

Bestemmingsplan
**Buitengebied, Herziening
Arriërflierweg 8, Arriën**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Arriërflierweg 8, Arriën

Plannaam: Buitengebied, herziening Arriërflierweg 8, Arriën
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0057-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: November 2020



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

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	8
1.4	HUDIG PLANOLOGISCH REGIME	8
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE SITUATIE.....	11
2.1	HUDIGE SITUATIE	11
HOOFDSTUK 3	DE GEWENSTE SITUATIE.....	13
3.1	ONTWIKKELING	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	37
5.1	GELUID	37
5.2	BODEMKWALITEIT.....	37
5.3	LUCHTKWALITEIT	39
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	40
5.5	MILIEUZONERING	42
5.6	GEUR	44
5.7	ECOLOGIE.....	45
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	49
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	51
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	53
6.1	VIGEREND BELEID.....	53
6.2	WATERPARAGRAAF	53
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	55
7.1	INLEIDING.....	55
7.2	OPZET VAN DE REGELS	55
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	56
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	59
9.1	VOOROVERLEG.....	59
9.2	OVERLEG MET OMWONENDEN	59
9.3	INSPRAAK.....	59
9.4	ZIENSWIJZEN.....	59
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		60
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	61
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	62
BIJLAGE 3	STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING.....	63

BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	64
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het buitengebied is van oudsher van belang geweest voor de agrarische sector. De sector is echter de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Er vindt schaalvergroting plaats, het aantal bedrijven neemt steeds verder af en ondernemers zijn op zoek naar mogelijkheden om hun agrarische bedrijfsvoering te verbreden. Daarnaast komen er, door het verdwijnen van agrarische bedrijven, agrarische complexen vrij. Om de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied te behouden, is het gewenst om onder voorwaarden ruimte te bieden aan passende vervolgfuncties op vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfslocaties.

Zo ook op het perceel aan de Arriërflierweg 8 in Arriën. De varkenshouderij op het erf is volledig beëindigd. Ter plaatse staan een aantal vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer is voornemens een groot deel van deze opstallen te slopen en de oppervlakte in te zetten in het kader van de regeling 'Rood voor rood met gesloten beurs'. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om ter plaatse één nieuwe woning te realiseren. Eén van de bestaande varkensstallen blijft behouden en wordt opgeknapt. De bestaande dubbele bedrijfswoning blijft eveneens behouden en krijgt een woonfunctie.

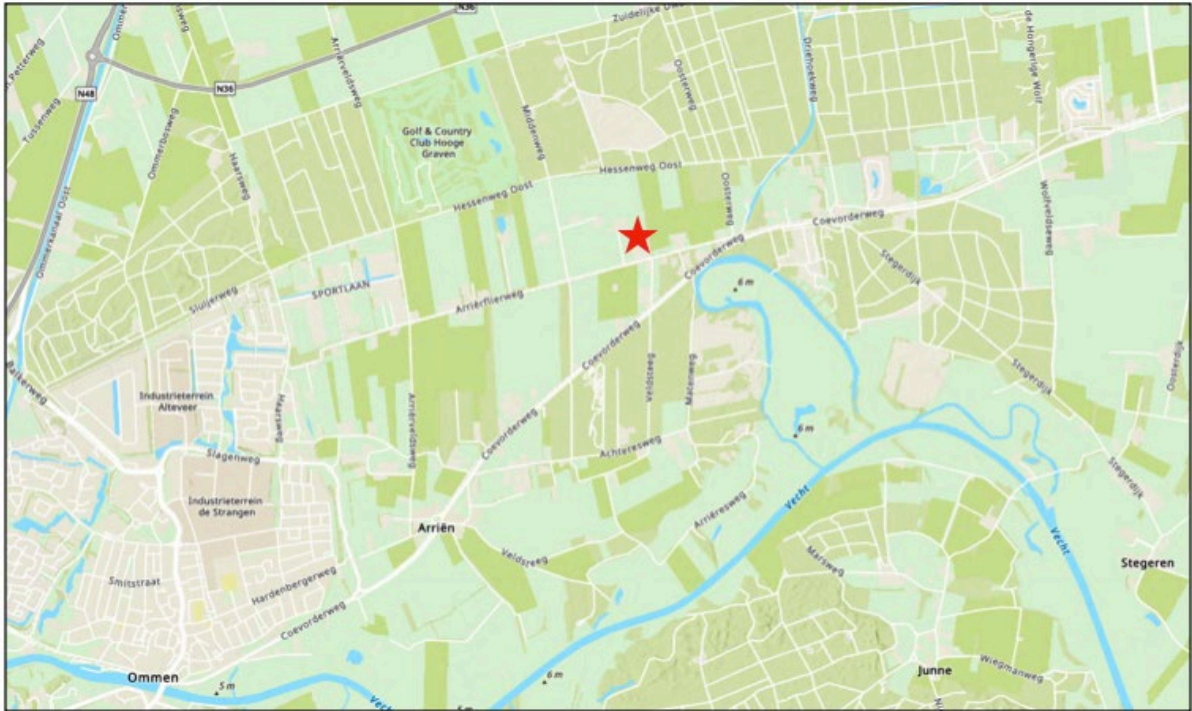
De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- Sloop van circa 1.013 m² aan voormalige (asbesthoudende) bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding;
- Behoud bestaande dubbele woning;
- Behoud en opknappen van bestaande varkensstal van 243 m² ten behoeve van berging voor één deel van de dubbele woning;
- Realisatie van een nieuw bijgebouw van 54 m² ten behoeve van berging voor één deel van de dubbele woning;
- Realisatie van één nieuwe schuurwoning met inpandig bijgebouw of een reguliere woning met vrijstaand bijgebouw;
- Een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven.

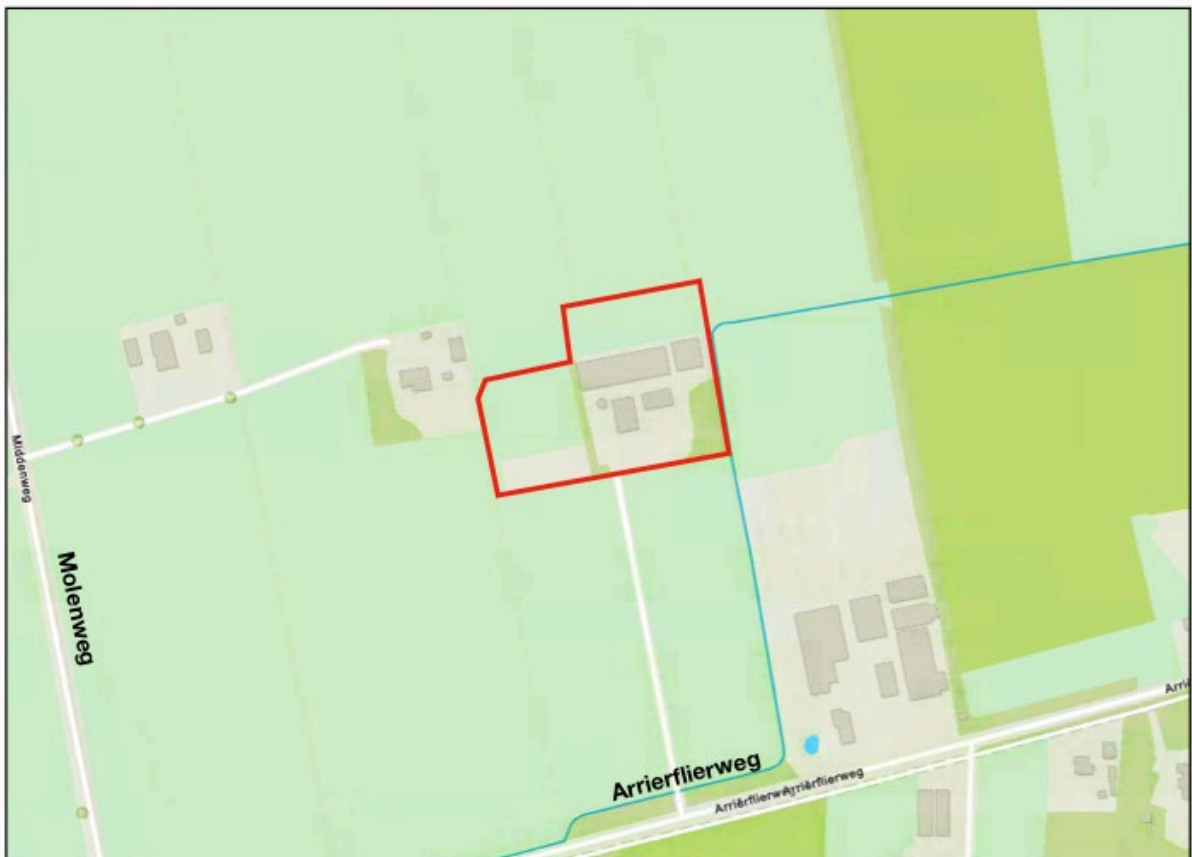
Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om voorliggend initiatief mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische vertaling van het voornemen. In dit plan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Arriërflierweg 8 in Arriën, in het buitengebied van de gemeente Ommen, op circa 1,7 kilometer ten noordoosten van de kern Ommen. De indicatieve ligging van het plangebied ten opzichte van Ommen, Arriën, Junne en de directe omgeving wordt weergegeven in de afbeelding 1.1 en 1.2. In de afbeeldingen is het plangebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende kernen Ommen, Arriën en Junne (Bron: ArcGIS)



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Arriërflierweg 8, Arriën” bestaat uit de volgende stukken:

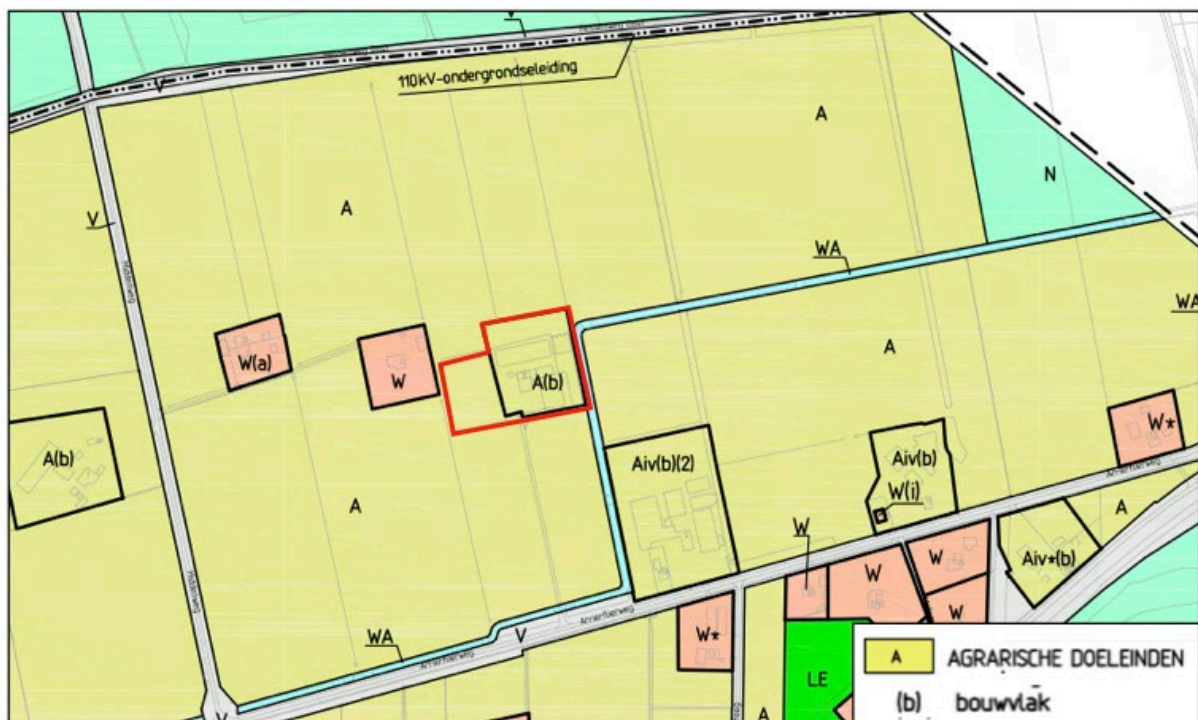
- verbeelding (NL.IMRO.0175.buiten2012bp0057-VG01) en een renvooi;
- regels.

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. Verder is op het plangebied de “facetherziening parkeren Ommen” (vastgesteld 19 juli 2018) van toepassing. In afbeelding 1.3 en 1.4 is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het rode kader geeft het plangebied weer.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Gemeente Ommen)



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan, gebiedsbestemmingen (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming “Agrarische Doeleinden”, met ter plaatse van het agrarische erf de aanduiding “bouwvlak”.

Tevens heeft het plangebied op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” de gebiedsbestemming ‘Zone Ao agrarisch gebied met landschappelijke openheid’.

Gronden aangewezen voor agrarische doeleinden zijn bestemd voor het uitvoeren van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw. Verder zijn bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van het bouwvlak mag gebouwd worden.

Het gebied dat aangewezen is als ‘Zone Ao agrarisch gebied met landschappelijke openheid’ is bestemd voor doeleinden en bouwmogelijkheden zoals in deze in de in het bestemming opgenomen tabel zijn aangegeven. Zo is grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw rechtstreeks toelaatbaar. Voor Rood voor Rood projecten is in artikel 25.11 een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

1.4.3 Strijdigheid

Het bouwen van een compensatiewoning in het kader van de Rood voor Rood regeling is niet toegestaan binnen de huidige agrarisch bestemming. Verder is het gebruik van de bestaande dubbele bedrijfswoning voor reguliere bewoning niet toegestaan. De in artikel 25.11 opgenomen een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid is in voorliggend geval niet toepasbaar, omdat de locatie van de compensatiewoning buiten het huidige

agrarisch bouwvlak is gelegen en de ontwikkeling daarmee niet binnen de wijzigingsvoorwaarden past. Via een bestemmingsplanherziening kan echter wel worden meegewerkt aan de gewenste ontwikkeling.

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 ligt aan de Arriërflierweg 8, in het buitengebied van de gemeente Ommen, ten noordoosten van de kern Arriën. Het plangebied ligt ten noorden van de Vecht en het Junner Koeland, in een overwegend agrarisch landschap, waarin verspreid agrarische erven en woonpercelen liggen.

Het plangebied wordt voornamelijk begrensd door agrarische gronden. Aan de westzijde bevinden zich twee woonerven, ten zuidoosten bevindt zich een agrarisch bedrijf. Binnen het plangebied staat een dubbele bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouwen en een tweetal stallen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van het plangebied en de directe omgeving, waarop de verschillende opstallen op het perceel staan aangegeven. In afbeelding 2.2 is tevens een straatbeeld van de locatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Foto's bestaande situatie erf Arriërflierweg 8 (Bron: De Erfontwikkelaar)

HOOFDSTUK 3 DE GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Ontwikkeling op hoofdlijnen

Zoals in de inleiding reeds aangeven bestaan de ontwikkeling in hoofdlijnen uit:

- Sloop van circa 1.013 m² aan voormalige (asbesthoudende) bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding;
- Behoud bestaande dubbele woning;
- Behoud en opknappen van bestaande varkensstal van 243 m² ten behoeve van berging voor één deel van de dubbele woning;
- Realisatie van een nieuw bijgebouw van 54 m² ten behoeve van berging voor één deel van de dubbele woning;
- Realisatie van één nieuwe schuurwoning met inpandig bijgebouw van maximaal 1.250 m³ of een reguliere woning van 750 m³ met vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m²;
- Een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven.

Het bijgebouw van 54 m² wordt gerealiseerd op basis van de extra gesloopte meters ten opzichte van de sloopnorm voor ruimte voor ruimte (850 m²). Er wordt 163 m² extra gesloopt hiervan mag conform de saneringsregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 1/3 worden teruggebouwd.

Voor een deel van het hele plangebied is ervoor gekozen het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken op grond van artikel 2 lid 3, alsmede artikel 3 lid 1 van Bijlage 2 Besluit omgevingsrecht uit te sluiten. De reden hiervoor ligt in de gewenste flexibele bouw mogelijkheden van de compensatiekavel waar één nieuwe schuurwoning met inpandig bijgebouw van maximaal 1.250 m³ of een reguliere woning van 750 m³ met vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m² mag worden gebouwd. Om te voorkomen dat naast een hoofdgebouw/schuurwoning van 1.250 m³ met inpandig bijgebouw nog eens 150 m² aan vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken kan worden gebouwd, is voor het compensatiekavel de aanduiding 'afwijkende maatvoering' opgenomen en is de volgende bepaling in de bouwregels voor bijgebouwen en overkappingen opgenomen.

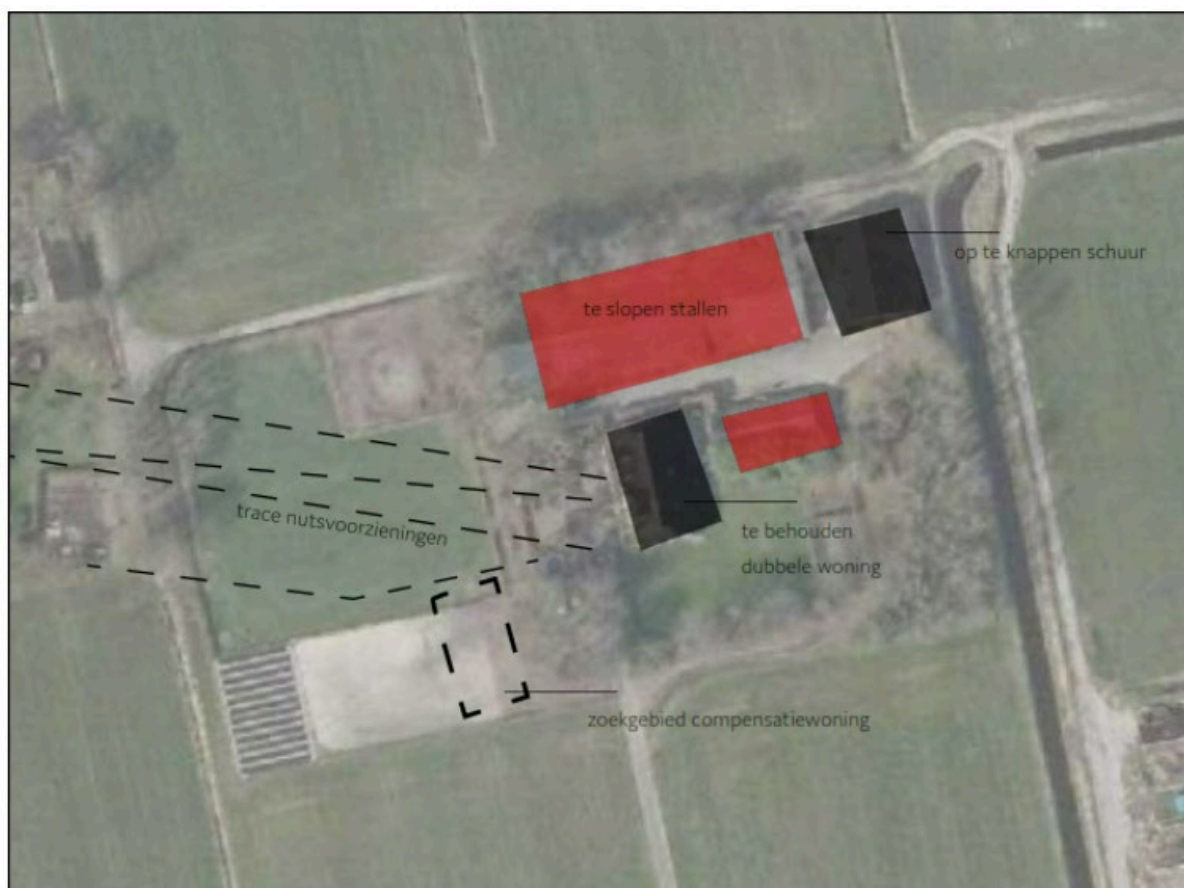
ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende maatvoering' komen gronden niet in aanmerking voor het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 2 lid 3, alsmede artikel 3 lid 1 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, zoals dat luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, indien een hoofdgebouw van maximaal 1250 m³ met inpandig bijgebouw wordt/is gerealiseerd. Het met 'afwijkende maatvoering' aangeduide bestemmingsvlak kan niet worden aangemerkt als zijnde 'erf' conform artikel 1, eerste lid van bijlage II, besluit Omgevingsrecht;

Op deze wijze wordt voorkomen dat de geboden flexibiliteit voor bebouwing, onbedoeld leidt tot een te grote hoeveelheid bebouwing op het erf die stedenbouwkundig en landschappelijk niet wenselijk is en de ruimtelijke kwaliteitsslag (substantiële afname van bebouwing in het buitengebied en verbetering van de erfinrichting) van deze rood-voor-rood ontwikkeling weer voor een deel teniet kan doen.

Hierna wordt de ontwikkeling nader toegelicht.

3.1.2 Sloop

De initiatiefnemer is voornemens 1013 m² voormalig agrarische landschapsontsierende bebouwing te slopen op het erf Arriërflierweg 8. Met toepassing van de rood voor rood regeling mag ter compensatie één compensatiebouwkavel worden gerealiseerd. In afbeelding 3.1 zijn de te slopen gebouwen weergegeven (rood ingekleurd). Zoals te zien is, wordt één varkensstal behouden en opgeknapt.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing Arriërflierweg 8 (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.1.3 Inrichting erf en landschap

Voor de ontwikkeling is door de Erfontwikkelaar 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

Met de sloop van de stallen bestaat de mogelijkheid om op deze plek één nieuwe compensatiewoning te bouwen. In samenspraak met initiatiefnemer en gegeven het feit dat er veel kabels en leidingen ten westen door het weiland lopen is gekozen om de woning haaks op de plek van de paardrijbak te situeren. Het is door een agrarisch bedrijf ten zuidoosten niet mogelijk om aan de andere zijde van het erf te bouwen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren met ruimte tussen het erf van de burens. De bestaande groene 'rand' blijft behouden. De compensatiewoning zal hier buiten worden gebouwd. Het zal zich als een 'veldschuur' wel verbonden voelen met het erf. Door de schuurwoning in het verlengde van de groene zoom te situeren zal het erf maar beperkt groeien en blijft de ruimte tussen het erf van de burens behouden.

Een bestaande kleine varkensstal ten noordoosten op het erf blijft behouden. Nadat deze opgeknapt is (nieuw dak/potdekselen muren met hout) kan deze goed functioneren als bijgebouw van het 'achterhuis' van de reeds bestaande dubbele woning. De schuur zal tevens als stalling van enkele paarden dienen. Daarom is er gekozen om een bestaande paddock te verplaatsen tot naast deze schuur.

Tot slot wordt er op het erf (westzijde) een bijgebouw van maximaal 54 m² gerealiseerd voor de wooneenheid in het voorhuis. Deze schuur sluit ruimtelijk aan op de schuurwoning. De schuurwoning en het bijgebouw wordt getoetst aan de Welstandsnota. Een bestaand zonnepanelenveld zal naar het achtererf verplaatst worden. Ook de bestaande paardrijbak wordt opgeruimd. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit. De uitgelijnde

situering van de gebouwen is overeenkomstig de gebiedskenmerken. Daarbij wordt het erf ontsloten door één inrit met ruimte om op het erf te keren/parkeren.

Groenstructuur en inrichting erf

Vanuit het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om in het Flierenlandschap rechtlijnigheid en de functionele inrichting te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een gelijke oriëntatie te geven (of haaks hierop), en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen en een bosje het erf landschappelijk in te passen.

Het erf langs de Arriërflierweg komt overeen met de karakteristiek van het ontginningslandschap. De huidige bebouwing staat aan elkaar uitgelijnd en is deels afgeschermd door gesloten groen. Over het algemeen zijn de erven half open, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven kennen een duidelijke clustering en worden veelal ontsloten door meerdere inritten (bijvoorbeeld schone en vuile weg, kavelpaden etc.).

Om de gebouwen te verzachten is gekozen om het bestaande erfbosje te behouden en te versterken met nieuwe onderbeplanting. Dit zal de biodiversiteit versterken. De noordzijde van het erf zal opener blijven met enkel (bestaande) overstaande bomen. Er is gekozen om middels hoogstamfruitbomen en geschoren hagen het voorerf (voor de oorspronkelijke boerderij) te accentueren. Aan de westzijde van het erf zal de beplanting meer bestaan uit hagen en solitaire bomen. Dit deel van het erf is minder 'strak' dan het voorerf. Rondom de schuurwoning kan een sobere tuin voorzien worden met bij voorkeur gras tot aan het huis. De gebouwen op de erven worden in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap.

Het te verplaatsen zonnepanelenveldje wordt net als in de huidige situatie weer afgeschermd met een meidoornhaag. Ook een bestaande meidoornhaag (ten westen/noorden van de weide) blijft behouden en vormt een afscherming met het westelijk gelegen buurerf.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. In afbeelding 3.3 in de ontwikkeling via een vogelvluchtimpresie in beeld gebracht.



Afbeelding 3.2 Uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.3 Vogelvluhtimpresie nieuwe situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.1.4 Verkeer en parkeren

Met dit initiatief worden voormalige agrarische opstallen gesloopt en ter compensatie één nieuwe woning gerealiseerd. De ontsluiting van de huidige en nieuwe woning blijft plaats vinden op de bestaande in- en uitrit op de Arriërflierweg. Het parkeren zal plaats vinden op het eigen erf. Het erf biedt hier voldoende ruimte voor

(zie afbeelding 3.2 en 3.3). De beperkte extra verkeersgeneratie als gevolg van de toevoeging van één woning kan daarnaast eenvoudig worden opgevangen door omliggende wegen. Deze wegen zijn hiervoor van voldoende omvang.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan 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

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 is 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'.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

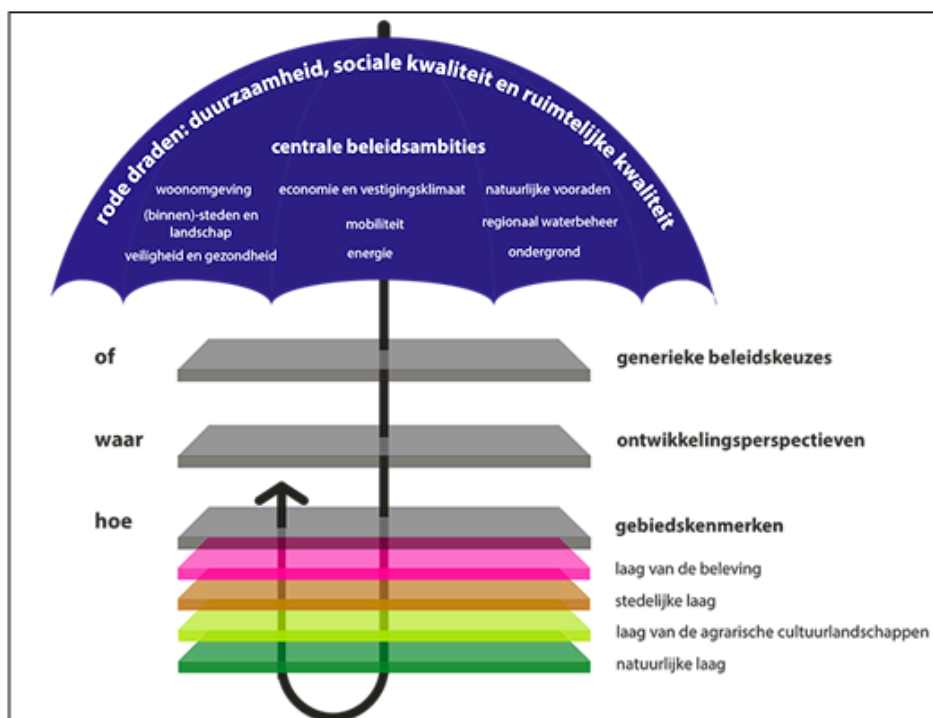
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 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 verharden 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 verharden 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 verharden op de groene omgeving, maar er is, vanwege de sloop van circa 1.013 m² aan landschapontsierende bebouwing, per saldo 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 landschapontsierende bebouwing; door het slopen van circa 1.013 m² aan voormalige (asbesthoudende) agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding, neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied substantieel af;
- Het behoud en opknappen van een bestaande varkensstal als bijgebouw bij de te behouden dubbele bedrijfswoning;

- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door de nieuwbouwlocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en 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 één nieuwe woning op basis van de Rood-voor-rood-regeling. 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 via de rode cirkel indicatief is weergegeven.



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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

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

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ is de woonfunctie een veelvoorkomende en passende functie. Met de realisatie van de voorgenomen Rood-voor-rood-ontwikkeling vindt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats. 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 lagen 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”

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

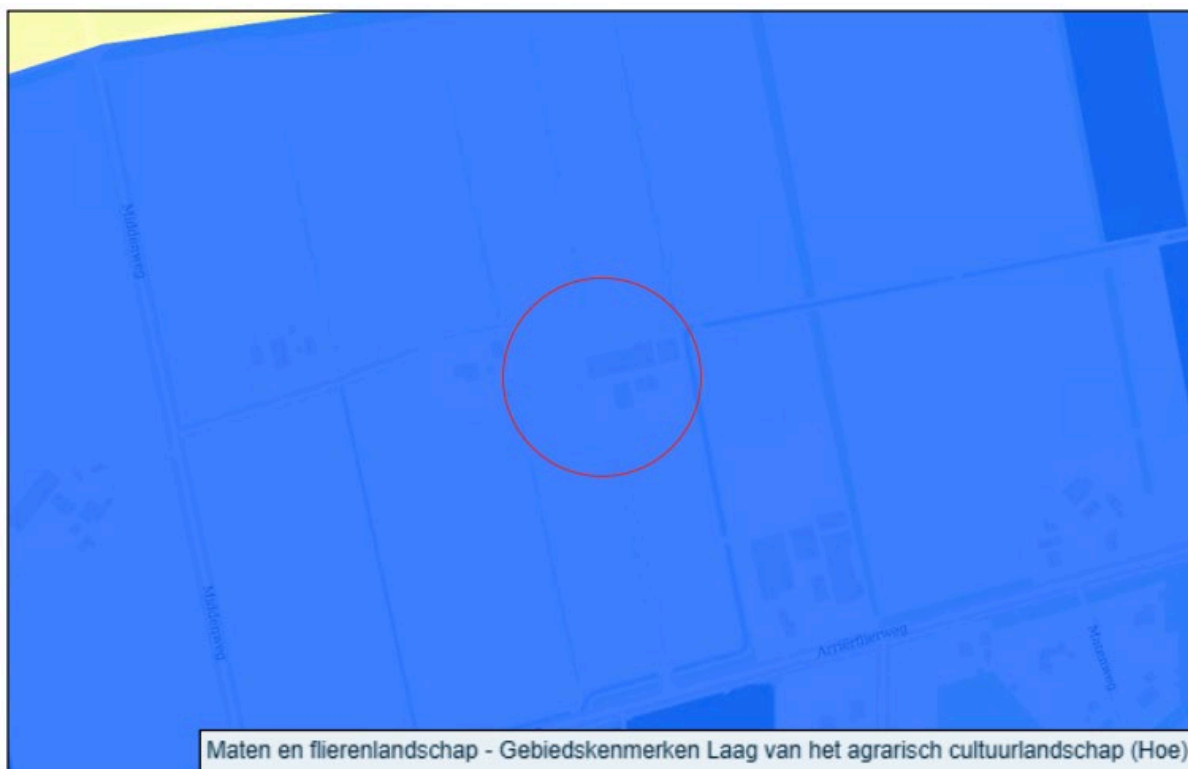
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het erf en de nabije omgeving zijn rond 1925 al ontgonnen en in gebruik genomen door een klein aantal boerderijen. De natuurlijke laag is hierdoor niet goed meer waarneembaar. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap

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

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 perceelsafscherming – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagten 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 gaven delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.

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

Zoals blijkt uit het ruimtelijk kwaliteitsplan is bij de nieuwe erfinrichting en situering van bebouwing aangesloten bij de gebiedskenmerken van het flierenlandschap. Uitgangspunten zijn rechtlijnigheid en een functionele inrichting. Dit wordt bereikt door de bebouwing een gelijke oriëntatie te geven en via het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen en het erf landschappelijk in te passen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

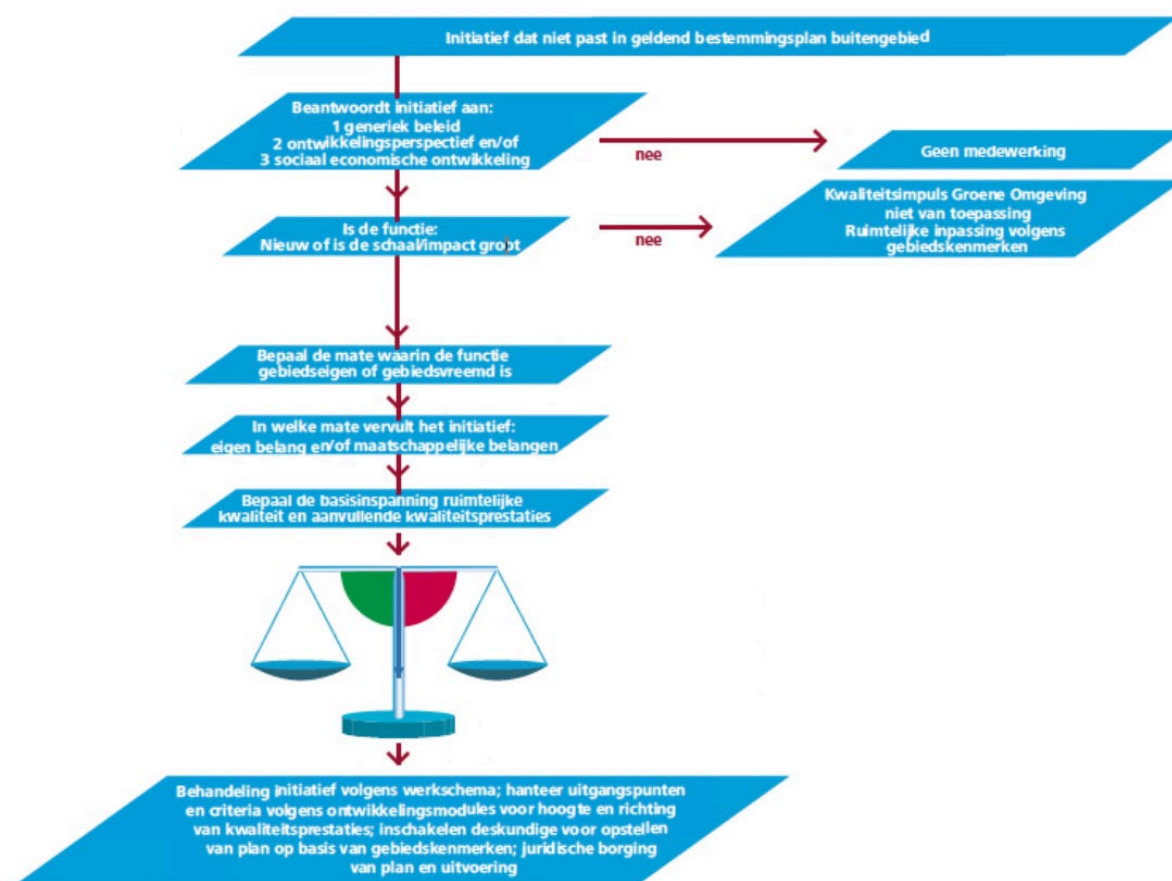
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls 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. Korthedshalve wordt verwezen naar deze paragraaf.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

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 het buitengebied van Ommen en krijgt een woonfunctie. De functies werken en recreëren gaan hiermee goed samen. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Het initiatief voorziet in een toekomstbestendige functie voor het voormalig agrarische erf en draagt daarmee tevens 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 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 Arriërflierweg 8 staat landschapsontsierende bebouwing met asbest. Door 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 uit:

- het slopen van circa 1013 m² landschapsontsierende bebouwing;
- het opruimen van bijbehorende overtollige erfverharding;
- behoud van één van de stallen als bijgebouw en het opknappen hiervan;
- het landschappelijk inpassen van de nieuwe woonerven.

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 het bovenstaande, 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 door sloop van landschapsontsierende bebouwing namelijk in een kwaliteitsversterking van het landschap, waarbij tevens een woning in een aantrekkelijk omgeving wordt gerealiseerd. De gewenste ontwikkeling sluit goed aan bij de "Toekomstvisie Het Ommer Motief".

4.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

4.3.2.1 Algemeen

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

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 4.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.2.2 Ambities GOP

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

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

In het omgevingsplan worden om dit te bereiken bewuste keuzes gemaakt op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek ruimtelijk gebied. Keuzes die er op zijn gericht de ambities en het streefbeeld uit het Ommer Motief te realiseren. De kernambitie uit het Ommer Motief wil Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Rekening houdende met en anticiperende op lokale, landelijk en internationale trends en ontwikkelingen, brengt dit een

groot aantal opgaven met zich mee. De kernambitie van Ommen is vertaald in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld in de volgende drie centrale thema's (3-P's):

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

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

4.3.2.3 *Natuur en Landschap*

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

4.3.2.4 *Wonen*

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

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

4.3.2.5 *Gebiedsgericht deel: Buitengebied*

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

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

4.3.2.6 Spelregels GOP

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

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

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

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

Het Gemeentelijke Omgevingsplan Ommen biedt slechts beperkt ruimte voor nieuwe woningen en bedrijvigheid in het buitengebied. Nieuwe woningen zijn wel mogelijk in het kader van de Rood voor Rood regeling en rood voor groen strategie, of als onderdeel van het duurzaam in standhouden van landgoederen. Aangezien in dit geval sprake is van een Rood voor Rood project, past deze ontwikkeling binnen het GOP. Verder is er per saldo sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hieronder wordt nader getoetst aan de spelregels zoals opgenomen in het GOP.

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

Ad 2: Initiatiefnemer is in gesprek gegaan met omwonenden. De naaste omwonenden zijn op de hoogte. De reactie van de buurt op het plan is onverdeeld positief.

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid, de nieuwe woning wordt gasloos gebouwd. Tevens is er op het erf reeds een zonnepanelenveld aanwezig. Dit veld wordt in de nieuwe situatie verplaatst en zal opnieuw voorzien in de behoefte aan elektriciteit.

Ad 4: Door het landschappelijk inpassen van het gehele plangebied is voldoende aandacht voor de omgevingskwaliteit. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk wordt er een plan met voldoende (ruimtelijke) kwaliteit gerealiseerd.

Ad 5: Door de sloop van landschapsontsierende (asbesthoudende) agrarische bedrijfsbebouwing wordt verdere verpaupering in het buitengebied van Arriën voorkomen en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het buurtschap. De ontwikkeling leidt daarmee tot een versterking van de sociale vitaliteit van en de ruimtelijke kwaliteit in Arriën.

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

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 nevendoelstellingen:

- organiseren en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap;
- verbeteren van de beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap;
- toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit, als reactie op de provinciale omgevingsvisie en de daarbij behorende kaarten;

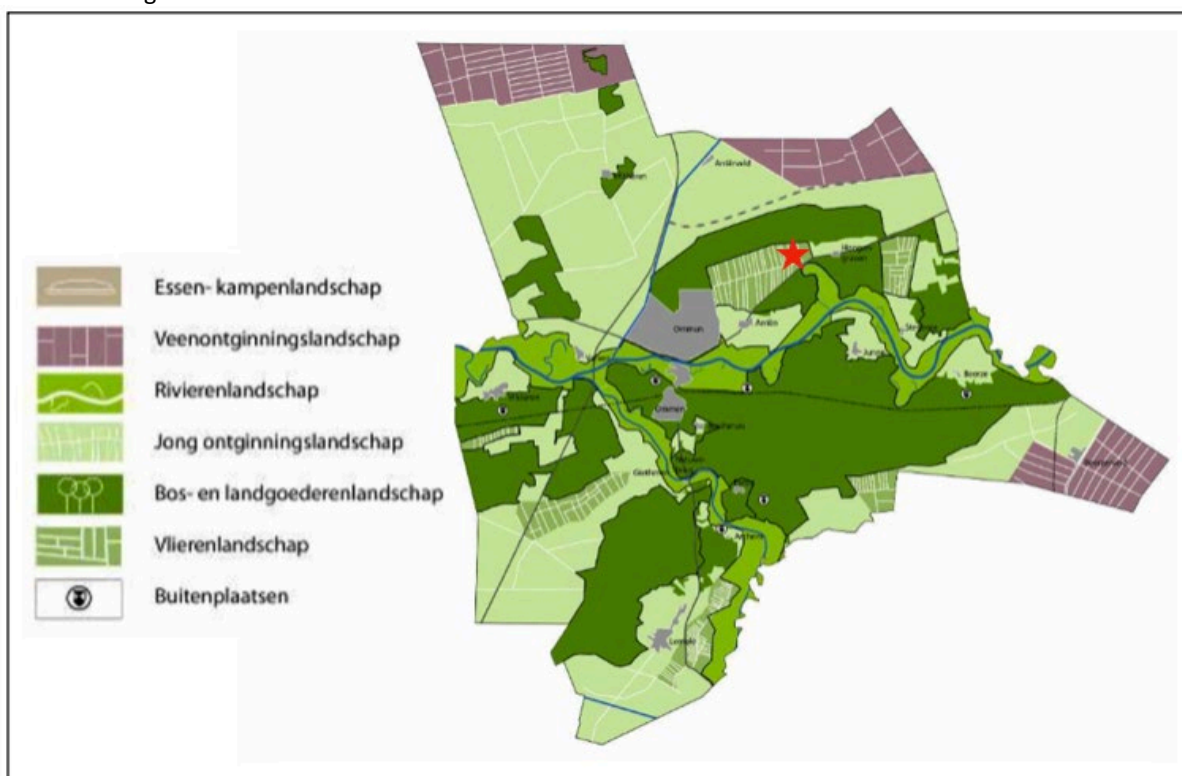
- aansluiting bij ontwikkeling en initiatieven binnen het Vechtdal Overijssel;
- een interactief proces met werkveld en raad.

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

Het plangebied ligt in het vlierenlandschap. 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 landschap. Op de kaart van 1850 zijn de gebieden met het vlierenlandschap als graslandgebieden te midden van 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 lage ligging en het opkomen van kwel van oorsprong overwegend nat. Door ontwatering ten behoeve van de landbouw is de bijzondere waarde deel verloren gegaan.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Zoals hiervoor reeds aangegeven is de inrichting van de nieuwe erven vormgegeven conform de gebiedskenmerken van het vlierenlandschap. In het Ruimtelijk kwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting, 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 een extra woning bij 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

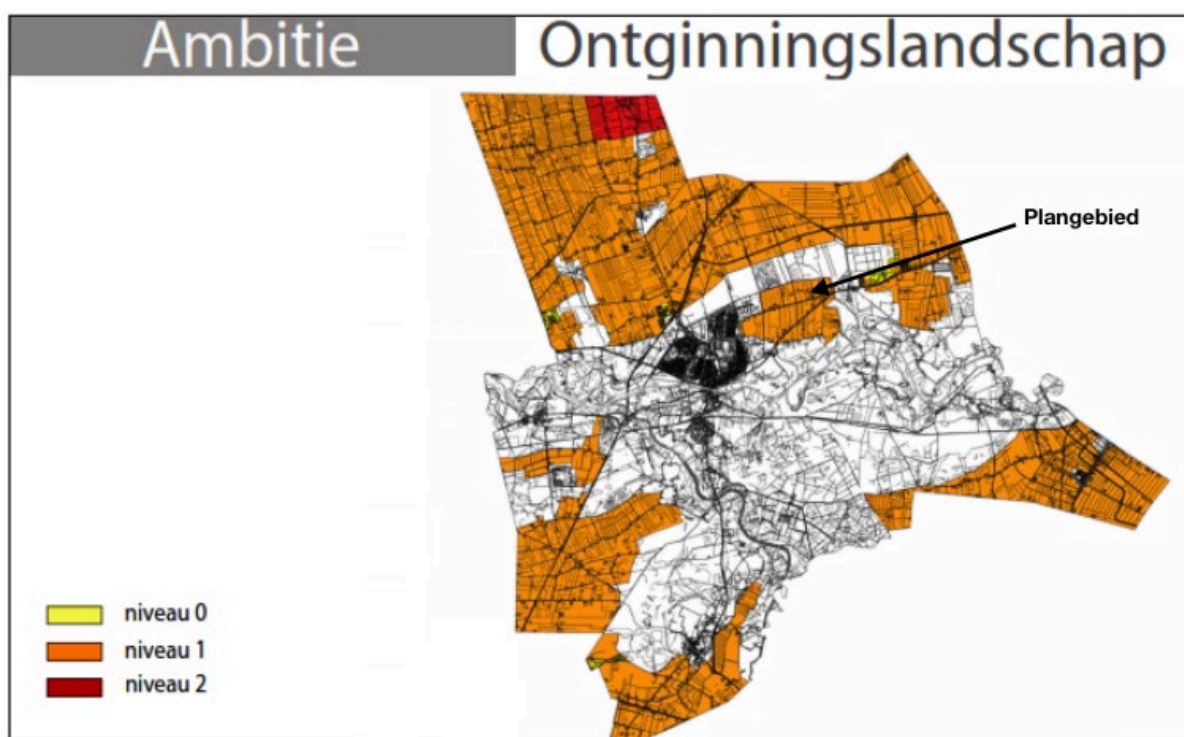
de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. In voorliggend geval wordt hier bij aangesloten. Het betreft namelijk de bouw van een woning voor de lokale behoefte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied door de sloop en herontwikkeling aanzienlijk 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 hoofdpunten van beleid:

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

In de nota zijn tevens diverse criteria opgenomen omtrent:

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

4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Ommen

Met de inrichting en situering van de woonkavel is nadrukkelijk rekening gehouden met de erfstructuren behorend bij het Vlierenlandschap. 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 Beleidsnotitie Rood voor rood gemeente Ommen

4.3.1.1 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 'beleidsnotitie Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen'. De in deze notitie beschreven beleidslijn wordt gebruikt als toetsingskader voor aanvragen. De beleidsnotitie wordt in samenhang gebruikt met het Welstandsplan, het Landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan Buitengebied. In de notitie staat beschreven wat de uitgangspunten zijn en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om in aanmerking te komen voor de regeling.

4.3.1.2 Beleidskaders

Het hoofddoel van de regeling Rood voor rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden een bouwkaavel voor een woning worden toegekend. De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ en het maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 150 m². Bij de omvang van de compensatiekaavel wordt in principe uitgegaan van 1000 m².

Uitgangspunt van de gemeentelijke regeling is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie. Ten aanzien van de situering van de bouwkaavel wordt daarbij de volgende gebiedsdifferentiatie gehanteerd:

In de volgende gebieden is compensatie op de slooplocatie zelf in principe niet wenselijk, tenzij in een ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat in de specifieke situatie geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van de betreffende gebieden:

- Landbouwon ontwikkelingsgebieden;
- Zone rivieroever met natuurwaarden;
- Beschermde dorpsgezichten;
- Buurtschappen Stegeren, Varsen, Arriën en Junne.

In de overige gebieden wordt de compensatiekaavel in principe ter plekke (op de slooplocatie) toegekend, op voorwaarde dat dient geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit. Dit onder andere door het landschappelijk inpassen van de projectlocatie.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie Rood voor rood gemeente Ommen

Aangezien er circa 1.013 m² aan landschapontsierende bebouwing aan de Arriërflierweg 8 wordt gesloopt, de locatie landschappelijk wordt ingepast en het plan niet in een gebied ligt waar compensatie op de slooplocatie zelf niet wenselijk is, voldoet het plan aan de doelstellingen van het beleidsnotitie Rood voor rood gemeente Ommen. Opgemerkt wordt dat de compensatiewoning niet binnen het huidige agrarisch bouwvlak wordt gebouwd, maar in overleg met de gemeente Ommen en het Oversticht hiernaast.

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 het Besluit milieueffectrapportage.

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

In voorliggend geval wordt er met de toevoeging van de compensatiewoning een nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd. Deze woning wordt binnen de wettelijke geluidszone (250 meter) van de Arriërflierweg gebouwd. De afstand tot de weg is met circa 210 meter ruim te noemen en de Arriërflierweg betreft een 60 km/uur weg met een lage verkeersintensiteit. De weg wordt nagenoeg uitsluitend door bestemmingsverkeer gebruikt. Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat er aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan wordt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

5.1.2.1 Industrielawaai en railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig. Industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. De invloed van individuele bedrijven op het plangebied wordt beschreven in paragraaf 5.5 (milieuzonering). Tevens ligt 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.

5.2.2 Situatie plangebied

Kruse Groep heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 in combinatie met een verkennend asbestbodemonderzoek volgens NEN 5707 verricht. De onderzoeksrapportage is als bijlage 2 bijgevoegd. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek.

Het verkennend bodemonderzoek is verricht op de volgende terreindelen:

- Deellocatie A: druppelzone (53 m², 53 meter x 1 meter);
- Deellocatie B: druppelzone (18 m², 18 meter x 1 meter);
- Deellocatie C: druppelzone (16 m², 16 meter x 1 meter);
- Overig terreindeel (circa 7500 m², waarvan circa 5750 m² asbestverdacht is).

Resultaten veldwerk

In totaal zijn 7 grondboringen verricht en zijn handmatig 15 inspectiegaten gegraven. Er zijn 2 diepe boringen afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand. Zintuiglijk zijn plaatselijk bodemvreemde materiaal (puin) waargenomen. Visueel zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater is aangetroffen op gemiddeld 1.15 meter min maaiveld.

Resultaten analyses

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

Druppelzones, deellocaties A, B en C

- A - MM FF is niet asbesthoudend;
- B - MM FF is niet asbesthoudend;
- C - MM FF is niet asbesthoudend.

Overig terreindeel

- Bovengrond, BG I is zeer licht verontreinigd met lood;
- Bovengrond, BG II is zeer licht verontreinigd met kwik;
- Bovengrond, BG III is niet verontreinigd;
- Bovengrond, BG IV is (zeer) licht verontreinigd met kobalt, koper en nikkel;
- MM FF - 01 is niet asbesthoudend;
- MM FF - 02 is niet asbesthoudend;
- MM FF - 03 is niet asbesthoudend;
- Ondergrond, OG is niet verontreinigd;
- Grondwater, PB 1 is niet verontreinigd;
- Grondwater, PB 2 is licht verontreinigd met barium en minerale olie.

Conclusies en aanbevelingen

De bovengrond BG I, BG II, BG IV en het grondwater in peilbuis 2 zijn (zeer) licht verontreinigd. De bovengrond BG III en de ondergrond (OG I en OG II) zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. De mengmonsters van de fijne fractie van het overig terreindeel en de druppelzones (deellocaties A, B en C) zijn niet asbesthoudend.

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

5.2.3 Conclusie

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

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 een rode ster aangegeven) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron:Risicokaart.nl)

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het basisnet wegtraject N34: afrit N347 (Ommen) - N36 (bij Rheezeveen). Het betreft hier de Coevorderweg, waarover gevaarlijke stoffen in tankauto's worden vervoerd. Voor het traject geldt geen PR-plafond. Het GR-plafond ligt op 73 meter. De werkelijke afstand van het plangebied/de nieuwe woning tot deze weg bedraagt circa 500. Gelet op de grote afstand is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat verder 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

Ter plaatse van de Arriërflierweg 8 wordt de mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf door dit bestemmingsplan verwijderd. Het voornemen resulteert ter plaatse van het plangebied in een vermindering van de milieubelasting. Er wordt een nieuwe reguliere woning toegevoegd. Een woning wordt niet als een milieubelastende functie gezien en heeft daarmee geen effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich drie agrarische bedrijven. Het betreffen de bedrijven aan de Arriërflierweg 9 en 11 en Middenweg 1 in Arriën.

Opgemerkt wordt 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 staan de bedrijven en bijbehorende planologische mogelijkheden weergegeven en is de afstand tot de nieuw te bouwen woning weergegeven. Dit omdat het deze woning het nieuwe milieugevoelige object betreft. De bestaande dubbele bedrijfswoning is reeds een bestaand milieugevoelig object waar omliggende veehouderij rekening mee dienden te houden.

Locatie/functie	Categorie	Grootste afstand	Afstand tot nieuwe woning
Arriërflierweg 9 <i>Agrarisch bedrijf intensieve veehouderij</i>	4.1	50 m (geluid)	Ca. 100 m
Arriërflierweg 11 <i>Agrarisch bedrijf intensieve veehouderij</i>	4.1	50 m (geluid)	Ca. 350 m
Middenweg 1 <i>Agrarisch bedrijf grondgebonden</i>	3.2	30 m (geluid en stof)	Ca. 340 m

Tabel 1 Milieubelastende activiteiten nabij plangebied

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval aan alle richtafstanden voldaan. Verder wordt opgemerkt dat aan Arriërflierweg 9 weliswaar een intensieve veehouderij is toegestaan, maar hier in werkelijkheid een biologisch melkveebedrijf gevestigd is. Een dergelijke bedrijfsvoering is grondgebonden en daarmee minder milieubelastend.

Gelet op de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de aspect geluid, stof en gevaar. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

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.

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 een compensatiewoning in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van een agrarisch bedrijf. Zoals blijkt uit de vorige paragraaf bevindt zich aan Arriërflierweg 9 een agrarisch bedrijf op circa 100 meter van de te bouwen compensatiewoning. Binnen het agrarisch bouwvlak is weliswaar een intensieve veehouderij toegestaan, in werkelijkheid is hier een biologisch melkveebedrijf gevestigd. Een dergelijke bedrijfsvoering is grondgebonden en gekoppeld aan een vaste afstand van 50 meter gelet op de ligging buiten de bebouwde kom. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. 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.

5.7.1 Gebiedsbescherming

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

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Vecht- en Beneden- Regge gebied' dat is gelegen op circa 490 meter afstand van het plangebied.

Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project, zijn door BJZ.nu berekeningen uitgevoerd met de AERIUS calculator 2019a (Bijlage 3). Allereerst twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). Vervolgens is een berekening uitgevoerd in het kader van intern salderen. Hierna worden de resultaten toegelicht.

Aanlegfase

De sloop van de voormalige agrarische opstallen, het bouw- en woonrijp maken van de grond, het realiseren van de compensatiewoning inclusief bijgebouw en het treffen van landschapsmaatregelen hebben een tijdelijke toename van vervoersbewegingen tot gevolg, namelijk door de komst van het personeel (bouwvakkers en aannemers) en de aan- en afvoer van bouw materiaal en bouwafval. Dit heeft tijdelijke stikstofuitstoot tot gevolg.

In de AERIUS-berekening is ervan uitgegaan dat onderstaande verkeersbewegingen tijdens de sloop- en bouwperiode (dus tijdelijk) zullen plaatsvinden:

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal verkeersbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	150	300
Middelzwaar verkeer	15	30
Zwaar verkeer	15	30

Deze gegevens zijn gebaseerd op ervaringscijfers van BJZ.nu.

In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van het projectgebied, van uitgegaan dat het bouwverkeer het projectgebied vanaf de eigen toegangsweg de Arriërflierweg bereikt en verlaat. Het bouwverkeer zal hierna, gezien de ligging in het buitengebied, bewegen via de Arriërflierweg naar de nabij liggende Coevorderweg. Ter hoogte van de toegang tot Coevorderweg wordt aangenomen dat het bouwverkeer op gaat of is opgegaan in het heersend verkeersbeeld.

Voor het slopen, het bouwen van de woning met bijgebouw en de aanleg van de landschapsmaatregelen zullen een aantal dagen werktuigen in het projectgebied worden ingezet. Dergelijke werktuigen stoten stikstof uit.

In voorliggend geval zijn hiervoor de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Type werktuig	Aantal uren project	Vermogen (KW)	Belasting (%)	Emissiefactor (g/kWh)	Emissie NOx (kg/jaar)
Graafmachine (bouwjaar 2015) Sloop en saneren erfverharding	160	200	60	0,3	5,76
Hijskraan (bouwjaar 2015) Realisatie compensatiewoning	30	200	50	0,4	1,20
Graafmachine (bouwjaar 2015) Realisatie compensatiewoning	8	200	60	0,3	0,28
Mini graafmachine (bouwjaar 2015) t.b.v. beplanting	16	60	60	0,3	0,17
Onvoorzien	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,74
Totale emissie					8,15

De gegevens omtrent het aantal uren en de vermogens van de gemelde machines zijn gebaseerd op ervaringscijfers van BJZ.nu.

Opgemerkt wordt dat tevens een post 'onvoorzien' is toegevoegd. Hiermee worden onzekerheden in de berekening opgevangen. Denk aan onvoorzien (kleine) werktuigen die worden ingezet, danwel de stikstofuitstoot van het laden en lossen van vrachtwagens en het stationair draaien van voertuigen (anders van werktuigen). De post 'onvoorzien' bestaat in voorliggende berekening uit 10% van de totale stikstofuitstoot van de werktuigen in de aanlegfase.

In totaal is in de berekening rekening gehouden met een emissie NOx van 8,15 kg/jaar.

Gebruiksfase

De te realiseren woning brengt een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het aantal verkeersbewegingen heeft invloed op de AERIUS-berekening en moet in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Ommen (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied

In de CROW wordt de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie het volgende beeld:

Functie	Verkeersbewegingen per woning per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, vrijstaand	8,2	1	8,2
Totaal			9

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woningen komt neer op gemiddeld 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Gezien de ligging van het projectgebied wordt ervan uitgegaan dat het verkeer het projectgebied vanaf de Arriërflierweg bereikt en verlaat. Het verkeer zal zich bewegen via de Arriërflierweg richting de wijk Alteveer (onderdeel van Ommen), waar het verkeer vervolgens opgaat in het heersend verkeersbeeld. De dagelijkse voorzieningen bevinden zich namelijk in Alteveer (een wijk van Ommen).

Opgemerkt wordt dat de bestaande dubbele bedrijfswoning niet meegenomen is in de gebruiksfase aangezien er ten aanzien hiervan geen nieuwe functie, met extra verkeersbewegingen tot gevolg, wordt toegevoegd. Een extra uitstoot, in vergelijking met de bestaande situatie, als gevolg van eventuele toenemende verkeersbewegingen is dan ook niet aan de orde. Dit is dan ook niet gemodelleerd in de AERIUS-berekening.

Verschilberekening bestaande situatie

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat er sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het gaat hierbij om een depositie op het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden- Regge gebied'.

Echter dient opgemerkt te worden dat de voorgenomen ontwikkeling uitgaat van de regeling 'Rood voor rood met gesloten beurs'. De varkenshouderij op het erf heeft deelgenomen aan "de stoppersregeling van het Actieplan Ammoniak Veehouderij". Dit houdt in dat per 1 januari 2020 de varkenstak volledig is beëindigd. Ter plaatse staan een aantal vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer is voornemens een groot deel van deze opstallen te slopen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om ter plaatse één nieuwe woning te realiseren. Eén van de bestaande varkensstallen blijft behouden en wordt opgeknapt.

Uit artikel 2.2.7 lid 5 van het Besluit van Gedeputeerde Staten van Overijssel van 8 oktober 2019 tot vaststelling van de zesde wijziging van de Beleidsregel Natuur Overijssel 2017 (kenmerk 2019/0304286) blijkt dat bedrijven die deelnemen aan een saneringsregeling (ten behoeve van stikstofdaling), hun rechten niet kunnen inzetten ten behoeve van intern salderen.

De varkenshouderij is per 1 januari 2020 volledig beëindigd. Deze milieurechten kunnen voor deze verschilberekening qua stikstofuitstoot dan ook niet worden meegenomen. Echter heeft de inmiddels gestopte varkenshouderij ook nog vergunde milieurechten voor 31 paarden. Deze paarden stoten zowel stikstof als ammoniak uit. Deze milieurechten vallen echter niet onder de stoppersregeling, aangezien deze niet behoorden tot de intensieve veetak van initiatiefnemer.

Deze milieurechten kunnen nog worden uitgeoefend binnen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. Echter als gevolg van voorgenomen ontwikkeling te vervallen zullen de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en zal hiermee geen ruimte meer zijn voor 31 paarden. Hiermee zal de bijhorende stikstofemissie komen te vervallen. Deze te vervallen stikstofemissies mogen mee worden genomen in de berekening.

De AERIUS – Tool beschikt over default waarden voor de stikstofemissie van stalsystemen op basis van RAV-codes. In voorliggend geval zijn de waarden 'Stalemissies – Stalsystemen' met de RAV-code 'K1.100' aangehouden. Deze RAV-code wordt gehanteerd voor 'paarden; volwassen paarden (3 jaar en ouder). Er zijn milieurechten voor 31 paarden.

Op basis van de default waarden van de AERIUS – tool is in de bestaande situatie sprake van een ammoniakemissie van 155 kg/jaar.

Indien er paarden aanwezig zijn heeft het verzorgen en houden van paarden vervoersbewegingen tot gevolg, namelijk de komst van voer (hooi en krachtvoer) en de afvoer van grof vuil en mest. Op basis van ervaringscijfers van BJZ.nu zijn de volgende vervoersbewegingen ten behoeve het verzorgen en houden van paarden opgenomen in de AERIUS-berekening.

- Een maal per maand aanvoer van hooi door middel van vrachtwagen (zwaar verkeer);
- Een maal per maand aanvoer van ruwvoer door middel van vrachtwagen (zwaar verkeer);
- Een maal per maand afvoer van rest afval door middel van vrachtwagen (zwaar verkeer);
- Een maal per maand afvoer van paardenmest door middel van vrachtwagen met kraan (zwaar verkeer).

Opgemerkt wordt dat er een post 'laden en lossen zwaar verkeer' is opgenomen in de AERIUS-berekening. Hiermee wordt de stikstofuitstoot van het laden en lossen of stationair draaien van voertuigen (anders dan werktuigen) van bijvoorbeeld de vrachtwagen met hooi of mest opgevangen.

In de AERIUS-berekening is in de bestaande situatie ervan uitgegaan dat de onderstaande verkeersbewegingen tijdens de bestaande situatie zullen plaatsvinden:

Type verkeer	Aantal voertuigen	Frequentie	Aantal verkeersbewegingen (aantal voertuigen x2)
Zwaar verkeer	4	Per maand	8

In overeenstemming met de verkeersbewegingen behorend bij het huidige gebruik is in de AERIUS berekening een route gemodelleerd vanaf het projectgebied tot aan de Coevorderweg.

Wanneer het vorenstaande in ogenschouw wordt genomen en het huidige gebruik tegenover de aanlegfase wordt gezet is er per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. In onderstaande tabel is een vergelijking van de stikstofdepositiewaarden weergegeven tussen de aanlegfase en bestaande situatie. Opgemerkt wordt dat alleen de habitattypen zijn opgenomen waarbij als gevolg van het beoogde gebruik sprake is van stikstofdepositie.

Habitatype	Depositie (mol/ha/jaar)	
	Aanlegfase	Bestaande situatie
ZGH91E0C – Vochtige alluviale bossen (beekgeleidende bossen)	0,01	2,40

De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening van het bestaande gebruik zijn in bijlage 3 van de rapportage bijgevoegd.

Conclusie AERIUS-berekening

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase (per saldo) geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Aangezien binnen de berekening gebruik is gemaakt van een zogenaamde interne saldering, dient een Wet natuurbeschermingsvergunning te worden aangevraagd bij de provincie Overijssel.

5.7.1.2 Natuurnetwerk 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 125 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.

5.7.2 Soortenbescherming

De voorgenomen sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden kunnen leiden tot negatieven voor eventueel aanwezige beschermde soorten in het plangebied. Daarom is door Natuurbank Overijssel is een Quikscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten soortenbescherming

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden', en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden of om opzettelijk rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vleermuis-, amfibieën-, grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels, bezetten verschillende amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen rust- of verblijfplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, 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. Werkzaamheden die leiden tot beschadigen/vernielen van vogelnesten, dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd worden.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten en de amfibieënsoorten, die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Mits rekening gehouden wordt met bezette vogelnesten, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

5.7.3 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

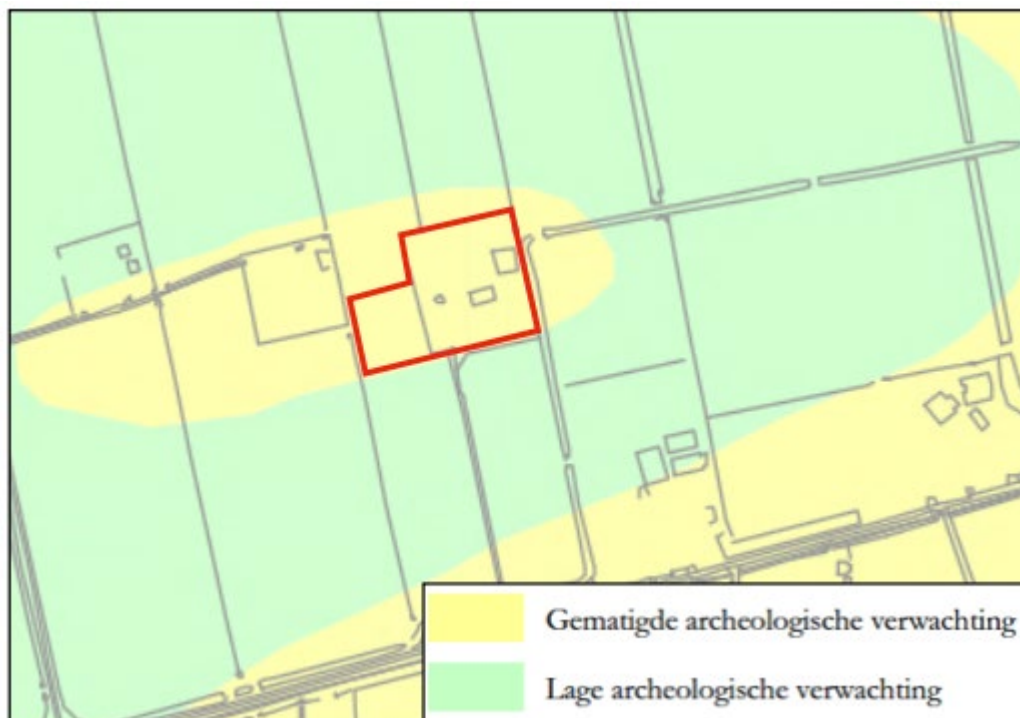
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

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. Een uitsnede van de kaart zijn opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3 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 wordt 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 gevalsdefinities (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

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Uit de AERIUS berekening is gebleven dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase (per saldo) geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien binnen de berekening gebruik is gemaakt van een zogenaamde interne saldering, dient een Wet natuurbeschermingsvergunning te worden aangevraagd bij de provincie Overijssel.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of

3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de 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.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts één grondgebonden woning in het buitengebied van de gemeente Ommen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

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 5 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van het watertoetsproces van toepassing is. Dit houdt in dat direct kan worden doorgegaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit het watertoetsresultaat wordt toepast.

De waterhuishouding binnen het plangebied wijzigt niet ingrijpend ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater wordt op het erf geïnfiltreerd. Afvalwater wordt geloosd op het aanwezige vuilwaterriool.

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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd 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. In dit hoofdstuk en de daarin opgenomen artikelen 'Agrarisch', 'Wonen', en 'Waarde – Archeologie 1' wordt een onderverdeling gemaakt in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de toegestane activiteiten;
- Bouwregels: eisen waar bebouwing aan moet voldoen (aantal hoofdgebouwen, bouwhoogte, etc.);

- Afwijken van de gebruikt- en bouwregels: voorwaarden waaronder afgeweken mag worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemmingen is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels weergegeven. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Het hoofdstuk bestaat uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbeltelregel (artikel 6):
deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen;
- Algemene bouwregels (artikel 7):
in dit artikel zijn regels opgenomen over bestaande afstanden en maten;
- Algemene gebruiksregels (artikel 8):
dit artikel beschrijft welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan;
- Algemene afwijkingsregels (artikel 9):
deze regels maken het mogelijk om op de beschreven punten af te wijken van de regels in het bestemmingsplan;
- Algemene wijzigingsregels (artikel 10):
regels die aangeven welke gronden in welke bestemming gewijzigd kunnen worden;
- Overige regels (artikel 11):
regels omtrent afstemming met welstandscriteria, de APV en parkeren.

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.

Wonen (Artikel 4)

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. Ter plaatse van de bestaande dubbele woning geldt qua bouwregels de bestaande maatvoering. Via de aanduiding 'aantal wooneenheden 2' is geregeld dat binnen het hoofdgebouw twee woningen zijn toegestaan.

Voor het compensatiekavel is ervoor gekozen het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken op grond van artikel 2 lid 3 en artikel 3 lid 1 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht uit te sluiten. De reden hiervoor ligt in de gewenste flexibele bouw mogelijkheden van de compensatiekavel waar één nieuwe schuurwoning met inpandig bijgebouw van maximaal 1.250 m³ of een reguliere woning van 750 m³ met vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m² mag worden gebouwd. Om te voorkomen dat naast een hoofdgebouw/schuurwoning van 1.250 m³ met inpandig bijgebouw nog eens 150 m² aan vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken kan worden gebouwd, is voor het compensatiekavel de aanduiding 'afwijkende maatvoering' opgenomen en is de volgende bepaling in de bouwregels voor bijgebouwen en overkappingen opgenomen.

ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende maatvoering' komen gronden niet in aanmerking voor het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 2 lid 3, alsmede artikel 3 lid 1 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, zoals dat luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, indien een hoofdgebouw van maximaal 1250 m³ met inpandig bijgebouw wordt/is gerealiseerd. Het met 'afwijkende maatvoering' aangeduide bestemmingsvlak kan niet worden aangemerkt als zijnde 'erf' conform artikel 1, eerste lid van bijlage II, besluit Omgevingsrecht;

Op deze wijze wordt voorkomen dat de geboden flexibiliteit voor bebouwing, onbedoeld leidt tot een te grote hoeveelheid bebouwing op het erf die de ruimtelijke kwaliteitsslag van deze rood-voor-rood ontwikkeling weer voor een deel teniet kan doen.

Voor bijgebouwen en overkappingen geldt verder dat de bestaande aanwezige aan- uit- en bijgebouwen, na uitvoering van de sloopopgave zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, zijn toegestaan. In uitzondering hierop mag binnen de aanduiding 'bijgebouwen' een nieuw vrijstaand bijgebouw van 54 m² worden gebouwd.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven.

Waarde – Archeologische verwachting 1 (Artikel 5)

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 planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Ommen. Hierin wordt 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

Op basis van de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel, valt voorliggende ontwikkeling onder uitzondering B4:

B. Plannen/projecten Buitengebied/Groene omgeving

4. Nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding met KGOPlannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO. In dit beleidskader staat in ieder geval:

- op welke wijze de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties wordt bepaald*
- op welke wijze via het proces binnen de gemeentelijke organisatie geborgd wordt, dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald. De goede werking van dit beleidskader moet zich bewezen hebben bij een aantal casussen waarover de provincie positief advies heeft uitgebracht*

In voorliggend geval is sprake van een Rood voor rood ontwikkeling. Het Rood voor rood is een uitwerking van van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In deze plantoelichting is aangetoond dat voorliggende ontwikkeling past binnen de geldende gebiedskenmerken en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee voldoet dit plan aan de gestelde voorwaarden. Vooroverleg met de provincie Overijssel is niet noodzakelijk.

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 5 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van het watertoetsproces van toepassing is. Het vooroverleg met het waterschap is hiermee afgerond.

9.2 Overleg met omwonenden

De directe omwonenden van het plangebied zijn mondeling geïnformeerd over de voorliggende ontwikkeling. De reactie van de omwonenden op de plannen was onverdeeld positief.

9.3 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 september 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofdepositieberekening

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 5 Watertoetsresultaat