

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Veldsteeg 2

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2022

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Veldsteeg 2

Plannaam: Buitengebied, herziening Veldsteeg 2
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0051-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: November 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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	HUDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE SITUATIE.....	9
2.1	HUDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	DE GEWENSTE SITUATIE.....	11
3.1	ONTWIKKELING	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	38
5.1	GELUID	38
5.2	BODEMKWALITEIT.....	38
5.3	LUCHTKWALITEIT	39
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	40
5.5	MILIEUZONERING	43
5.6	GEUR	45
5.7	ECOLOGIE.....	46
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	49
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	50
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	52
6.1	VIGEREND BELEID.....	52
6.2	WATERPARAGRAAF	52
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	54
7.1	INLEIDING.....	54
7.2	OPZET VAN DE REGELS	54
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	55
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	59
9.1	VOOROVERLEG.....	59
9.2	INSPRAAK.....	59
9.2	ZIENSWIJZEN.....	59
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		60
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	60
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	61
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	62
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	63

BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING.....	64
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Veldsteeg 2 te Arriën bevindt zich een agrarisch erf met een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing. Ter plaatse zijn de agrarische activiteiten gestaakt. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bevindt zich in redelijke tot slechte bouwkundige staat en heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing zal worden geïnvesteerd. Dit brengt met zich mee dat de staat van de bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse op termijn verder zal gaan verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een totaaloppervlak van circa 1.850 m², te slopen en ter compensatie twee compensatiewoningen terug te bouwen op basis van de regeling 'Rood voor Rood'. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij behouden en zal net als de compensatiewoningen een reguliere woonfunctie krijgen. Bij zowel de bestaande woning als bij de compensatiewoningen zullen bijgebouwen van elk 150 m² worden gerealiseerd. Het totale slooppoppervlak is onvoldoende voor de realisatie van twee compensatiewoningen. Daarom wordt middels extra kgo-inspanning, die gelijk staat aan de inspanning van het slopen van 300 m², de ontbrekende slooppeters gecompenseerd.

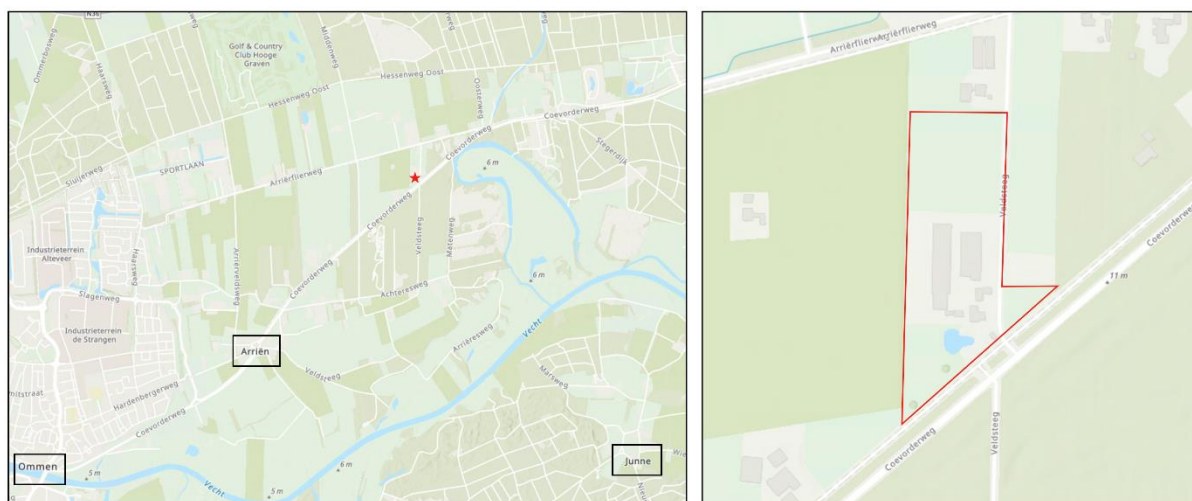
De compensatiewoningen worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande varkensschuren. De karakteristieke hooiberg ten noorden van de bedrijfswoning blijft behouden. Het geheel zal op een adequate wijze landschappelijk worden ingepast.

De gemeente Ommen heeft aangegeven onder voorwaarden in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch planologische kaders. Aangetoond wordt dat het voornemen in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Veldsteeg 2, in het buitengebied van de gemeente Ommen, op circa 3,5 kilometer ten oosten van het centrum van Ommen. De indicatieve ligging van het plangebied ten opzichte van Ommen, Arriën en Junne en de directe omgeving wordt weergegeven in de afbeelding 1.1. In de afbeeldingen is het plangebied indicatief aangegeven met rode ster en rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Ommen, Arriën en Junne en directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Veldsteeg 2” bestaat uit de volgende stukken:

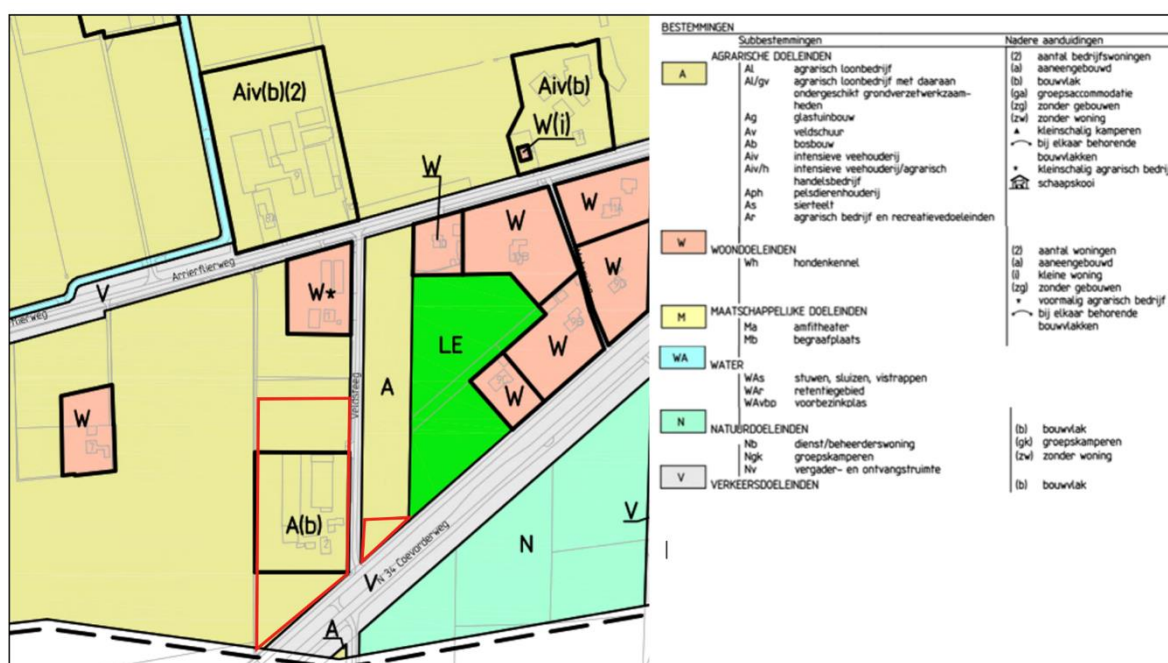
- verbeelding (NL.IMRO.0175.buiten2012bp0051-vg01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld op 18 februari 2010. In afbeelding 1.3 is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het rode kader geeft het plangebied weer.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming “Agrarische doeleinden”, met de aanduiding “bouwvlak”. Tevens heeft het plangebied op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” de gebiedsbestemming ‘Zone Ao – agrarisch gebied met landschappelijke openheid’.

Gronden die zijn voorzien van de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw. Gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Voor gebieden die zijn aangewezen als ‘Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (Zone Ao)’ gelden aanvullende bouwregels een en ander met inachtneming van de in het gebied voorkomende landschappelijke waarden in de vorm van grootschalige openheid, een rationele verkavelings- en wegpatroon en verspreid

liggende boscomplexen. Alsmede de in de gebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Gronden met een agrarische bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het agrarisch gebruik. Het realiseren van twee woningen met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien hiervoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken. Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

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 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Veldsteeg 2, in het buitengebied van de gemeente Ommen, ten noordoosten van de kern Arriën. Het plangebied ligt ten noorden van de Vecht, in een overwegend agrarisch landschap, waarin verspreid agrarische erven en woonpercelen liggen. Belangrijke ruimtelijke structuurdrager vormt de Coevorderweg.

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug langs de Overijsselse Vecht en wordt voornamelijk begrensd door agrarische gronden. Aan de noordzijde bevindt zich een woonperceel waar een woning met bijgebouw op staat, aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door de Veldsteeg en de zuidzijde de Coevorderweg.

Binnen het plangebied staan een woning, een karakteristieke hooiberg en varkenstallen. De totale te slopen bebouwing bestaat uit circa 1.850 m². Tussen de bedrijfsgebouwen is erfverharding aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van het plangebied en de omgeving en in afbeelding 2.2 is een foto vanaf de Veldsteeg opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)



Afbeelding 2.2 Huidige situatie plangebied vanaf de Veldsteeg (Bron: Mark ter Hofte Tuin & Landschap)

HOOFDSTUK 3 DE GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te slopen in het kader van 'Rood voor Rood'. Door deelname aan de Rood voor Rood-regeling kan er, mits 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, een woningkavel worden verkregen.

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van twee woningen met bijgebouwen en het behouden van een karakteristieke hooiberg. Tot slot wordt het geheel landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken.

In komende paragrafen wordt nader op de sloopopgave, inrichting van het erf en landschap (inclusief beeldkwaliteit), Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en verkeer en parkeren ingegaan.

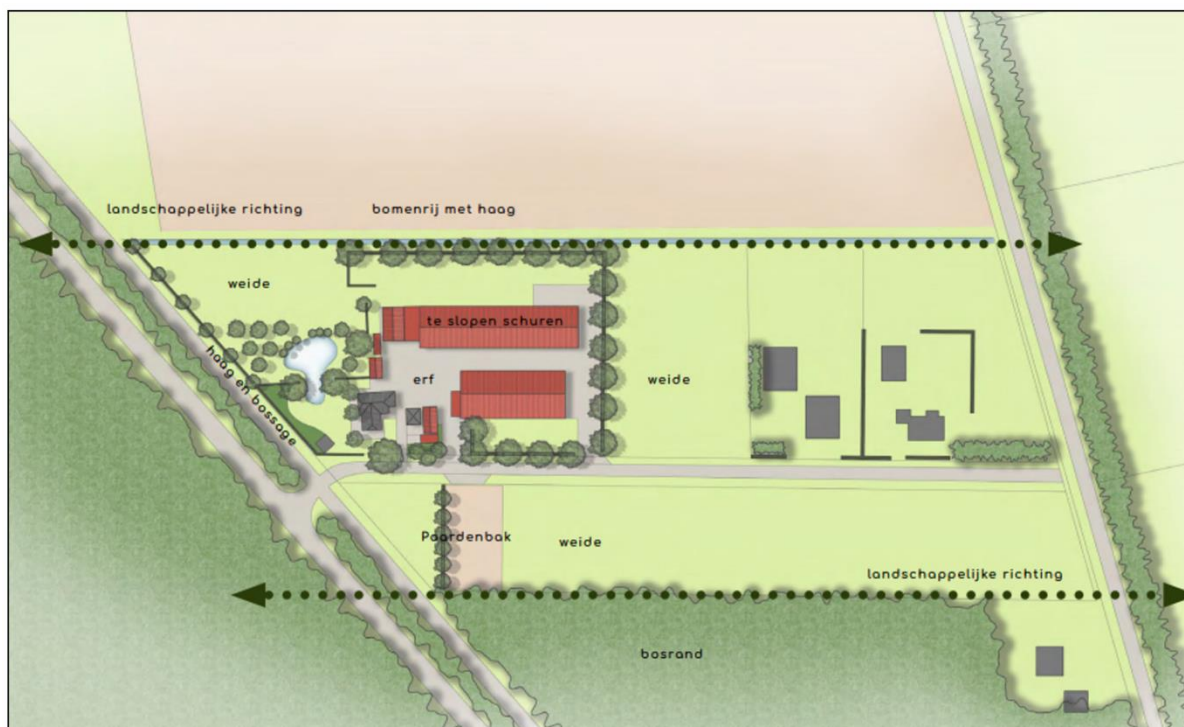


Afbeelding 3.1 Het erfinrichtingsplan met de gewenste situatie (Bron: Mark ter Hofte Tuin & Landschap)

3.1.2 Sloop

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven bevinden zich aan de Veldsteeg 2 agrarische opstallen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn al geruime tijd volledig beëindigd. De voormalige agrarische bebouwing wordt niet meer gebruikt.

De initiatiefnemer is voornemens de landschapsontsierende bebouwing te slopen, waarmee de verstening in het gebied afneemt en er weer ruimte ontstaat om een groen en transparant erf te maken. De te slopen bebouwing bestaat uit voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.850 m². Zoals omschreven in de aanleiding ontstaat de mogelijkheid tot het realiseren van twee compensatie woningen. In afbeelding 3.2 zijn de te slopen gebouwen weergegeven (rood ingekleurd). De bestaande (bedrijfs)woning en karakteristieke hooiberg blijven behouden.



Afbeelding 3.2 Huidige situatie met de te slopen bebouwing in het rood weergegeven (Bron: Mark ten Hofte Tuin & Landschap)

3.1.3 Inrichting erf en landschap

Voor de ontwikkeling is door Mark ter Hofte Tuin & Landschap een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Situering compensatiewoning en bijgebouwen

De nieuwe kavels komen compact bij elkaar te liggen. Vanaf de Veldsteeg is een duidelijke eenheid te zien tussen de oude en nieuwe bebouwing. Door het erf compact te houden blijft er voldoende ruimte behouden om te voorkomen dat het geheel verstedelijkt. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat er meer ruimte en een kleiner erf. De woningen worden zowel haaks als gedraaid op de Veldsteeg gesitueerd, waarbij de bijgebouwen evenwijdig worden geplaatst. De bijgebouwen worden zo gepositioneerd, dat ze in één lijn liggen en samen een geheel vormen. De Veldsteeg wordt gezien als onderdeel van het erf en een verbindende factor. De nieuwe woningen krijgen een compacte oprit tussen de Veldsteeg en de bijgebouwen. Hierdoor blijft er voldoende ruimte voor de groenstructuren die rondom het erf komen.

Groenstructuur en inrichting erf

Door Mark ter Hofte Tuin & Landschap is ten behoeve van de landschappelijke inpassing een erfinrichtingsplan gemaakt. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van het ruimtelijk kwaliteitsplan dat is opgesteld ten behoeve van het Rood voor Rood voornemen. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven.

In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten in het omringende landschap. Om het erf in te passen worden de grootschalige structuren overbodig. De haag die op de kavelgrens staat wordt verwijderd. Enkele bomen worden verwijderd. De structuur wordt binnen de KGO aangevuld met een lossere structuur die beter binnen dit landschap past. Om de landschappelijke openheid en herkenbare structuren te versterken zullen de haag en de bomen die vanaf de tuin tot de kavelgrens lopen verwijderd worden. Hierdoor ontstaat er vanuit de Coevorderweg een mooi open zichtlijn richting de Arrierflierweg. De

paardenbak aan de overkant van de Veldsteeg met daar omheen een haag en bomenrij zal verwijderd worden. Hierdoor wordt de openheid langs de Veldsteeg versterkt.

Het versterken van de landschappelijke structuren gebeurt door middel van het versterken van de groenstructuren in de landschappelijke richting. De aanwezige gecultiveerde bomenrij en haag worden hier omgevormd naar een natuurlijke een streekeigen structuur. Hiervoor wordt de haag verwijderd en de bomenrij aangevuld met andere soorten. Hierdoor ontstaat een duidelijke structuur die past bij de schaal van het landschap. Tevens dient het als een 'buffer' tussen het erf en het landschap. In het plangebied is een natuurlijke poel aanwezig. Deze poel maakt de laagte van het landschap beleefbaar en is tevens van ecologische waarde. De poel en het natte karakter van het landschap worden meer beleefbaar gemaakt door meer zicht te creëren en door de aanplant van passende beplanting. In deze zone wordt een natuurlijk maaibeheer toegepast.

Beplanting inrichtingsplan

Latijnse naam	Ned. naam	Aantal	Maat	Toepassing
1. Aanvullen bomen en losse wilde heggen				
<i>Tilia x europaea</i>	Hollandse linde	3st	12-14	afstand 12 meter
<i>Frangula alnus</i>	Sprokehout	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	30%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
<i>Crataegus monogyna</i>	Meidoorn	30%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
<i>Rosa canina</i>	Handsroos	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
2. Beplanting op nieuwe kavels				
Houtsingels op kavelgrenzen 240 m²				
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje	30%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
<i>Crataegus monogyna</i>	Meidoorn	30%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wilde kamperfoelie	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
<i>Frangula alnus</i>	Sprokehout	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
<i>Rosa canina</i>	Handsroos	20%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per 2 m ²
Solitaire bomen				
<i>Malus domestica</i>	appelboom	2 st	12-14	Min afstand 6 meter
<i>Pyrus domestica</i>	perenboom	1 st	12-14	Min afstand 6 meter
3. Solitaire boom				
<i>Juglans regia</i>	Walnoot	1 st	16-18	Min afstand 6 meter
4. Boomgroep weiland				
<i>Castanea sativa</i>	Tamme kastanje	2 st	12-14	Min afstand 6 meter

3.1.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Voor onderhavige ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Met de KGO biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Voorwaarde voor het realiseren van twee nieuwe kavels is een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De KGO in het plan richt zich op de volgende onderdelen: versterken landschappelijke structuren, beleefbaar landschap & water (natuurlijke poel) en herbouwen karakteristieke hooischuur & verkleinen verhard erf.

In totaal wordt er voor 1.850 m² aan schuren gesloopt. 150 m² blijft hiervan beschikbaar voor bijgebouwen. Voor de realisatie van twee compensatiewoningen is er een tekort van 300 m² aan slooppoppervlakte. Gemeente Ommen kent geen kwantificatie in slooppeters. Daarom vraagt dit om maatwerk.

Het advies is om extra te investeren in ruimtelijke kwaliteit dat het algemeen belang dient. In het gebied is veel recreatie waar een extra impuls qua natuurwaarden voor gecreëerd kan worden. Provincie Overijssel heeft als norm van €25,00/m² sloop. Dit betekent dat er een extra investering van 300x25= €7500 gedaan dient te worden.

KGO investering

Op de hoek van het weiland, aan de bosrand is het voorstel om een plek te maken met een bankje waar fietsers kunnen uitrusten. Om deze plek aantrekkelijk te maken is het voorstel om dit deel van het weiland in te zaaien met een inheemse wilde bloemen mengsel en ecologisch te beheren. Hierdoor ontstaat er een interessante vegetatie die voor zowel de omgeving als natuurwaarden interessant is.

In paragraaf 4.2.5 wordt nader ingegaan op de systematiek van de KGO en wordt tevens het plan getoetst aan deze beleidslijn.

3.1.5 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Met dit initiatief worden voormalige agrarische opstallen gesloopt en ter compensatie worden twee woningen gebouwd. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van de percelen en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.2, wordt gesteld dat hieraan kan worden voldaan. In de gewenste situatie wordt gebruik gemaakt van twee bestaande in- en uitritten, die zijn ontsloten op de Veldsteeg (zie afbeelding 3.2). Met de realisatie van de woningen neemt de verkeersdruk, ten opzichte van de huidige situatie, niet onevenredig toe, temeer omdat tot voor kort er nog sprake was van agrarische verkeersbewegingen ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf. Bovendien wordt het verkeer door middel van de Veldsteeg in verschillende richtingen verspreid over zowel de Coevorderweg en de Arrierflierweg. Deze wegen beschikken allen over voldoende capaciteit om het verkeer op een veilige wijze af te wikkelen. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten 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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenersysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt

dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien vanuit planologisch oogpunt slechts twee woningen worden toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

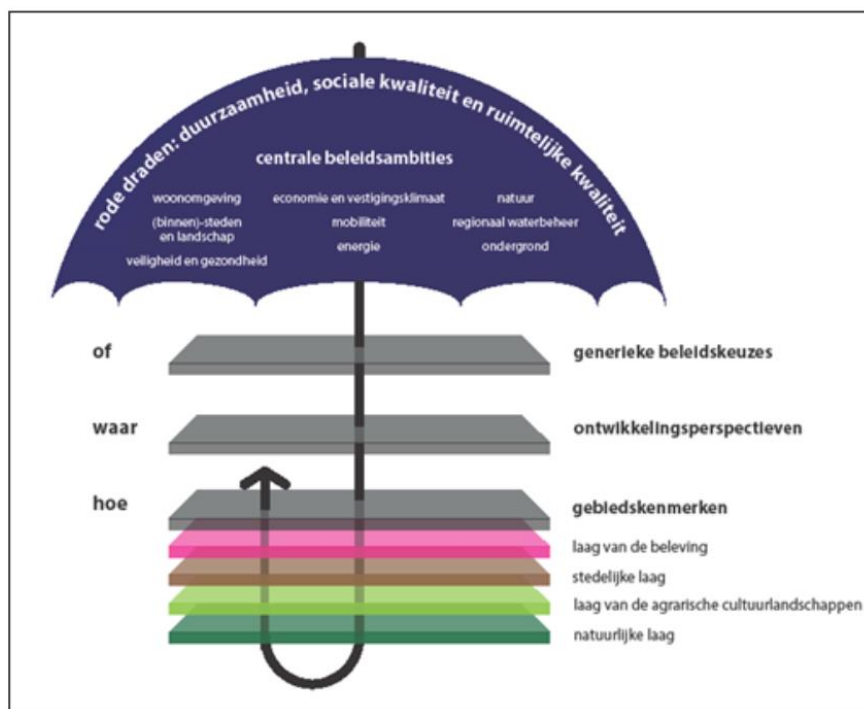
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*

- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
- 2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat (her)benutting van bestaande erven en/of 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 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Per saldo is door dit plan geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving, maar er is, vanwege de sloop van een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing, sprake van een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 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 de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (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 artikelen 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 landschapsontsierende bebouwing; door het slopen van circa 1.850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- het versterken en behouden van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door de nieuwbouwlocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;
- het aanleggen van een fietsrustpunt met aanvullende natuurontwikkeling.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1 en 2)

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

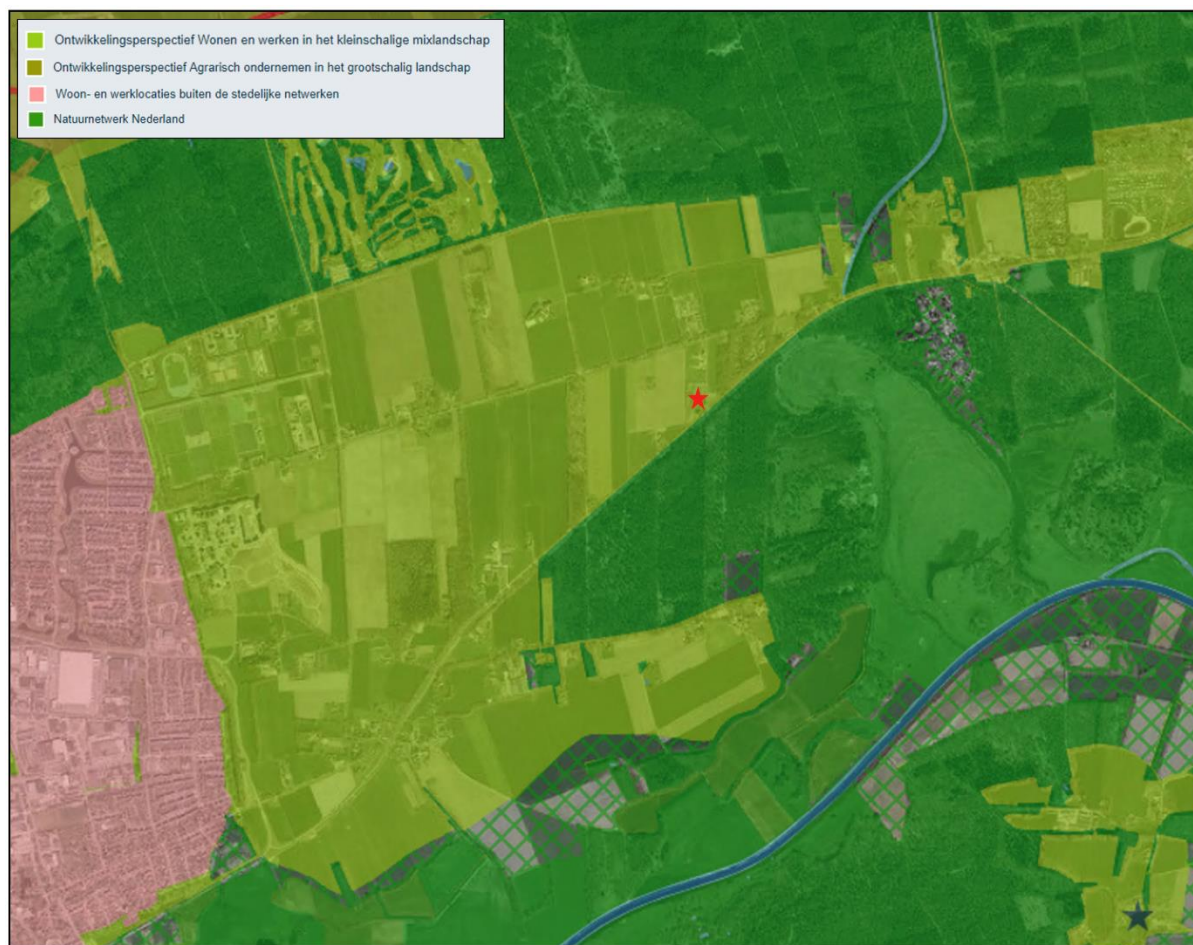
Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee nieuwe woningen in het kader van Rood voor Rood. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toetsing wordt verwezen naar de gemeentelijke woonvisie, opgenomen in paragraaf 4.3.4.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen waarbij het plangebied binnen zich binnen de rode omlijning bevindt.



Afbeelding 4.1 Uitsnede van het ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" is de woonfunctie een veelvoorkomende en passende functie. Met de realisatie van het plan vindt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats. De woonfunctie brengt daarnaast geen beperkingen met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in 'Ontwikkelingsperspectief'.

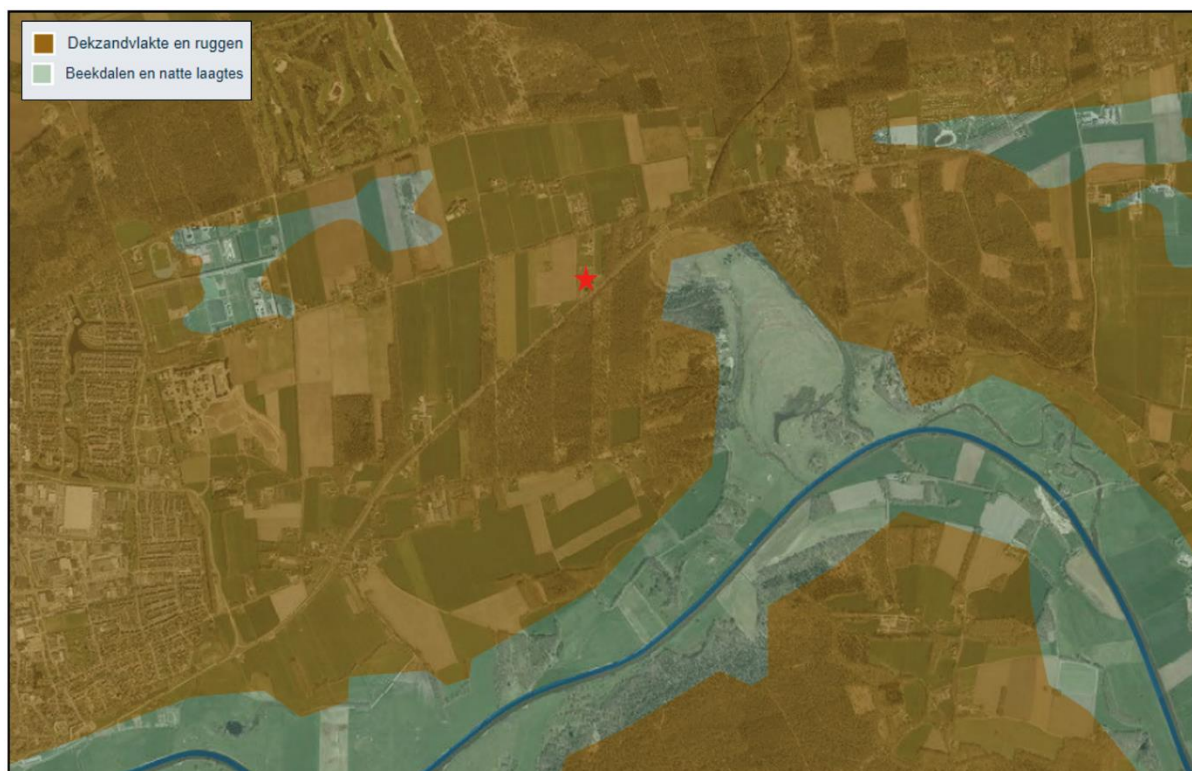
4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” en “Laag van beleving” worden 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”

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon. Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”, zoals in afbeelding 4.2 is te zien.



Afbeelding 4.2 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

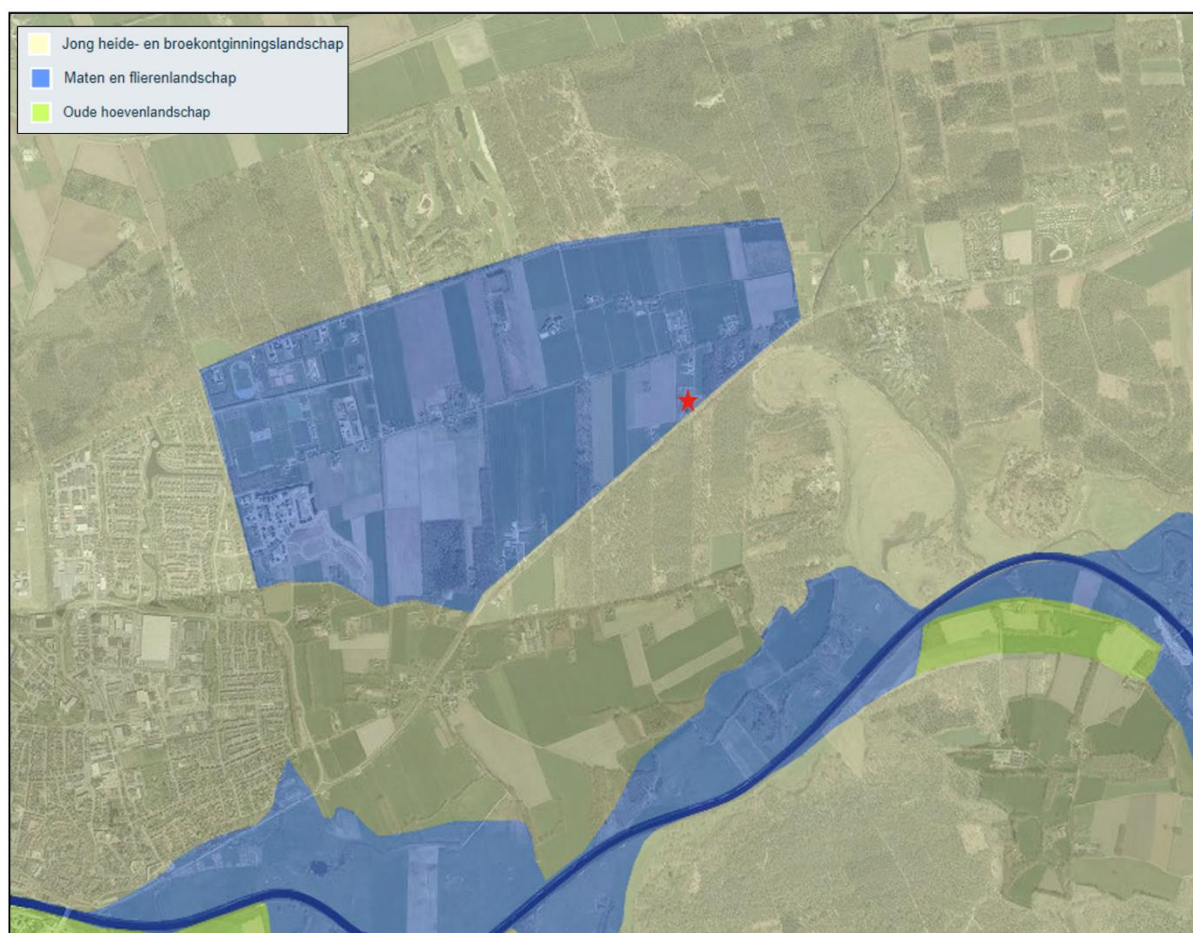
Op de Algemene Hoogtekaart Nederland is duidelijk te zien dat het plangebied aan de rand van een dekzandrug ligt, waar deze hoger gelegen dekzandrug overgaat in het lager gelegen beekdal van de Vecht. Het voorliggende plan wordt gerealiseerd met behoud van deze hoogteverschillen. Middels het erfinrichtingsplan is getracht de landschappelijke waarden die zijn ontstaan in de loop der tijd terug te brengen in het gebied. Hiermee sluit het woonerf goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en wordt het initiatief op een passende wijze ingepast in het landschap.

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

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Maten en flierenlandschap", zoals te zien is in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Maten en flierenlandschap"

Laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceel

afscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloevelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het maten- en flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het maten en flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water. Inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.

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

Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing zijn de gebiedskenmerken van de ‘laag van het agrarisch cultuurlandschap’ eveneens als uitgangspunt genomen. Met de investeringen, zoals de aanplant van streekeigen beplanting wordt bijgedragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren in het landschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

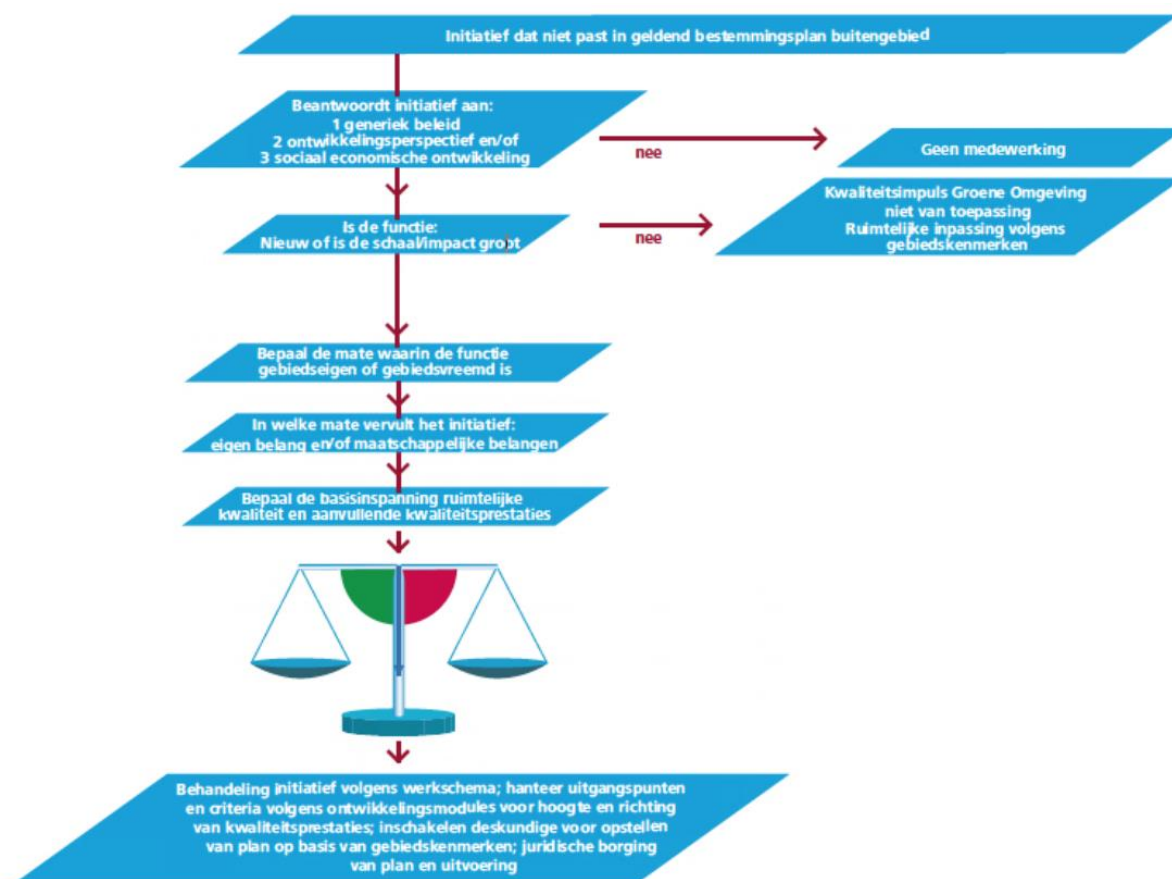
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

4.2.5.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dienen het volgende model gevolgd te worden:



Afbeelding 4.4 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze subparagraaf.

Ontwikkelingsperspectieven

In paragraaf 4.2.4.2 is getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen het geldende ontwikkelingsperspectief, mits geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze paragraaf.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Het plangebied ligt in de kernrandzone van Ommen: de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De schaal is klein en de impact op de omgeving is, door de sloop van landschapsontsierende bebouwing zelfs positief te noemen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang maar tevens ook een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Veldsteeg 2 staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van deze bebouwing, en het opruimen

van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1.850 m² landschapsontsierende bebouwing en het opruimen van erfverharding. Zoals reeds omschreven blijft een karakteristieke hooiberg behouden. Tot slot wordt er een aanvullende investering gedaan om twee bijgebouwen bij de compensatiewoningen te realiseren. De aanvullende investering bestaat uit een fietsrustpunt op het eigen perceel. Zie voor een uitgebreide beschrijving paragraaf 3.1.4.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief 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 de toekomstvisie, wordt geconcludeerd 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. Het initiatief voorziet namelijk in het toevoegen van twee woningen in een groene setting. Daarnaast draagt het plan bij aan het creëren van een goede balans tussen de verschillende onderdelen van het landschap, er wordt immers een kwaliteitsimpuls geleverd door de sloop van leegstaande agrarische bebouwing. Het plan is milieukundig uitvoerbaar (zie hoofdstuk 5), zodat er sprake is van een balans. De gewenste ontwikkeling sluit concluderend goed aan bij de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”.

4.3.2 Omgevingsvisie Ommen

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Ommen heeft in 2021 een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. Met als thema ‘Ommen jouw toekomst’ is de gemeente samen met inwoners, plaatselijke belangen, ondernemers en maatschappelijke organisaties en partners de toekomst gaan verkennen. De ambitie hierbij is dat Ommen zich ontwikkelt tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde verblijfsgemeente.

De omgevingsvisie betreft een integrale visie voor de toekomst. De visie vervangt het GOP. Nieuwe ontwikkelingen, transities en opgaven hebben impact op de economie, omgevingskwaliteit en samenleving. Het maakt een actualisatie van de visie op de toekomst wenselijk. Het behouden en verder versterken van de omgevingskwaliteit in het gevarieerd landelijk gebied, Ommen en de kernen staat voorop. Nieuwe opgaven en transities wil de gemeente inpassen met behoud van de omgevingskwaliteit die zo kenmerkend is voor de gemeente. Met deze omgevingsvisie geeft de gemeente ook invulling aan de eisen die de nieuwe Omgevingswet stelt

4.3.2.2 Missie en ambitie

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

4.3.2.3 Ambitie ten aanzien van het landelijk gebied

De ontwikkeling van onze kernen zijn niet los te zien van ontwikkelingen in het buitengebied met agrarische activiteiten, landgoederen en bos- en natuurgebieden.

Er liggen kansen om in deze kernen om wonen als vliegwielen in te zetten voor het versterken van de vitaliteit van kernen en omliggend landelijk gebied. In dat landelijk gebied spelen ook het hergebruik van leegkomende agrarische gebouwen voor wonen of werken en de bouw van compensatiewoningen in het kader van rood voor rood. Herontwikkeling van bestaande vrijkomende gebouwen biedt mogelijk ook kansen. Als gemeente geeft Ommen ook vanuit de nieuwe rood-voor-rood regeling meer mogelijkheden om compensatiewoningen in of aan de rand van onze kernen te ontwikkelen.

Kenmerkend voor Ommen is de grote variatie in landschappen. Een variatie en ook kwaliteit die Ommen graag wil behouden. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden: het oude cultuurlandschap en het jongere ontginningslandschap.

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

Leegstand en verpaupering van agrarische gebouwen en vakantieparken is onwenselijk. De effecten van andere opgaven zoals het peilbeheer, schaalvergroting in de landbouw of de aanleg van een windpark worden door verschillende partijen verschillend gewogen. Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en daartoe agrariërs, recreatiebedrijven en landgoederen in staat te stellen toekomstbestendig in het gebied te blijven opereren. De gemeente houdt daarbij rekening met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen, natuurwaarden en samen met de waterschappen de waterhuishouding.

4.3.2.7 Toetsing van het initiatief aan het “Omgevingsvisie Ommen”

Met voorliggend rood voor rood project wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente om het landelijk gebied vitaal te houden. Leegstand is immers onwenselijk. Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en agrariërs in staat stellen toekomstbestendig in het gebied te laten opereren. Met deze rood voor rood ontwikkeling wordt leegstand opgelost en het buitengebied geïntegreerd. Omliggende agrarische bedrijven worden daarbij niet beperkt, zie hiervoor ook hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Ommen.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.3.1 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 neven doelstellingen:

- organiseren en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap;
- verbeteren van de leefbaarheid 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.

4.3.3.2 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. vlietenlandschap.
2. het veengebied:
 - a. veenontginningslandschap.

Het plangebied ligt in het vlietenlandschap. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven. Het plangebied is met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 4.5: Uitsnede LOP (Bron: gemeente Ommen)

Vlierenlandschap

Het vlierenlandschap is een bijzonder type. Op de kaart van 1850 zijn de gebieden met het vlierenlandschap als graslandgebieden te midden van de uitgestrekte heidevelden herkenbaar. In het huidige landschap vallen deze gebieden nog steeds op. Het zijn nu grotendeels open agrarische ruimtes te midden van uitgebreide bosgebieden. Dit landschapstype is door de lage ligging en opkomen van kwel van oorsprong overwegend nat. Door ontwatering ten behoeve van de landbouw is de bijzondere waarde deels verloren gegaan.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

De ruimtelijke eenheden in het vlierenlandschap blijven behouden, worden versterkt of opnieuw teruggebracht door aan te sluiten bij bestaande bebouwingsstructuren (erf en omgeving). 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”.

4.3.4 Woonvisie Ommen 2015-2025

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Ommen heeft een nieuwe actuele en moderne woonvisie opgesteld. Hierin wordt de visie op het wonen in Ommen in 2025 verwoord. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen, die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Ommen kan worden versterkt staat hierbij voorop. Daarnaast hebben enkele belangrijke thema's die spelen in Ommen een plek gekregen. De focus ligt op de bestaande voorraad, inclusief de opgaven die daarmee samenhangen. Nieuwbouw is daaraan complementair. Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien en in te kunnen spelen op de verwachte huishoudengroei. Voorts wordt omschreven welke inzet de gemeente pleegt voor

groepen die zonder steun moeite hebben om een passende woning te vinden en hoe ingespeeld wordt op de veranderingen in het kader van het scheiden van wonen en zorg.

4.3.4.2 Wensbeeld 2025

Het belangrijkste onderdeel van de woonvisie is het wensbeeld van Ommen in 2025. In de woonvisie wordt uitgewerkt hoe de gemeente Ommen dit wensbeeld wil bereiken. Het wensbeeld sluit aan op de missie die is verwoord in het Ommer Motief: "Ommen ontwikkelt zich op een duurzame wijze, uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert."

4.3.4.3 Pijlers van het woonbeleid

Het woonbeleid is uitgewerkt in drie pijlers. Per pijler worden de ambities beschreven, omschreven wat er speelt en welke maatregelen de gemeente neemt om deze ambitie te bereiken.

Pijler 1: Dé plek om te wonen

Ommen is dé plek om te wonen. Er is een aantrekkelijk centrum in de stad Ommen, waarbij de haven een extra impuls geeft. De kwaliteit van de omgeving is goed en het voorzieningenniveau is hoog. Hier zijn woningen gerealiseerd die in veel gevallen goed aansluiten op de wensen van senioren. De kwaliteit van de bestaande voorraad in Ommen is verbeterd, de wijken bieden onderscheidende woonmilieus. De woningen die door verhuizende senioren vrijkomen, worden door jonge inwoners uit Ommen betrokken. De kernen zijn vitaal en de kwaliteit van het buitengebied is versterkt. Door deze kwaliteitsimpuls weten vertrokken Ommenaren ons weer te vinden en blijven jonge gezinnen in de gemeente wonen.

Woningbouw in de kleine kernen en bij vrijkomende agrarische bebouwing faciliteert de gemeente bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd worden aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Om er voor te zorgen dat huishoudens in Ommen blijven wonen en vertrokken Ommenaren zich weer in Ommen willen vestigen moeten woningen beschikbaar zijn, die passen bij de wensen en financiën van deze groepen en moet de woonomgeving aantrekkelijk genoeg zijn. Voorwaarden hiervoor zijn:

1. Hoogwaardig centrum van de stad Ommen;
2. Woonmilieus met onderscheidende kwaliteiten behouden en toevoegen;
3. Vitale kernen en platteland.

Pijler 2: Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

De gemeente zorgt met de corporatie, dat er voldoende passende woningen zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Kwetsbare doelgroepen zijn doelgroepen die niet zonder extra maatregelen aan een passende woonruimte kunnen komen. De komende tien jaar wil de gemeente de voorraad sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen vergroten, terwijl deze daarna waarschijnlijk weer af mag nemen naar ongeveer het huidige aantal van 1.250 woningen. De gemeente vindt de betaalbaarheid voor alle inkomensgroepen belangrijk.

De doelen in het kader van de ambitie om voldoende passende woningen voor de kwetsbare doelgroep zijn:

1. Betaalbaarheid;
2. Voorkomen dakloosheid;
3. Duurzame, levensloopgeschikte en betaalbare woningen;
4. Gedifferentieerde wijken;
5. Kwantitatief aanbod.

Pijler 3: Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen

Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte. Zo behouden ze hun sociale netwerk. Het voorzieningen- en dienstenaanbod zijn hierop ingericht. Senioren hebben daarnaast de keuze om zich rondom het centrum van de stad Ommen

te vestigen. Hier is er een aantrekkelijk woningaanbod voor senioren, met een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod.

De voorwaarden om bovenstaande ambitie te bereiken zijn:

1. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte;
2. Voldoende voorzieningen om de zelfredzaamheid van kwetsbaren te waarborgen;
3. Senioren in nieuwbouw rondom het centrum én in de bestaande voorraad.

4.3.4.4 Woningmarkt van Ommen

Het aantal huishoudens neemt volgens de Primosprognose 2013 nog toe tot circa 7.801 in 2035. Daarna vindt er een stabilisering plaats. Dit betekent dat het aantal woningen tot 2035 nog mag groeien. In de jaren 2014 t/m 2024 groeit het aantal huishoudens naar 7.655, dus met ruim 600, gemiddeld 60 huishoudens en dus woningen per jaar. Tussen 2025 en 2035 zal de groei geleidelijk afnemen. Deze periode wordt de toename van het aantal huishoudens en dus woningen geschat op gemiddeld 15 per jaar. Een deel van deze groei komt door terugkeerders.

Voor het vasthouden van de eigen bevolking, is een groter aanbod betaalbare woningen nodig. Dit hoeft niet alleen gezocht te worden in nieuwbouw. Aanbod kan ook gecreëerd worden door doorstroming te bevorderen.

Er zijn kansen voor de gemeente om zich te profileren als aantrekkelijke vestigingslocatie voor jongere huishoudens die weer terug willen naar Ommen en in de regio Zwolle werkzaam zijn. Zij zijn belangrijk voor de stabiliteit van de Ommer samenleving. Zij zitten in de gezinsfase en leveren vaak een bijdrage aan het sociale netwerk/verenigingsleven in de gemeente. Woningen met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding kunnen hen verleiden terug te keren zodra zij in de gezinsfase belanden. De nabijheid van Zwolle en de hoge kwaliteit van de omgeving en van een aantal kernen, de goede voorzieningen en het redelijke prijsniveau, zijn aantrekkelijk voor deze huishoudens die bereid zijn om te reizen voor hun werk. Dit zijn merendeels huishoudens met een hoger inkomen (vanaf anderhalf keer modaal). Deze huishoudens zijn alleen bereid om te reizen, als zij een aantrekkelijke woning kunnen vinden in een onderscheidende woonomgeving. Dit vraagt om een sterk imago en het verstrekken van de woonkwaliteit, ook van het buitengebied.

4.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2015-2025

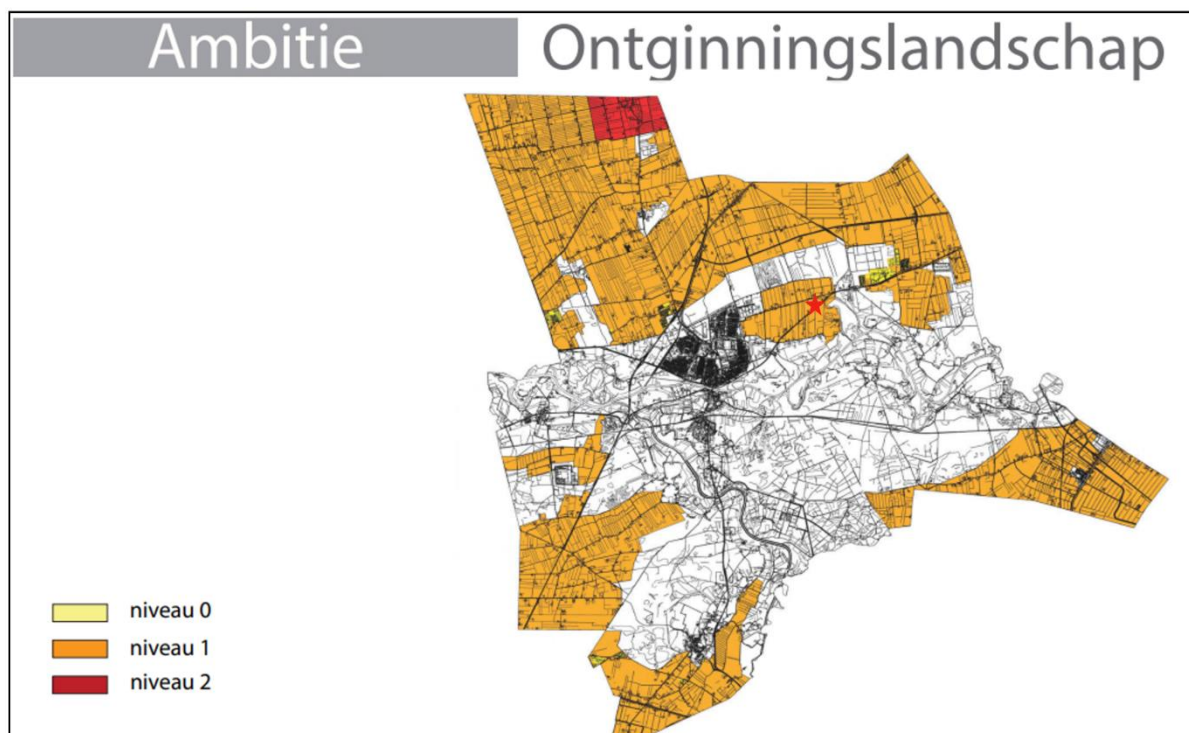
Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van twee extra woningen op een voormalig agrarisch erf als gevolg van een Rood voor rood regeling. Hiervoor geldt dat de gemeente faciliteert bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd wordt aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. In voorliggend geval wordt hier bij aangesloten. Het betreft namelijk de bouw van woningen voor de lokale behoefte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied door de sloop en herontwikkeling aanzienlijk verbeterd.

4.3.5 Welstandsnota Ommen

4.3.5.1 Algemeen

De welstandsnota biedt voor de welstandscommissie een beoordelingskader voor omgevingsvergunningen en is daarmee aanvullend op de bouwregels die in dit bestemmingsplan zijn genomen. In deze nota is gekozen voor verschillende niveaus van welstand. Deze niveaus verschillen per gebied. Binnen de gemeente zijn er drie niveaus van welstand van toepassing: Niveau 0 (laag), niveau 1 (midden) en niveau 2 (hoog).

Het plangebied is gelegen in het ontginningslandschap. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 1. In afbeelding 4.6 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede van de welstandsnota (Bron: Gemeente Ommen)

Belangrijk voor dit gebied zijn de volgende punten:

- behouden helder onderscheid op erf tussen voorerf (wonen) en achtererf (werken);
- behouden heldere volumes en kapvormen (haakse nokrichting). Voorname voorhuizen met bijbehorende detaillering;
- sturen op donker kleurgebruik met voldoende reliëf;
- behoud streekeigen kleuren (rode stenen en donkerrode of grijze dakpannen).

Ten aanzien van lintbebouwing geldt het volgende:

- versterken kenmerkende bebouwingsstructuren langs wegen;
- sturen op bebouwing reagerend op de bestaande structuren;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- sturen op voor(zicht)gevels met bijbehorend materiaalgebruik en detaillering;
- inzetten op versterken van kenmerkende karakteristieken bij verbouw van oudere bebouwing.

4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Ommen

Met de inrichting en situering van de nieuwe woonkavels is nadrukkelijk rekening gehouden met de erfstructuren behorend bij het essen en kampenlandschap. In het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1) wordt hier nader op in gegaan. Het uiteindelijk bouwplan moet nog nader worden uitgewerkt en zal in het kader van de omgevingsvergunning worden getoetst aan de welstandcriteria.

4.3.6 Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen

4.3.6.1 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 de op 9 juni 2021 vastgestelde 'Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen'.

In de beleidsregel zijn de voorwaarden uitgewerkt waarin in ieder geval moet zijn voldaan. Ieder rood-voor-rood initiatief wordt aan deze voorwaarden getoetst. In het bestemmingsplan voor het buitengebied zijn ook mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van medewerking aan het vervangen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Bij de toepassing van de bevoegdheden die in dat kader in de bestemmingsplanregels aan het college van burgemeester en wethouders zijn toegekend, worden deze Beleidsregels gehanteerd.

Niet ieder initiatief om voormalige agrarische bebouwing op te ruimen zal onder deze in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden vallen. Dat betekent niet dat in dat geval medewerking is uitgesloten. Buiten het bestemmingsplan om is het dan onder omstandigheden toch mogelijk om medewerking te verlenen. Bij de beoordeling van een dergelijke buitenplanse situatie worden de onderhavige beleidsregels ook gehanteerd.

4.3.6.2 Beleidskaders

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de nieuwe functie

De gedachte achter de rood-voor-rood regeling is dat in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe bebouwing voor een andere functie mag worden opgericht.

Uitgangspunt van de regeling is dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de slooplocatie wordt verwijderd. Naast gebouwen moeten ook andere tot de agrarische bedrijvigheid behorende bouwwerken en andere werken als silo's, mest en kuilvloerplaten etc. worden opgeruimd. Deze andere bouwwerken (die geen gebouw zijn) tellen niet mee bij het aantal slooptimeters dat moet worden ingezet.

Op het uitgangspunt dat alle bebouwing wordt verwijderd, wordt een uitzondering gemaakt bij monumenten en karakteristieke en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen. Hiervoor geldt dat de gebouwen juist dienen te worden behouden en in beginsel niet mogen worden gesloopt.

De nieuwe functie zal doorgaans een woonfunctie zijn. In de regeling is dit aangeduid als compensatie-woning, waarbij de maximale inhoud (750 m^3) is aangegeven. Andere woonvormen dan een 'gewone' woning komen steeds vaker voor. Ook deze kunnen onder voorwaarden worden toegestaan.

Naast woonfuncties voorziet de regeling ook in de mogelijkheid om bepaalde bedrijfs-of recreatieve functies te creëren en daarvoor bebouwing op te richten. Het zal overigens zeker niet in alle gevallen mogelijk zijn om bedrijfs of recreatieve functies te creëren in ruil voor het slopen van voormalige agrarische bebouwing. Of die mogelijkheid bestaat, zal sterk afhangen van de locatie en de omgeving ervan.

Omvang te slopen en nieuwe bebouwing

In ruil voor het bouwen van een nieuwe woning, dient minimaal 850 m^2 aan bebouwing te worden gesloopt. Soms zal het oppervlak aan bebouwing minder dan 850 m^2 zijn. In dat geval is het mogelijk om elders te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in te zetten. Voorwaarde is dan wel dat op de locatie waar de nieuwe woning wordt opgericht, minimaal 500 m^2 te slopen bebouwing beschikbaar is. Het is aan de initiatiefnemer zelf om slooptimeters van elders aan te dragen; de gemeente speelt daarbij geen actieve rol.

In ruil voor 850 m^2 te slopen bebouwing, mag één woning worden gebouwd (de compensatiewoning). De inhoud van deze woning bedraagt maximaal 750 m^3 . Bij de woning mag maximaal 150 m^2 aan bijgebouwen worden opgericht.

Indien er veel meer dan 850 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd, kunnen 2 woningen worden gebouwd. In dat geval dient minimaal 2.000 m^2 te worden gesloopt.

Wanneer gekozen wordt voor een andere functie in plaats van een woonfunctie, geeft de regeling een andere wijze van berekenen van de hoeveelheid te slopen bebouwing.

Locatie nieuwbouw

Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de locatie waar de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt of (in geval van een compensatiewoning) op een locatie die is gelegen in of aan de rand van een kern of in een buurtschap. Nieuwbouw op deze locaties is niet mogelijk als de betreffende locatie om milieu, landschappelijke of andere redenen daarvoor niet geschikt is. Dat kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de locatie is gelegen in een gebied waar landbouwontwikkeling centraal staat, in een rivieroevers met natuurwaarde, in een beschermd dorpsgezicht of historische buitenplaats.

Toevoegen omgevingskwaliteit

Slopen alleen is niet voldoende voor het krijgen van de mogelijkheid om nieuwe bebouwing op te richten. Het nieuwbouwplan moet vanzelfsprekend architectonisch en landschappelijk worden ingepast, rekening houdend met het gemeentelijke welstandsbeleid en de door de gemeente vastgestelde en/of aangehouden landschapstypering. Hierbij moet ook aandacht worden besteed aan een aantrekkelijke erfstructuur.

Daarnaast moet er sprake zijn van een kwaliteitsimpuls, zodanig dat omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. Dat kan op verschillende manieren. In de regeling is hierover opgenomen dat de nieuwe invulling duurzaam is, de kwaliteit van de omgeving versterkt en bijdraagt aan de leefbaarheid van het betrokken deel van het buitengebied. Dit impliceert ook dat eventuele negatieve gevolgen voor de omgeving dienen te worden vermeden dan wel gecompenseerd.

Maatschappelijk draagvlak

In het bijzonder ook voor het buitengebied geldt dat het wenselijk is dat er vanuit de omgeving draagvlak bestaat voor het rood-voor-rood-initiatief. De gemeente verlangt hier van de initiatiefnemer een actieve rol en dus dat hij/zij voor dit maatschappelijke draagvlak zorgdraagt.

Afwijkingsmogelijkheid/Hardheidsclausule

De beleidsregels bevatten de kaders die in veel gevallen tot een goede rood-voor-rood-oplossing zullen leiden. Deze kaders vormen ook het uitgangspunt waaraan in principe de hand zal worden gehouden. Toch is het op voorhand niet uit te sluiten dat zich een situatie voordoet die anders is dan de situaties waarin de beleidsregels concreet voorzien. Denk bijvoorbeeld aan een situatie waarin de initiatiefnemer een combinatie wil maken van nieuwbouw voor wonen én bedrijvigheid. Of een situatie waarin niet een 'doorsnee' (compensatie-)woning gewenst is, maar de initiatiefnemer denkt aan een andere woonvorm.

Voor dergelijke situaties die niet concreet geregeld in de basisregeling, voorzien de beleidsregels in een afwijkingsmogelijkheid. Wanneer die mogelijkheid wordt benut, is sprake van maatwerk en zal in overleg met de gemeente moeten worden bepaald of medewerking kan worden verleend. Ook in deze situaties is vanzelfsprekend het uitgangspunt dat een aanzienlijke hoeveelheid voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal moeten worden gesloopt, dat de ontwikkeling architectonisch en landschappelijk wordt ingepast én dat omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. In de ene situatie zal de toevoeging vooral worden geleverd door extra prestaties op het gebied van landschappelijke inpassing. In weer een andere situatie worden extra prestaties geleverd door het volledig energieneutraal uitvoeren van de nieuwe woning of het op een andere wijze bijdragen aan verduurzaming en klimaatadaptatie. Het gaat steeds om maatwerk dat van geval tot geval zal worden beoordeeld.

Naast het feit dat zich een situatie kan voordoen waarin de Beleidsregels naar de letter niet voorzien, is ook denkbaar dat het in een concrete situatie niet mogelijk is om volledig en in alle opzichten aan de voorwaarden uit de Beleidsregels te voldoen, dan wel dat aan die voorwaarden moeten voldoen in een concrete situatie stuit op bezwaren van overwegende aard. Om in dergelijke situaties toch toe te kunnen werken naar een oplossing die voor de aantrekkelijkheid van het landschap wenselijk is, is in de beleidsregels een hardheidsclausule opgenomen. Met toepassing van deze hardheidsclausule kan in bijzondere situaties onder omstandigheden toch medewerking worden verleend. Voorwaarde is dan wel dat nog meer dan in situaties die binnen de kaders van de beleidsregels passen, omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. In deze situaties wordt voor wat betreft het toevoegen van omgevingskwaliteit meer verlangd dan bij initiatieven die voldoen aan de voorwaarden uit de beleidsregels.

Te denken valt aan een situatie waarin de bestaande bebouwing of een deel daarvan moet worden gehandhaafd omdat deze monumentaal, karakteristiek en/of vanuit cultuurhistorie waardevol is. Hierdoor kan het zijn dat het aantal benodigde sloopmeters op de slooplocatie bij lange na niet wordt gehaald en het niet mogelijk is om sloopmeters van elders te verwerven. Te denken valt ook aan een situatie waarin de wens bestaat om een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te handhaven en deze in te passen in de nieuwe functie/inrichting op de locatie. Deze wens kan bijvoorbeeld bestaan omdat een deel van de agrarische activiteiten wordt beëindigd, maar een ander deel wordt voortgezet. Het kan zijn dat daardoor het aantal sloopmeters niet wordt gehaald, en/of dat niet wordt voldaan aan het uitgangspunt dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Te denken valt ook aan situatie waarbij de sloop van een gebouw en de bouw van de compensatiewoning niet in tijd aan elkaar gekoppeld plaats kunnen vinden.

Enkele algemene uitgangspunten

Initiatiefnemer dient zich ervan bewust te zijn dat sloopmeters die worden ingezet om op grond van deze beleidsregels in aanmerking te komen voor nieuwbouw, niet mogen terugkeren.

Tot slot is bepaald dat ieder initiatief ook zal moeten voldaan aan alle overige regels uit beleid van de overheid of uit wettelijke voorschriften. Ook als dus aan de voorwaarden uit deze beleidsregels is voldaan, is het niet vanzelfsprekend dat medewerking aan het initiatief kan en zal worden verleend. Daarvoor is ook nodig dat het voldoet aan ander beleid en wetgeving.

4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen

Hierna wordt getoetst aan de relevante uitgangspunten van de 'Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen'.

Omvang te slopen en nieuwe bebouwing

In voorliggend geval wordt alle landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Veldsteeg 2 gesloopt. Hiermee is sprake van een sloopoppervlak van 1.850 m². Het sloopoppervlak is op basis van het gemeentelijke beleid onvoldoende voor de realisatie van twee compensatiewoningen. De missende sloopmeters worden gecompenseerd middels een KGO investering. Hiervoor wordt ten oosten van het plangebied een deel van agrarische gronden ingericht als natuur. Deze gronden hebben middels voorliggend bestemmingsplan ook de bestemming 'natuur' gekregen. Dit is in het bijgevoegde ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen (bijlage 1 van deze toelichting). Deze is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Locatie nieuwbouw

Het nieuwe (compensatie)erf wordt gerealiseerd in directe aansluiting op de locatie waar de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt.

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Toevoegen omgevingskwaliteit

Het nieuwe woonerf dat ontstaat als gevolg van deze ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, rekening houdend met het gemeentelijke welstandsbeleid en de door de gemeente vastgestelde en/of aangehouden landschapstypering. Hierbij is ook aandacht worden besteed aan een aantrekkelijke erfstructuur. Hiermee wordt het plangebied en de directe omgeving voorzien van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls. Hiervoor wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze plantoelichting is gevoegd.

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Maatschappelijk draagvlak

Initiatiefnemer heeft de plannen, inclusief ruimtelijk kwaliteitsplan, voor besproken met de directe omwonenden/omgeving. Uit dit vooroverleg zijn geen bezwaren gebleken.

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Afwijkingsmogelijkheid/Hardheidsclausule

In voorliggend geval wordt een extra impuls in de ruimtelijke kwaliteit gestoken door gronden aan de overzijde van de nieuw te realiseren woonkavels als natuur in te richten. Hierbij wordt eveneens een rustpunt aangelegd voor wandelaars of fietsers. Op basis van deze kwaliteitsimpuls wordt een tekort van 300 m² aan sloopmeters gerechtvaardigd.

Enkele algemene uitgangspunten

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal twee nieuwe woningen mogelijk met ieders maximaal 150 m² aan bijgebouwen. Hiermee is planologisch uitgesloten dat het voormalig oppervlak aan bijgebouwen terugkeert op deze locatie.

In deze plantoelichting wordt aangetoond dat het plan voldoet aan alle overige regels uit beleid van de overheid of uit wettelijke voorschriften.

Hiermee wordt voldaan aan deze uitgangspunten.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende rood-voor-rood ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de 'Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen'.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling, met uitzondering van het rood-voor-rood beleid, in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er niet voldaan aan de sloopverplichting waardoor de ontwikkeling niet in lijn is met het rood-voor-rood beleid van de gemeente Ommen. Op basis van de kwaliteitsimpuls groene omgeving wordt een extra investering gedaan in de ruimtelijke kwaliteit waardoor wordt gekomen tot een aanvaardbare situatie.

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, archeologie & cultuurhistorie en Besluit m.e.r..

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Er is in voorliggend geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï bedraagt hoogstens 34 dB ter plaatse van de te realiseren woningen. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig. Industrielawaai wordt derhalve buiten beschouwing gelaten. De invloed van individuele bedrijven/instellingen op het plangebied wordt beschreven in paragraaf 5.5 (milieuzonering). Tevens valt het plangebied niet in de nabijheid van een spoorweg. Het aspect railverkeerslawaaï vormt daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage 3 bijgevoegd. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek.

5.2.2 Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707

Deellocaties A en B (druppelzones)

In de druppelzone ter plekke van deellocatie A is geen asbest aangetoond. Inspectiegat B2 (deellocatie B) is asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is hoger dan de interventiewaarde. De druppelzone ter plekke van gat B1 en B3 (deellocatie B) is niet asbesthoudend.

Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig is sanering ter plekke van inspectiegat B2 noodzakelijk. Voorafgaande aan een sanering dient een BUS-melding te worden voorgelegd bij het bevoegd gezag. Het saneren van sterk verontreinigde grond mag alleen door erkende bedrijven worden verricht.

Deellocatie C (voormalige dieseltank)

De voormalige bovengrondse dieseltank heeft geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit. De bovengrond en het grondwater zijn niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten of naftaleen.

Overig terreindeel

De zintuiglijk schone bovengrond (BG I) is niet verontreinigd. De puinhoudende bovengrond BG II is licht verontreinigd. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is nader grondwateronderzoek niet noodzakelijk.

De 2 mengmonsters van de fijne fractie zijn niet asbesthoudend. Inspectiegat 5 is asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening, na sanering, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, na sanering, geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.4 Conclusie

Het aspect bodem vormt, na sanering van asbesthoudende gronden ter plaatse van inspectiegat B2, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. De sanering van de asbesthoudende gronden wordt middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

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.

In de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende 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 milieubeheer 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 milieubeheer nodig.

5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 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 ‘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 of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (met rode omlijning aangegeven) en de 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 niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Eén 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.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom 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 de Veldsteeg 2 wordt de mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf verwijderd. Het voornemen resulteert ter plaatse van het plangebied in een vermindering van de milieubelasting. Wat resteert zijn reguliere woningen. Een woning wordt niet als een milieubelastende functie gezien.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich verschillende agrarische bedrijven. In voorliggend geval wordt ingegaan op de dichtstbijzijnde bedrijven aan de Arriërvlietweg 9, Arriërvlietweg 11, Coevorderweg 9 en Coevorderweg 10. In onderstaande tabel staan de bedrijven weergegeven.

Opgemerkt dient te worden dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geur (5.6) nader op ingegaan. Er is in onderstaande tabel getoetst aan de overige aspecten ‘stof’, ‘geluid’ en ‘gevaar’. In onderstaande tabel is gemeten vanaf het bouwvlak tot het bestemmingsvlak.

Functie	Categorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Afstand tot plangebied
Arriërveldweg 9, Intensieve veehouderij	4.1	200 meter*	30 meter	50 meter	0 meter	50 meter	154 meter
Arriërveldweg 11: Intensieve veehouderij	4.1	200 meter*	30 meter	50 meter	0 meter	50 meter	240 meter
Coevorderweg 9: Intensieve veehouderij	4.1	200 meter*	30 meter	50 meter	0 meter	50 meter	86 meter
Coevorderweg 10: Intensieve veehouderij	4.1	200 meter*	30 meter	50 meter	0 meter	50 meter	325 meter

Tabel 1 Milieubelastende activiteiten nabij Veldsteeg 2 * niet van toepassing

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmering op voor de betreffende agrarische bedrijven. Dit aangezien in dit geval woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn.

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

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van twee woningen in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van een voormalig agrarisch bedrijf. Gezien vorenstaande geldt een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter.

Gemeten vanaf de emissiepunten van de omliggende agrarische bedrijven en de gevel van de bestaande woning (dichtstbijzijnde woning ten opzichte van agrarisch bedrijf) wordt in vorenstaande geval voldaan aan deze te houden (vaste) afstand van 50 meter. De Coevorderweg 9 ligt namelijk op een afstand van 190 meter van de woning (gemeten vanaf het emissiepunt tot de woning).

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens worden agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en zal er ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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.

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van ecologie uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

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 Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 85 meter afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en afstand tot de NNN, is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (Bron: Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)

5.7.1.2 Natura 2000-gebieden

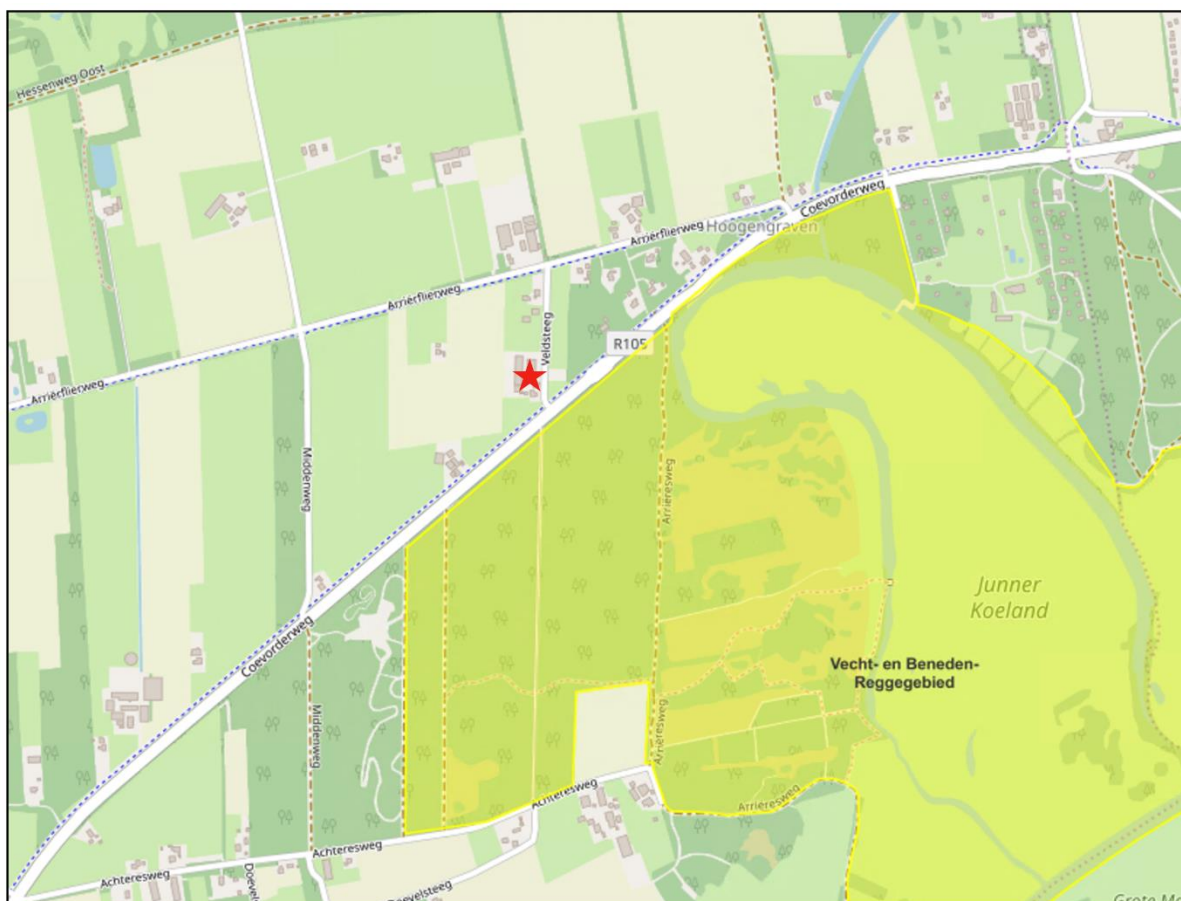
Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

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 58 meter.

In voorliggend geval is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er met betrekking tot de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. In bijlage 1 zijn de onderdelen van de berekening weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat er hiermee geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000gebieden met betrekking tot stikstofdepositie. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)

5.7.2 Soortenbescherming

Door Natuurbank Overijssel is een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten, maar tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor zeldzame en/of kritische diersoorten. Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vleermuis-, amfibieën-, grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats, bezetten grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied, wordt voor de in het plangebied foeragerende diersoorten niet aangetast.

Mits bezette vogelnesten niet negatief beïnvloed worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Gelet op de aard van de voorgenomen

activiteiten en de ligging van het plangebied nabij Natura2000-gebied, kan op voorhand een negatief effect op het Natura2000-gebied niet uitgesloten worden.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

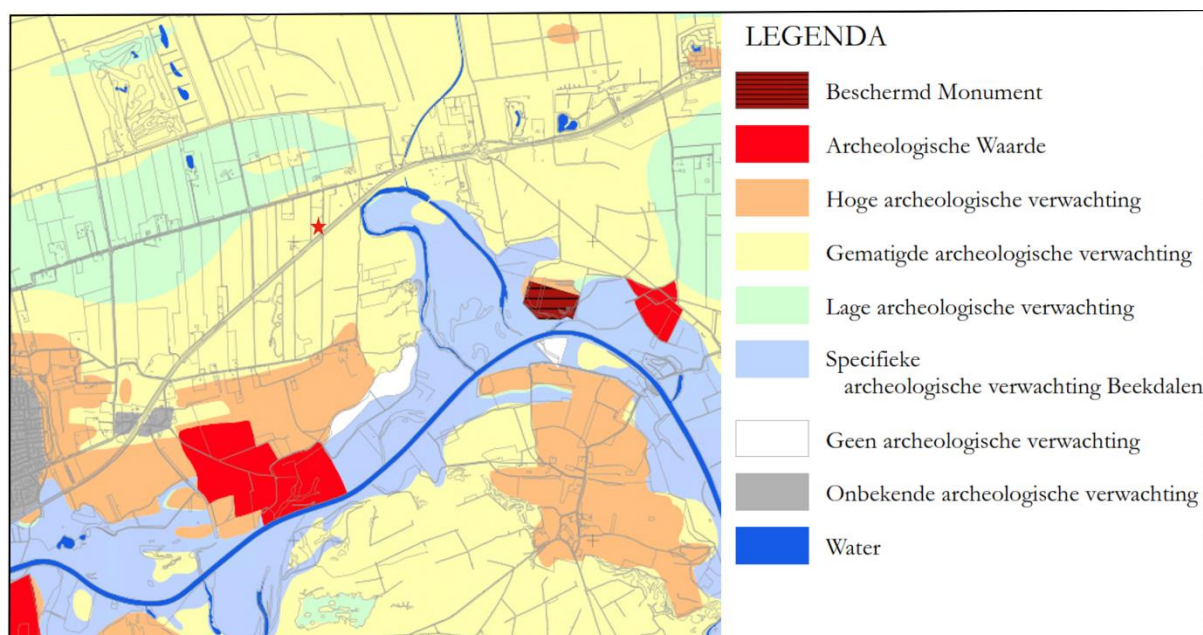
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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 5.4.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

De locatie heeft een gematigde archeologische verwachting. Op grond van bijbehorende regels is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter. Deze oppervlakte wordt niet gehaald, daarom is er geen archeologisch onderzoek benodigd.

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, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

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.

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval is sprake van een Rood voor Rood-ontwikkeling waarbij twee compensatiewoningen worden gerealiseerd ter compensatie voor de sloop van een veelvoud aan landschapsontsierende bebouwing. Netto worden twee woningen met bijgebouwen toegevoegd. De aard en omvang van dit project is hiermee beperkt en de omvang van de bebouwing ter plaatse neemt in vergelijking met de huidige situatie af. Daarnaast wordt het project gerealiseerd in een omgeving die zich kenmerkt door (verspreid liggende) woonbebouwing. De betrokken woonpercelen worden op passende wijze ingepast in het landschap. Dit is een herinrichting van ondergeschikte aard. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie (woning) die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

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 waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Korte procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

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 opstellen in ieder geval strijdig zijn;
- afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

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

7.2.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels opgenomen. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Er worden onder meer regels gesteld ten aanzien van de situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Daarnaast zijn onder meer regels gesteld ten aanzien van bestaande maatvoering.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
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 11)*
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 12)*
In dit artikel wordt de afstemming welstandstoets en afstemming APV beschreven. Daarnaast zijn regels met betrekking tot parkeren, laden en lossen opgenomen.

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 (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming de in dit gebied voorkomende landschappelijke elementen conform het in Bijlage 2 van de regels opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan, extensief recreatief medegebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, waaronder in ieder geval het

hobbymatig houden van paarden wordt verstaan en de daarbij behorende voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn wel toegestaan in de vorm van erfscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Natuur (Artikel 4)

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, bescherming, beheer en ontwikkeling van actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden, mede in de vorm van bossen. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, recreatief medegebruik, multifunctionele bosbouw, instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen met bijbehorende waterhuiskundige voorzieningen, tijdelijke waterberging en (agrarisch) natuurbeheer. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn wel toegestaan in de vorm van erfscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Wonen (Artikel 5)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-gebonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed & breakfast in de woning met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m²;
- het hobbymatig houden van paarden;
- behoud en bescherming de in dit gebied voorkomende landschappelijke elementen conform het in Bijlage 2 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan;

Verder zijn de hierbij behorende (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, tijdelijke waterberging en sierwater toegestaan.

Hoofdgebouwen/woningen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven en een opgave tot het slopen van de bebouwing in het kader van rood voor rood.

Wonen – Woondoeleinden* (Artikel 5)

De voormalige bedrijfswoning aan de Veldsteeg 2 is bestemd als 'Wonen – Woondoeleinden*'. De voor 'Wonen – Woondoeleinden*' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed & breakfast in de woning;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik en agrarisch natuurbeheer;
- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. ontsluitingswegen;
- g. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- h. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- i. kleinschalige natuurontwikkeling;
- j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- k. aan- huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven en een opgave tot het slopen van de bebouwing in het kader van rood voor rood.

Waarde – Archeologische verwachting 1 (Artikel 6)

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.

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

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

De provincie Overijssel heeft geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

9.1.3 Waterschappen Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Hiermee is het vooroverleg met het waterschap afgerond.

9.2 Inspraak

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

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Watertoetsresultaat