16. De woning gaat samen met de bestaande bebouwing deel uitmaken van het erf. Door de nieuwe woning in schuurarchitectuur uit te voeren wordt als

het ware een traditioneel erfensemble gecreëerd. Het eindbeeld vormt als het ware één 'hoofdgebouw' (bestaande woning) met twee 'bijgebouwen' (schuurwoning en bijgebouw). In afbeelding 3.3 is het inrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 3.3 Inrichtingsplan Bergweg 16 (Bron: De Erfontwikkelaar)

Een lage beukenhaag omkadert het voorerf. Om het erf beter in te passen worden op het voorerf solitaire bomen (linde) aangeplant, waardoor het voorerf visueel een meer cultureel en attractief karakter krijgt. De bestaande coniferen haag aan de achterzijde wordt vervangen door een wilde haag van streekeigen soorten.

De inhoud van de compensatiewoning mag maximaal 750 m³ bedragen. De schuur wordt herbouwd en zal dienst doen als bijgebouw voor beide woningen.

Op het erf blijft voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van minimaal 3 auto's per woning. Het parkeren vindt plaats rondom de woning en bijgebouw, ter plaatse van de verharding zoals weergegeven in afbeelding 3.3. Het erf is toegankelijk middels één gemeenschappelijk in- en uitrit. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

3.4 Stouwdijk ong.

Langs de Stouwdijk is een viertal kavels gelegen waarvan de architectuur voornamelijk als traditioneel, modern agrarisch en eigentijds kan worden benoemd. Het jong ontginningslandschap is herkenbaar als grote (agrarische) open kavels met wegbeplantingen. De woning wordt overeenkomstig aanliggende kavels gesitueerd, met de kopgevel haaks op de weg, de kapschuur haaks daarop.

De woning kan als traditionele landschappelijke woning worden gebouwd, zadeldak, pannen (oranje of grijs) en steen in natuurlijke kleuren (geen wit/geel). De kapschuur is qua architectuur ondergeschikt aan de woning (hout, donkere kleurstelling). Het erf wordt enigszins ingepast met een lage beukenhaag. Een rij zomereiken geven het erf de gewenste groene massa. In afbeelding 3.4 is het inrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 3.4 Inrichtingsplan Stouwdijk ong. en 3 (Bron: De Erfontwikkelaar)

Ter plaatse van de compensatiekavel wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Het parkeren vindt plaats rondom de woning en bijgebouw, ter plaatse van de verharding zoals weergegeven in afbeelding 3.4. Voor het woonperceel wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 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.

4.1.1.2 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.

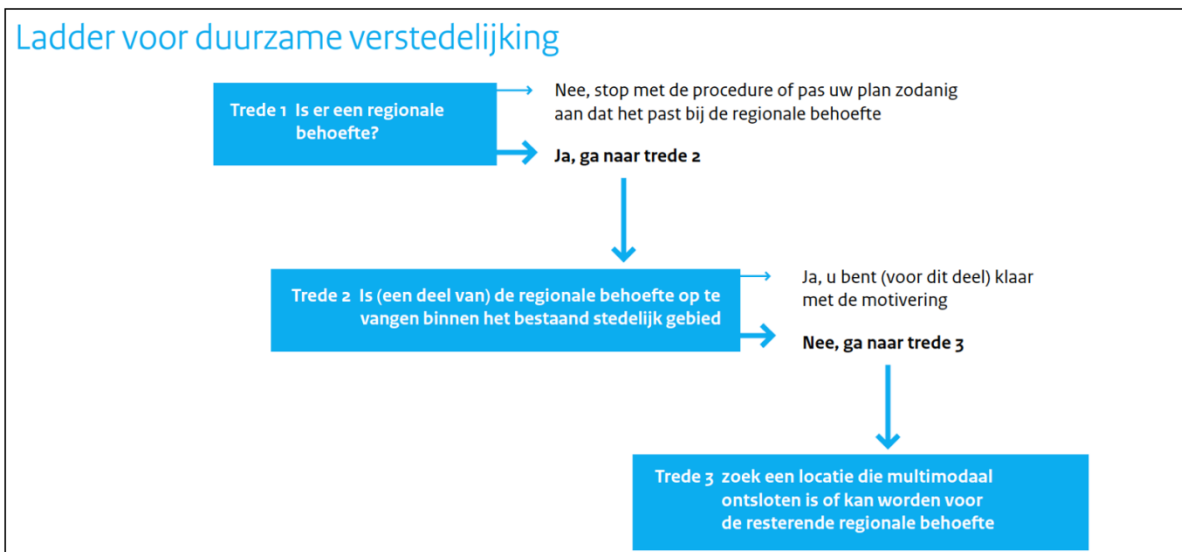
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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 (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.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moeten de drie treden achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in 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 opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van twee nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 september 2013 in werking.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

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 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.4, 2.1.6 lid 1, 2.13.3 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.4)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aanneemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Ter compensatie worden op andere locaties twee woningen gerealiseerd. De keuze voor deze locatie is vanuit landschappelijk oogpunt weloverwogen. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5)

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Ommen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het slopen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen in totaal 1.495 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- het oplossen van het ruimtelijk knelpunt aan Varsenerweg 6 in relatie tot de gebiedsuitwerking;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door de drie locaties conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

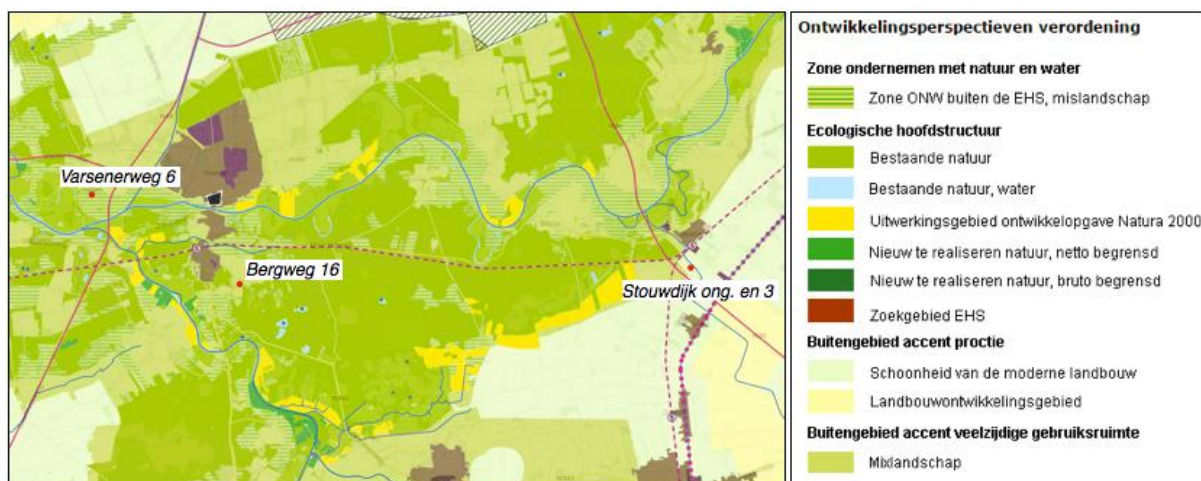
Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

De plandelen liggen in verschillende ontwikkelingsperspectieven, namelijk:

- Varsenerweg 6: ‘Zone Ondernemen met natuur en water - overige gebieden buiten de EHS’
- Bergweg 16: ‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap’
- Stouwdijk ong.: ‘Buitengebied - accent productie: schoonheid van moderne landbouw’

In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Zone Ondernemen met natuur en water - overige gebieden buiten de EHS”

Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Ontwikkelingen worden gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving met betrekking tot natuur, water en landschap. Ondernemerschap, waaronder landbouw, staat hier centraal. In deze gebieden wordt gefocust op de KGO, de hoogte van de investering in vergelijking tot andere gebieden buiten de EHS is gelijk.

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap”

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.

“Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw”

Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

Het volledig saneren van het agrarisch erf aan de Varsenerweg, waarbij de locatie wordt ingevuld als groene brink, draagt bij aan de ontwikkelingsdoelstelling van natuur en landschap in dit gebied.

De realisatie van een woning, in aansluiting op het bestaande woonerf aan de Bergweg, is passend in het mixlandschap.

De realisatie van een woning aan de Stouwdijk is gelegen in een gebied dat primair voor de landbouw bedoeld is. Ter plaatse wordt aangesloten op een bestaand wooncluster. Het agrarisch bedrijf wordt niet onevenredig belemmerd, met inachtneming van de wijziging voor de gebruiksmogelijkheid zoals beschreven in paragraaf 5.5 en 5.6.

Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en het toestaan van functies die als passend wordt aangemerkt, binnen het ontwikkelingsperspectieven.

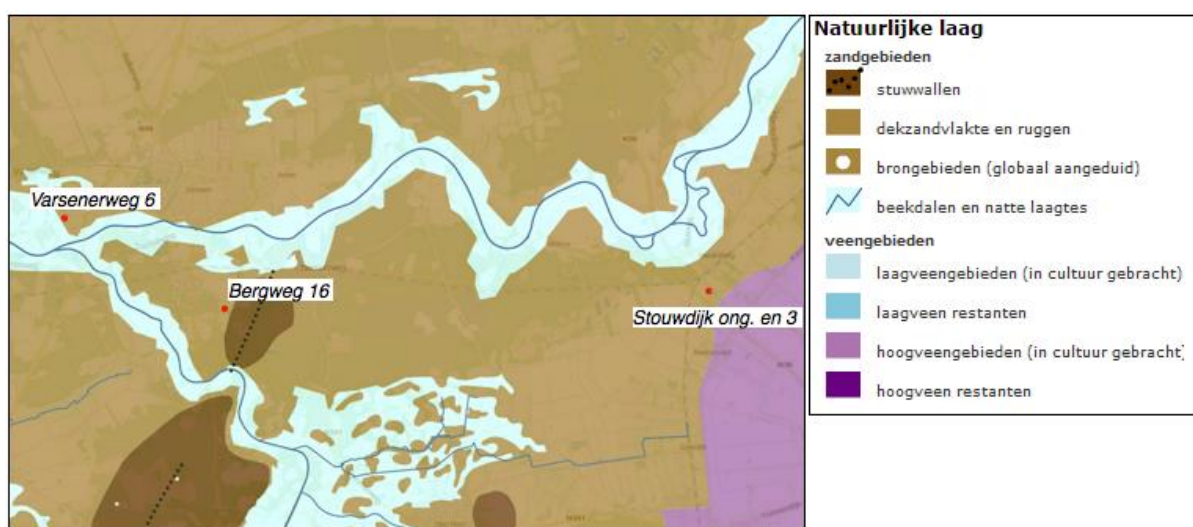
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag 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.

Alle plandelen zijn op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

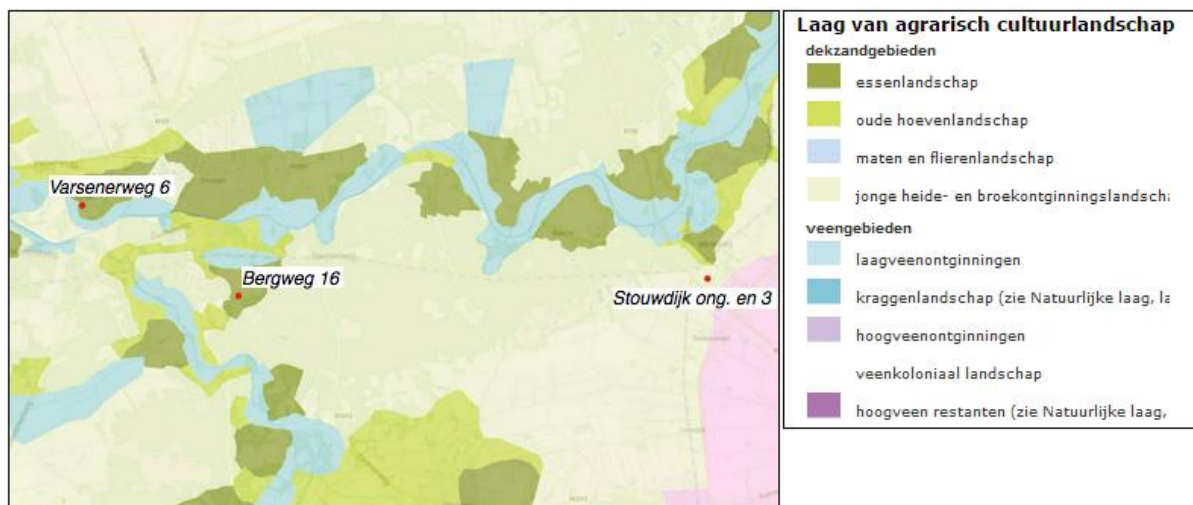
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nog deels waarneembaar. Het plan heeft geen gevolgen voor de zichtbaarheid of beleefbaarheid van de hoogteverschillen. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische 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 plandelen aan de Varsenerweg en de Bergweg zijn op de gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Essenlandschap”. Het plandeel aan de Stouwdijk is gelegen in het “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. 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.

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

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

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

Varsenerweg en Bergweg: De ruimtelijke eenheden in het essenlandschap blijven behouden door aan te sluiten bij bestaande bebouwingsstructuren (erf en omgeving). Aan de Varsenerweg wordt de landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waarbij geen sprake is van nieuwe bebouwing. Aan de Bergweg wordt een compensatiewoning op het bestaand erf gerealiseerd passend bij de bebouwingsstructuur.

Stouwdijk: De compensatiewoning in het jonge heide- en broekontginningslandschap is in dit geval aansluitend op het bestaand erf gesitueerd, waardoor het erf als blok aan de Stouwdijk geschakeld is.

In het Ruimtelijke kwaliteitsplan (Bijlage 1) wordt nader ingegaan op landschapsmaatregelen en de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

3. De “Lust- en leisurelaag”

De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Op basis van de ‘Lust- en leisurelaag’ is het plandeel aan de Stouwdijk aangemerkt met ‘donkerte’. Daarnaast is de Bergweg aangemerkt als ‘recreatie route’. Voor het plandeel aan de Varsenerweg geldt geen bijzondere eigenschap vanuit de “Lust- en leisurelaag”.

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

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

Het bouwen van een extra woning met bijgebouw aan de Stouwdijk heeft nagenoeg geen negatieve gevolgen voor het aspect ‘donkerte’. De gerelateerde lichtuitstraling blijft beperkt. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden.

Het voornemen zorgt niet voor aanpassing van de infrastructuur van de Bergweg. De ontwikkeling brengt geen onevenredige verkeersbewegingen met zich mee en de in- en uitritten zijn overzichtelijk. Een nadelig effect op de recreatieve route is niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Lust- en leisurelaag”.

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 het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Toekomstperspectief

Ommen zet in op ontwikkeling op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Deze kernkwaliteiten vormen het fundament voor nieuwe ontwikkelingen. Eén en ander is uitgewerkt in een aantal speerpunten, te weten: *leven, wonen, werken en landschap*. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan zijn de thema's 'wonen' en 'landschap' van belang.

Wonen

In 2020 biedt Ommen volop ruimte om te wonen. Ruimtelijk zet Ommen in op campusachtige ontwikkelingen met nieuwe woningen in een groene setting. Streefbeeld is een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw, zonder dat de gemeente de kop in het zand steekt voor de gevolgen van ontgroening en vergrijzing. Het ingezette woningbouwbeleid voor starters en senioren wordt voortgezet. Dat betekent doelgroepneutrale en levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, zowel in het bereikbare als het luxe segment. Ook wordt door het aanbieden van woningen in een aantrekkelijke omgeving geïnvesteerd in het behouden en aantrekken van jonge gezinnen. Voorzieningen als sport, kinderopvang en onderwijs ondersteunen het woningbouwbeleid.

Landschap

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

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie "Het Ommer Motief"

Wanneer de gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan bovenstaande tekst, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van wonen en de gemeentelijke ambities ten aanzien van het versterken van het landschap. De gewenste ontwikkelingen sluiten concluderend goed aan bij de "Toekomstvisie Het Ommer Motief".

4.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) vastgesteld. Het GOP is tevens een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 3.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.2.2 Ambities GOP

In het GOP gaat met uit van de kernambitie uit het Ommer Motief. De kernambitie luidt:

"Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert."

In het omgevingsplan worden om dit te bereiken bewuste keuzes gemaakt op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek ruimtelijk gebied. Keuzes die er op zijn gericht de ambities en het streefbeeld uit het Ommer Motief te realiseren. De kernambitie uit het Ommer Motief wil Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Rekening houdende met en anticiperende op lokale, landelijk en internationale trends en ontwikkelingen, brengt dit een groot aantal opgaven met zich mee. De kernambitie van Ommen is vertaald in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld in de volgende drie centrale thema's (3-P's):

- Welzijn en leefbaarheid (People)
Thema's: Wonen / Onderwijs / Veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur
- Welvaart en economie (Prosperity)
Thema's: Bedrijvigheid en voorzieningen / Landbouw / Recreatie en toerisme
- Omgevingskwaliteit (Planet)
Thema's: Milieu, klimaat en duurzaamheid en openbare ruimte / Natuur, landschap, water en erfgoed/ Infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid

In het voorliggende geval zijn name de thema's "Natuur en Landschap" en "Wonen" van belang. Op deze thema's wordt hierna ingegaan.

4.3.2.3 *Natuur en Landschap*

De gemeente heeft de ambitie om de landschappelijke kwaliteiten en de verscheidenheid van de daarbinnen aanwezige ecologische waarden, te behouden, te beschermen en waar mogelijk te versterken. De gemeente streeft er daarbij naar om het landschap beleefbaar en toegankelijk te houden voor bewoners en toeristen. Het op duurzame wijze versterken van de omgevingskwaliteit is een belangrijke drijfveer bij het toestaan van ontwikkelruimte aan de actoren, die binnen dit landschap actief zijn en voor een belangrijk deel het landschap vorm hebben gegeven en ook nu nog vormgeven.

4.3.2.4 *Wonen*

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Vraag gestuurd huisvesten: het aanbod aan woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners, die gemiddeld steeds ouder worden. Mensen moeten zich zelf verantwoordelijk voelen voor hun eigen woon- en leefsituatie en de gemeente wil dat faciliteren;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw: voorkomen moet worden dat Ommen op enig moment nog vrijwel uitsluitend bestaat uit ouderen. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en voor het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast zijn er jongeren nodig om de ouderen een goed woongenot te bieden (door bijvoorbeeld in winkels te werken en zorg aan huis te bieden). Daarom streeft de gemeente naar een evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Streven naar een duurzame gemeente en samenleving: het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid (duurzame woningen qua materiaalgebruik, CO₂-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

4.3.2.5 *Gebiedsgericht deel: Buitengebied*

Het gedifferentieerd naar deelgebieden ontwikkelruimte bieden aan de landbouw, landgoederen, recreatiebedrijven en andere partijen die in het buitengebied actief zijn, kent als uitgangspunt dat in het hele buitengebied de ruimte voor nieuwe woningen (inclusief woningen voor woon-zorg combinaties) en bedrijvigheid zeer beperkt is. Nieuwe woningen zijn uitsluitend mogelijk in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (Rood voor Rood), rood voor groen strategie, of als onderdeel van het duurzaam in standhouden van landgoederen. Beperkt kan, in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en binnen de kaders van de sturingsfilosofie, ruimte worden geboden aan de ontwikkeling van nieuwe, bij voorkeur innovatieve, startende bedrijvigheid (kraamkamerfunctie). Daarnaast wordt enige ontwikkelruimte aan bedrijvigheid geboden in de nieuw te ontwikkelen kernrandzones.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kaders van de sturingsfilosofie. Op beperkte schaal wordt er ruimte geboden aan de Ruimte voor Ruimte regeling (Rood voor Rood) en Rood voor Groen ontwikkeling. Dit betreft onder meer het hergebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en de ontwikkeling van knoopperven. Praktisch betekent dit dat er gemiddeld ruimte is voor de realisatie van slechts enkele woningen per jaar in het buitengebied.

4.3.2.6 Spelregels GOP

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

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

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

Ad 1: direct omwonenden zijn vroegtijdig geïnformeerd over het plan.

Ad 2: Initiatiefnemer is in gesprek gegaan met omwonenden. De naaste omwonenden zijn op de hoogte.

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid.

Ad 4: Door het oplossen van het ruimtelijk knelpunt en het landschappelijk inpassen van alledrie locaties is voldoende aandacht voor de omgevingskwaliteit. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk wordt er een plan met voldoende (ruimtelijke) kwaliteit gerealiseerd.

Ad 5: Door het oplossen van het ruimtelijk knelpunt en het voorkomen van verdere verpaupering in Varsen wordt bijdragen aan de leefbaarheid van het buurtschap. De ontwikkeling leidt daarmee tot een versterking van de sociale vitaliteit van en de ruimtelijke kwaliteit in Varsen.

Ad 6: In voorliggend plantoelichting blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

4.3.2.7 Toetsing van het initiatief aan het "Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen"

Er is sprake van het oplossen van een ruimtelijk knelpunt in Varsen die zowel ruimtelijk als functioneel aanvaardbaar wordt geacht binnen de uitgangspunt van het GOP. Er is per saldo sprake van een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan beoogd passend zijn binnen de spelregels zoals opgenomen in het GOP.

4.3.3 Beleidsnotitie Rood voor Rood

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenten in Overijssel hebben van de provincie enige beleidsruimte gekregen om hun eigen invulling te geven aan het Rood voor Rood-beleid. Het gemeentelijk beleid van de gemeente Ommen met betrekking tot Rood voor Rood is beschreven in het beleidsdocument 'Rood voor Rood met gesloten beurs'. In deze notitie staat beschreven wat de uitgangspunten zijn en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om in aanmerking te komen voor de regeling.

4.3.3.2 Beleidskaders

De gemeente Ommen kiest ervoor maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die het instrument Rood voor Rood 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 maximaal 750 m³. Daarbij dient geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit. Dit onder andere door het landschappelijk inpassen van de projectlocatie.

Uitgangspunt van de gemeentelijke regeling is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie.

Ten aanzien van de situering van de bouwkaavel wordt de volgende gebiedsdifferentiatie gehanteerd:

In de volgende gebieden is compensatie op de slooplocatie zelf in principe niet wenselijk (nee, tenzij -beleid):

- Landbouwontwikkelingsgebieden
- Zone rivieroever met natuurwaarden
- Beschermde dorpsgezichte
- Buurtschappen Stegeren, Varsen, Arriën en Junne

In de resterende gebieden geldt een “ja, mits -beleid”.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnotitie Rood voor Rood

In dit geval wordt 1.495 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op basis hiervan wordt éénmaal voldaan aan het minimale slooppoppervlakte waardoor één bouwkaavel voor een compensatiewoning wordt verkregen. Tevens is het gewenst de bestaande bedrijfswoning te slopen. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag te behalen in het buurtschap Varsen wordt voorgesteld ook deze woning te verplaatsen.

Het uitgangspunt van de RvR-regeling is dat moet worden teruggebouwd op de slooplocatie (huidig agrarisch bouwvlak). Echter wordt in de RvR-regeling een gebiedsdifferentiatie gehanteerd. In dit geval geldt voor de slooplocatie een ‘nee, tenzij’-beleid, vanwege de ligging in de ‘zone rivieroever met natuurwaarden’ en de ligging in buurtschap Varsen.

Daarom is gezocht naar andere, wel passende, locaties. Die locaties zijn gevonden aan de Bergweg 16 te Ommen en de Stouwdijk ong. (naast 2) te Beerzerveld. Voor deze locaties geldt een ‘ja, mits’-beleid. De beoogde locaties van de woningen zijn gelegen op of aansluitend op bestaande erven. Vanwege de nabije ligging van het agrarisch bedrijf Stouwdijk 3 wordt de planologische mogelijkheden van het agrarisch bedrijf aangepast in dit bestemmingsplan, waardoor de toekomstige compensatiewoning en het agrarisch bedrijf elkaar niet belemmeren.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Beleidsnotitie Rood voor Rood. Zeker met inachtneming van het hoofddoel van de regeling Rood voor rood met gesloten beurs, namelijk: *het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied*.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.4.1 Doelstelling

De doelstelling van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van kwaliteiten en potenties. Daarnaast heeft het LOP een aantal nevendoelstellingen:

- organiseren en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap;
- verbeteren van de beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap;
- toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit, als reactie op de provinciale omgevingsvisie en de daarbij behorende kaarten;
- aansluiting bij ontwikkeling en initiatieven binnen het Vechtdal Overijssel;
- een interactief proces met werkveld en raad.

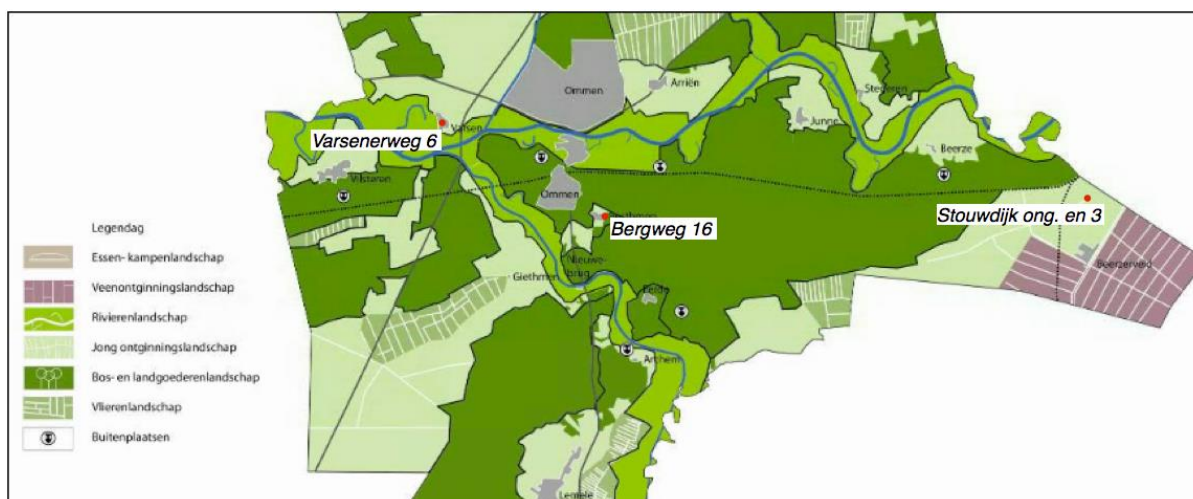
4.3.4.2 Landschapstypen

Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden, het zandgebied en het veengebied. Deze zijn weer onder te verdelen in landschapstypen met een duidelijk te onderscheiden verschijningsvorm:

1. het zandgebied:
 - a. rivierenlandschap;
 - b. essen- en kampenlandschap;

- c. jonge ontginningslandschap;
- d. bos- en landgoederenlandschap;
- e. vlierenlandschap.
- 2. het veengebied:
 - a. veenontginningslandschap.

De plandelen aan de Varsenerweg en Bergweg zijn gelegen in het essenkampenlandschap. Het plandeel aan de Stouwdijk is gelegen in het jong ontginningslandschap. Dit is hierna weergegeven. Daarna worden de drie verschillende aanwezige landschapstypen nader uitgewerkt.



Afbeelding 4.6: Uitsnede LOP (Bron: gemeente Ommen)

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. Vooral deze laatste categorie is de afgelopen decennia kwetsbaar gebleken tegenover agrarische intensivering en schaalvergroting. Ter plaatse van de beschermde landgoederen, havezaten en buitenplaatsen (Het Laer, Eerde, Vilsteren) zijn de beplantingspatronen beter bewaard gebleven en vaak nauw verweven met de parkachtige aanleg van deze gebieden. Bijzonder is verder de goed bewaard gebleven grote open ruimte van de Archemer- en Lemeleresch. Vooral bij deze laatste es ontstaat door het sterke reliëf een bijzonder, geaccidenteerd landschapsbeeld.

Jong ontginningslandschap

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 verbingszone 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.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Varsenerweg en Bergweg: De ruimtelijke eenheden in het essen- en kampenlandschap blijven behouden door aan te sluiten bij bestaande bebouwingsstructuren (erf en omgeving). Aan de Varsenerweg wordt de landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waarbij geen sprake is van nieuwe bebouwing. Aan de Bergweg wordt een compensatiewoning op het bestaand erf gerealiseerd passend bij de bebouwingsstructuur.

Stouwdijk: De compensatiewoning in het jonge heide- en broekontginningslandschap is in dit geval aansluitend op het bestaand erf gesitueerd, waardoor het erf als blok aan de Stouwdijk geschakeld is.

In het Ruimtelijke kwaliteitsplan (Bijlage 1) wordt nader ingegaan op landschapsmaatregelen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Landschapsontwikkelingsplan”.

4.3.5 Welstandsnota

4.3.5.1 Algemeen

De welstandsnota (vastgesteld in juni 2003 en geactualiseerd in 2010) gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Ommen. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Ommen wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Het is bedoeld om te inspireren en waar mogelijk een nieuwe kijk te bieden op de dagelijkse leefomgeving.

4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

De welstandsnota biedt voor de welstandscommissie een beoordelingskader voor omgevingsvergunningen en is daarmee aanvullend op de bouwregels die in dit bestemmingsplan zijn genomen.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

Opgemerkt wordt dat uitsluitend daar waar relevant op de planologische wijziging voor het plandeel aan de Varsenerweg 6 wordt ingegaan.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Bergweg

De nieuwe woning ligt in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Bergweg, Batterinkweg en Besthemeresweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Gelet op de beperkte verkeersintensiteiten op de genoemde omliggende wegen, kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden ter plaatse van de geplande compensatiewoning. Hierdoor wordt gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren compensatiewoning inzake wegverkeerslawaai. Nader onderzoek inzake wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

Stouwdijk

De nieuwe woning ligt in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Twentseweg (N36), Stouwdijk en Beerzerhaar. Aangezien de Stouwdijk (doodlopend) en de Beerzerhaar wegen betreffen met lage verkeersintensiteiten, worden deze wegen verder buiten beschouwing gelaten. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Gelet op de ligging ten opzichte van de N36 is door Buijvoets Bouw- en geluidsadvies een Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek. In bijlage 2 van deze toelichting is het gehele onderzoek opgenomen.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{den} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan voor een geluidgevoelige bestemming volgens de Wet geluidhinder door B & W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 53 dB voor wegverkeerslawaai (art. 83 lid 2 van de Wgh) in buitenstedelijk gebied.

De maximale geluidsbelasting L_{den} bedraagt na aftrek 50 dB. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren om aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te voldoen ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige-, landschappelijke-, of financiële aard. Een hogere grenswaarde kan worden aangevraagd van 50 dB ten gevolge van de Twentseweg (N36).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Bergweg

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

Stouwdijk

Op basis van de geluidplafondkaart hebben de spoorlijnen (Zwolle-Mariënberg en Almelo-Mariënberg) ter plaatse een geluidproductieplafond van gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB. De zone breedte van de spoorlijnen ter plaatse bedraagt 200 meter. De woonbestemming van de compensatiewoning is gesitueerd op circa 275 meter van de dichtstbijzijnde spoorlijn en daarmee buiten de zone van de spoorlijnen. Akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan, met inachtneming van het verkrijgen van een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai voor de compensatiewoning aan de Stouwdijk.

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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Rouwmaat Groep zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de verkennende bodemonderzoeken worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 en 4.

5.2.2 Situatie plangebied Bergweg

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. De stal heeft asbestverdachte dakplaten de platen zijn niet noemenswaardig beschadigd. Gezien de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van de stal, geldt voor dit deel van het terrein een lage verwachting voor het voorkomen van asbest.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze is ter plaatse van boring 4 (van 0-50 cm-mv) puin (sporen)aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Minerale olie.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke minerale olie verontreiniging veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Situatie plangebied Stouwdijk

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

5.2.4 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 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);

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.

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.

5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 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'.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

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. 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, per buisleiding 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).

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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan 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 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron:Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt binnen 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.

5.4.2.2 Varsenerweg 6

Er zijn een aantal gastransportleidingen nabij het plandeel aan de Varsenerweg 6 aanwezig. Aangezien ter plaatse de bedrijfsbebouwing en de (bedrijf)woning gesloopt wordt, is het berekenen of nader verantwoorden van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

5.4.2.3 Bergweg 16 en Stouwdijk ong. en 3

Opgemerkt wordt dat op basis van de Bevt binnen 200 meter van transportroutes voor gevaarlijke stoffen op het groepsrisico ingegaan moet worden. De bouwlocatie van de woning aan de Stouwdijk ong. is niet gelegen binnen 200 meter van de spoorwegen of van de N36. Het berekenen of nader verantwoorden van het

groepsrisico is niet noodzakelijk. Voor wat betreft het plandeel aan de Stouwdijk 3 (agrarisch bedrijf) blijft het aantal personen dat ter plaatse verblijft ongewijzigd.

5.4.3 Conclusie

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

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.

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. 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' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

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 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.

De locaties binnen het plangebied zijn gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Derhalve 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

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 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 en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Ter plaatse van het plandeel aan de Varsenerweg worden geen milieubelastende activiteiten toegestaan. Ook de functie ‘wonen’ (Bergweg en Stouwdijk) is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Varsenerweg 6

Ter plaatse van het plandeel aan de Varsenerweg worden geen milieugevoelige functies toegestaan.

Bergweg 16

In de omgeving is een agrarisch loonwerkbedrijf (Batterinkweg 2) en een agrarisch bedrijf (Batterinkweg 5) aanwezig.

Het agrarisch loonwerkbedrijf wordt op basis van de VNG-uitgave aangemerkt als ‘Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²’. Dergelijke bedrijven vallen onder milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand van het agrarisch loonwerkbedrijf en de woonbestemming bedraagt circa 100 meter.

Het agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten

beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Stouwdijk ong. en 3

In het plangebied is het agrarisch bedrijf Stouwdijk 3 aanwezig. Het agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat in alle gevallen wordt voldaan aan de aan te houden richtafstanden en dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat valt te verwachten. Van belemmeringen voor de bedrijven is geen sprake, met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 5.6.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 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.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Varsenerweg 6

Ter plaatse van het plandeel aan de Varsenerweg worden geen geurgevoelige functies toegestaan.

Bergweg 16

In de omgeving is een grondgebonden agrarisch bedrijf (Batterinkweg 5) aanwezig. De afstand van de compensatiewoning tot het agrarisch bedrijfsperceel bedraagt ruim 80 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

Stouwdijk ong. en 3

In het plangebied is het agrarisch bedrijf Stouwdijk 3 aanwezig. De afstand¹ van de compensatiewoning tot de stal (emissiepunt) bedraagt ruim 80 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

Echter zijn de bouw mogelijkheden van het agrarisch bedrijf op kortere afstand aanwezig. Om uit te sluiten dat geurbelastende activiteiten mogelijk worden gemaakt op een afstand van minder dan 50 meter van de woonbestemming is binnen dat deel van het agrarisch bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - geurbelastende activiteiten', opgenomen dat geurbelastende activiteiten niet zijn toegestaan. Het begrip 'geurbelastende activiteiten' is nader gedefinieerd in de begripsbepalingen van de regels: *activiteiten die geurhinder kunnen veroorzaken zoals opgenomen in artikel 1 Wet geurhinder en veehouderijen*.

Geconcludeerd wordt dat in alle gevallen wordt voldaan aan de aan te houden afstanden en dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat valt te verwachten. Middels de hiervoor genoemde aanduiding wordt dit het woon- en leefklimaat gewaarborgd. De agrarische bedrijven worden niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek voor de slooplocatie aan de Varsenerweg uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van dit onderzoek beschreven en voor de complete rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

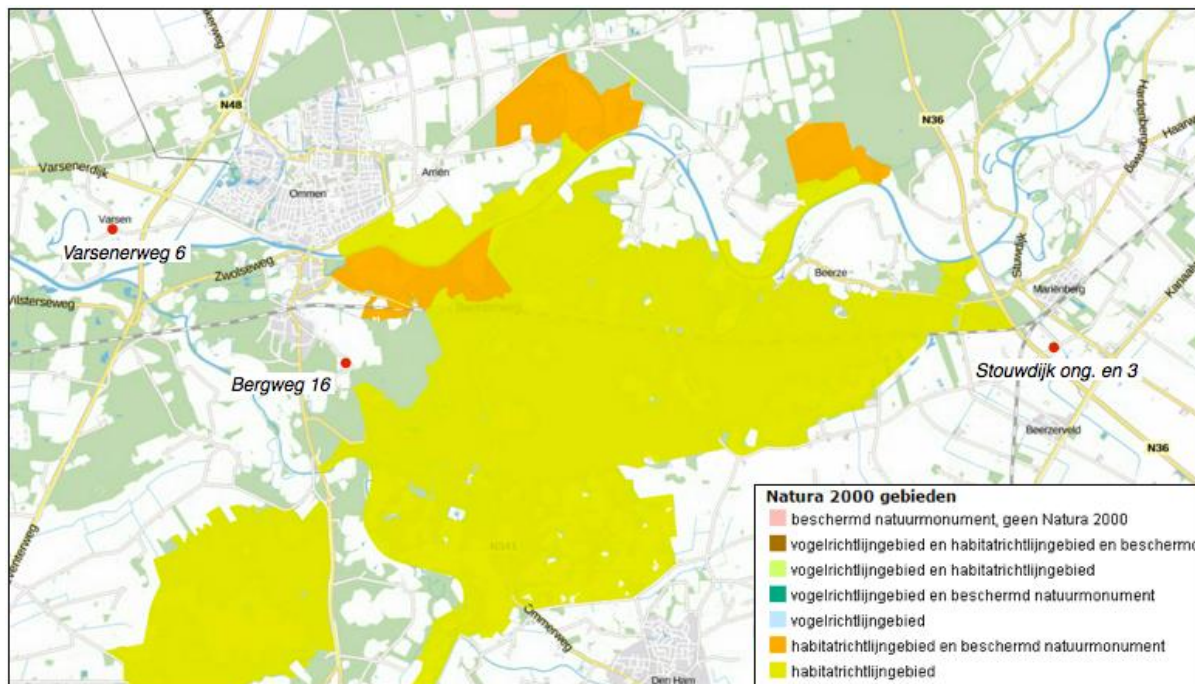
¹ De afstand, bedoeld in de artikelen 3, tweede en derde lid, en 4, eerste lid, van de wet wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt (Bron: Regeling geurhinder en veehouderij)

5.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

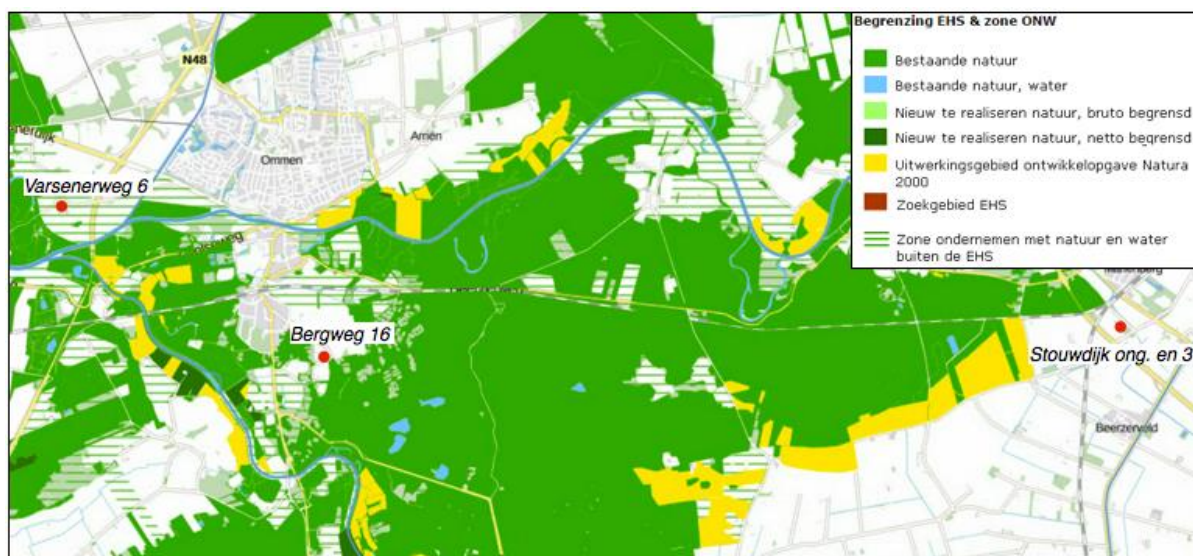


Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van minimaal 250 meter (ten opzichte van het plandeel Bergweg 16). Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Daarbij wordt opgemerkt dat de planologische mogelijkheden voor het agrarisch bedrijf aan de Varsenerweg 6 worden verwijderd en de planologische wijziging voor het agrarisch bedrijf aan de Stouwdijk 3 geen toe- of afname van emissie met zich meebrengt.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is, als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: provincie Overijssel)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 30 meter afstand (ten opzichte van het plandeel Bergweg 16). Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en afstand tot de EHS, is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Tevens wordt opgemerkt dat de Varsenerweg is gelegen in de 'Zone ondernemen met natuur en water (buiten de EHS)'. Aan de Varsenerweg wordt het agrarisch erf volledig gesaneerd en ingericht als groene brink en agrarisch grasland. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van de 'Zone ondernemen met natuur en water (buiten de EHS)'.

5.7.2 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Deze deelgebieden behoren tot het functionele leefgebied van sommige vleermuis-, grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vogelsoorten. De vleermuis- en amfibieënsoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Zij bezetten er geen vaste rust- of voortplantingslocaties. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en heeft daarom geen wettelijke consequenties. Mogelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in de te slopen bebouwing en benutten sommige grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied en bezetten ze vaste rust- en voortplantingslocaties in de te slopen gebouwen. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. De gebouwen dienen daarom gesloopt te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels. De meest geschikte periode om de gebouwen te slopen is augustus-februari.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties voor deze soorten. Met inachtneming van de bescherming van bezette vogelnesten, heeft de uitvoering van de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties.

Vleermuisvoorzieningen

Ondanks dat ten behoeve van de sloop van de bebouwing geen wettelijk vereiste maatregelen benodigd zijn, is gekozen om ter plaatse van de groene brink aan de Varsenerweg een vleermuistoren te realiseren. Dit mede gelet op de veelheid aan foerageermogelijkheden in de omgeving van het plangebied. Dit draagt bij aan de ecologische waarde van het plandeel aan de Varsenerweg.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen.

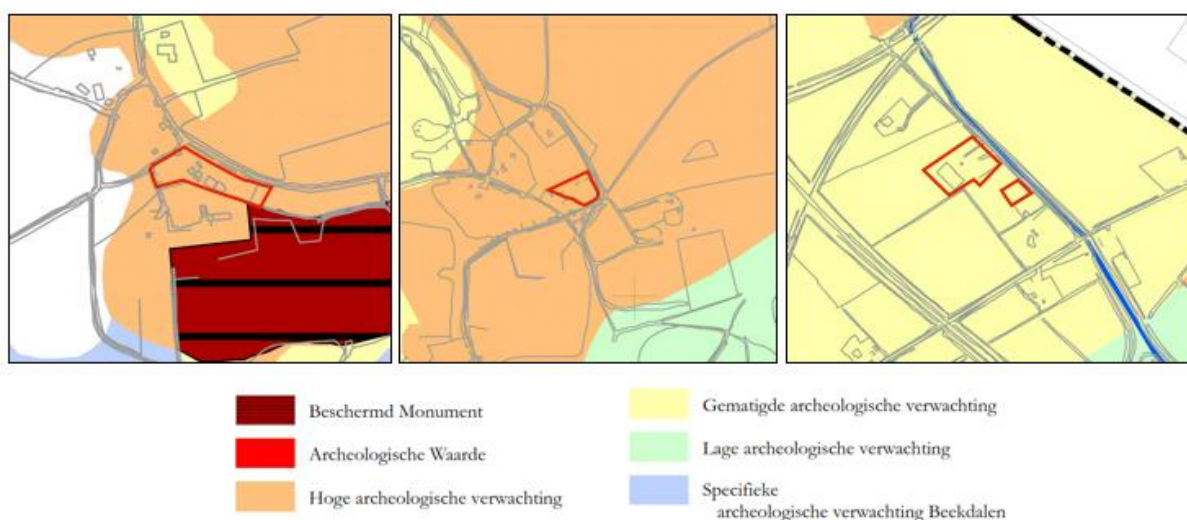
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen 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 gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Uitsneden van de kaart zijn opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

5.8.1.2 Situatie plangebied

Varsenerweg: De locatie is grotendeels gelegen binnen een 'hoge archeologische verwachting' en deels binnen 'beschermd monument'. Aangezien hier geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden, naast het slopen van bebouwing, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bergweg: De locatie is gelegen binnen een 'hoge archeologische verwachting'. Aangezien de werkzaamheden (realisatie van één woning en bijgebouw) ruim onder de onderzoeksgrens (zie navolgende tabel) blijven, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Stouwdijk: De locatie is gelegen binnen een 'gematigde archeologische verwachting'. Aangezien de werkzaamheden (realisatie van één woning en bijgebouw) ruim onder de onderzoeksgrens (zie navolgende tabel) blijven, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Er heeft een doorvertaling van de archeologische verwachtingzones plaatsgevonden, zodat de mogelijk voorkomende archeologische waarden planologisch beschermd worden. De doorvertaling en bijbehorende onderzoeksoppervlaktes en dieptes worden hierna weergegeven.

Archeologische waarde	Dubbelbestemming	Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen
Beschermde monument	"Waarde – Archeologie"	groter dan 100 m ² en dieper dan 50 cm
Hoge archeologische verwachting en Gematigde archeologische verwachting	"Waarde – Archeologische verwachting 1"	groter dan 2500 m ² en dieper dan 50 cm

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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, tweede 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.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het 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).

6.1.3 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.

6.1.4 Waterschappen

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.

In de Waterbeheerplannen is aangegeven hoe de waterschappen zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In de plannen 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het plandeel aan de Varsenerweg ligt in het gebied van waterschap Drents Overijsselse Delta. De plandelen aan de Bergweg en Stouwdijk zijn gelegen in het gebied van waterschap Vechtstromen.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De watertoetsresultaten zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Varsenerweg: De locatie is gelegen binnen een beperkingsgebied, namelijk de 'invloedszone Vecht'. Echter wordt alle gebouwen ter plaatse gesloopt en ingericht als groene brink en agrarisch grasland. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

Bergweg en Stouwdijk: Op deze locaties zijn geen beperkingsgebieden aanwezig. Op beide locaties wordt een woning met bijgebouw gerealiseerd. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

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. 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 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde het plan mag worden gewijzigd;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

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 10)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 11)*
In dit artikel vindt de buiten toepassing verklaring van enkele onderdelen van de Bouwverordening plaats.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 14)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Overige regels (Artikel 15)*
In dit artikel wordt de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening, afstemming welstandstoets en afstemming APV beschreven.

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 slotregel 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.

Agrarisch - Rivierenlandschap (Artikel 3)

De gronden aan de Varsenerweg, die niet worden ingezet voor de groene brink (bestemming Groen) zijn bestemd voor 'Agrarisch – Rivierenlandschap'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, behoud en bescherming van landschapswaarden, extensief recreatief medegebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en kleinschalige natuurontwikkeling. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van 1 meter toegestaan.

Agrarisch - Openheid (Artikel 4)

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Stouwdijk 3 is bestemd voor 'Agrarisch – Openheid'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, behoud en bescherming van landschapswaarden, extensief recreatief medegebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, kleinschalige natuurontwikkeling, aan-huis-gebonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed & breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m². Tevens zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Om te waarborgen dat de compensatiewoning (Stouwdijk naast 2) en het agrarisch bedrijf elkaar niet belemmeren, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - geurbelastende activiteiten' geen geurbelastende activiteiten toegestaan. Voor de bouwregels is onderscheid gemaakt in verschillende typen bebouwing en de situering daarvan. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn er geen wijzigingen in de bebouwingsmogelijkheden.

Groen (Artikel 5)

De gronden aan de Varsenerweg, die worden ingezet voor de groene brink, zijn bestemd voor 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, groenvoorzieningen, water en waterretentievoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden, uitritten, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde toegestaan. Vleermuisvoorzieningen zijn tot een bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Ter verduidelijking van de beoogde vleermuistoren wordt verwezen naar afbeelding 3.2 van deze toelichting. Overige bouwwerken zijn tot een bouwhoogte van 3 meter toegestaan.

Wonen (Artikel 6)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie van de compensatiewoningen en de bestaande woning aan de Bergweg 16 zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen en aan-huis-gebonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed & breakfast in de woning met dien verstande dat het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m². Tevens zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan.

In dit plan zijn vier bestemmingsvlakken 'Wonen' opgenomen. Aan de Stouwdijk naast 2 is één woning toegestaan. Aan de Bergweg 16 zijn twee woningen binnen het bestemmingsvlak toegestaan.

De maximale inhoud van een woning bedraagt 750 m³ (conform het geldend bestemmingsplan). Voor de woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter.

Voor bijgebouwen en overkappingen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter en een maximaal oppervlakte van 150 m² per woning.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheiding die gebouwd mogen worden met een bouwhoogte van 1 meter voor de voorgevellijn en een bouwhoogte van 2 meter op overige plaatsen.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming zijn de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 2 van de regels) en de borging van de sloop van alle gebouwen aan de Varsenerweg.

Deze borging is opgenomen vanwege de samenhang tussen enerzijds de sloop en aanleg van landschapsmaatregelen en anderzijds het bouwen van de compensatiewoningen. De compensatiewoningen mogen niet worden gebruikt indien:

- geen uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen binnen 12 maanden na de ingebruikname van (één van) de compensatiewoningen;
- de sloop van alle gebouwen aan de Varsenerweg 6 niet afgerond is.

Waarde - Archeologie (Artikel 7)

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Waarde – Archeologische verwachting 1 (Artikel 8)

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

Waarde – Waterstaatkundige functie (Artikel 9)

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

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 samenwerkingsovereenkomst 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, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie heeft d.d. 24 mei 2017 aangegeven geen aanleiding te zien om te reageren op het plan.

9.1.3 Waterschappen Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets is nader overleg met de waterschappen noodzakelijk. Het waterschap heeft d.d. 9 mei 2017 aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

9.3 Zienswijzen

Vanaf donderdag 22 juni 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16' gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder zijn/haar zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend. Deze gaf aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het raadsvoorstel, welke is aangehecht aan het raadsbesluit

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeer Stouwdijk
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek Bergweg
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek Stouwdijk
Bijlage 5	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 6	Watertoetsresultaten