

Bestemmingsplan
**Buitengebied, herziening
Varsenerweg 7**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Varsenerweg 7

Plannaam: Buitengebied, herziening Varsenerweg 7
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0061-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2021



*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	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	KENMERKEN OMGEVING	9
2.2	KENMERKEN PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	13
3.1	ONTWIKKELING	13
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	GEUR	38
5.7	ECOLOGIE.....	40
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	VIGEREND BELEID.....	45
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	49
7.1	INLEIDING.....	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	50
HOOFDSTUK 8	UITVOERBAARHEID	52
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	52
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	53
9.1	VOOROVERLEG.....	53
9.2	INSPRAAK	53
9.3	ZIENSWIJZEN.....	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		54

BIJLAGE 1	LANDSCHAPSPLAN.....	55
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 3	BEOORDELING WOON EN LEEFKLIMAAT (GEUR- EN FIJNSTOFONDERZOEK).....	57
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENING	58
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	59
BIJLAGE 6	ZIENSWIJZENNOTA	60
BIJLAGE 7	MILIEUADVIES VARSENERWEG 7 TE OMMEN.....	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Varsenerweg 7 te Ommen (in de buurtschap Varsen) is een voormalig agrarisch erf aanwezig. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en enkele voormalige agrarische opstallen.

Het erf was voorheen in gebruik als melkveehouderij. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd. Sindsdien staat de melkveestal leeg. Er wordt dan ook niet langer in het onderhoud van deze stal geïnvesteerd, waardoor de bouwkundige staat op den duur zal gaan verslechteren.

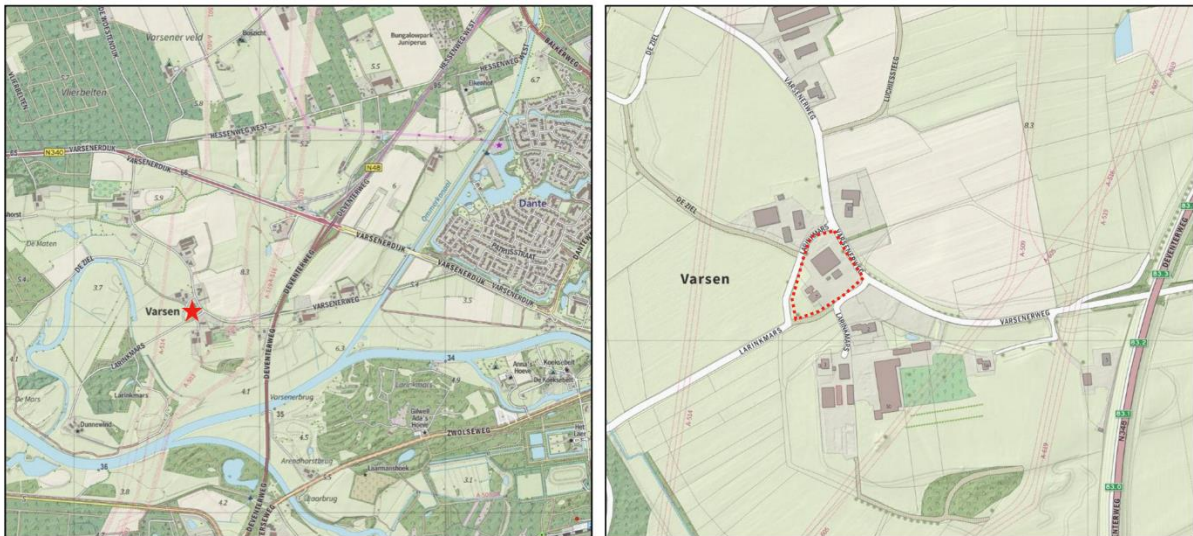
Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling. Concreet bestaat het voornemen uit het slopen van de melkveestal (met een oppervlakte van 870 m²). Het bouwrecht dat daarmee ontstaat wordt ingezet om de bestaande bedrijfswoning met twee wooneenheden te bestemmen. Diverse andere kleine schuren, waaronder een bestaande kapschuur en een garage zijn niet landschapsontsierend en blijven behouden. Om de kapschuur te kunnen behouden wordt de asbesthoudende dakbedekking verwijderd en wordt de schuur opgeknapt. Het gehele vernieuwde erf zal op passende wijze landschappelijk worden ingepast.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Ommen omtrent de ontwikkeling reeds een positief principebesluit heeft genomen.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' (Artikel 3.1 van de Wro).

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie ligt aan Varsenerweg 7 te Ommen. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de buurtschap Varsen, de kern Ommen en de directe omgeving weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varsenerweg 7" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0061-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.

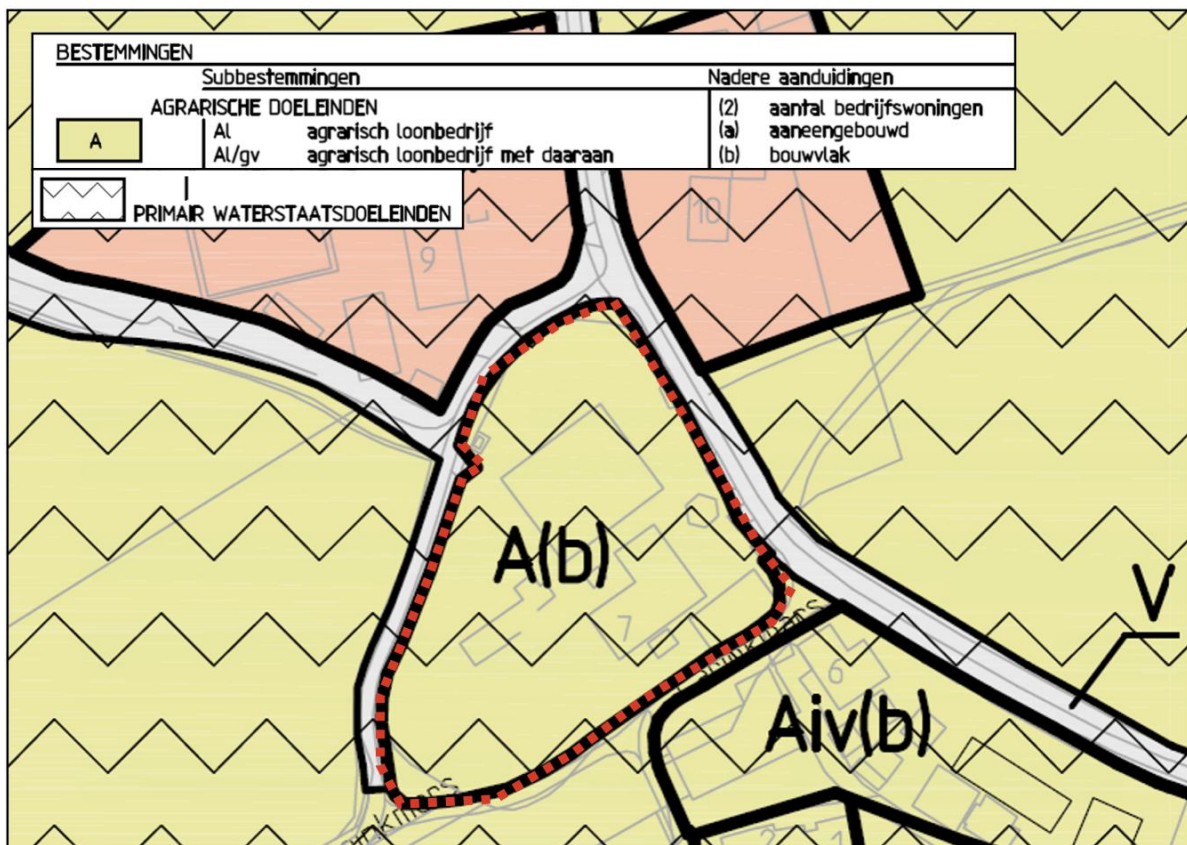
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

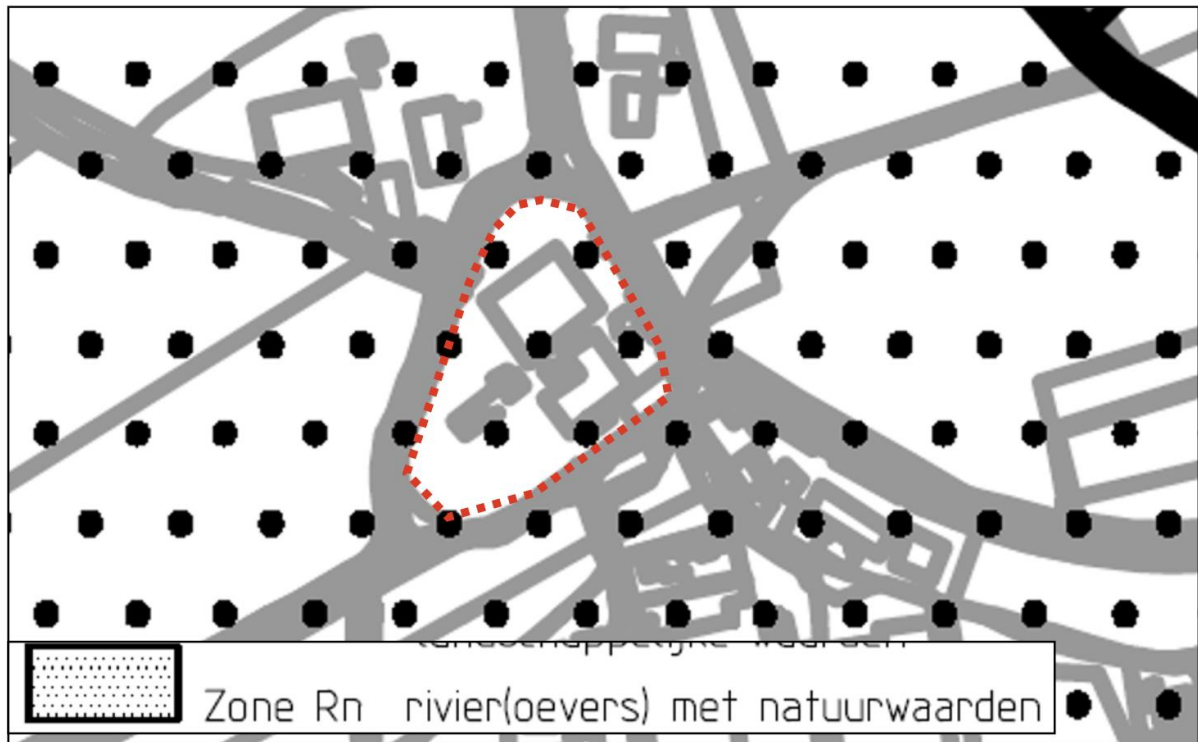
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” en het bestemmingsplan “Facetherziening parkeren Ommen”, welke op respectievelijk 13 juli 2010 en 19 juli 2019 zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen.

Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ met de aanduiding ‘bouwvlak’. Tevens geldt de dubbelbestemming ‘Primair Waterstaatsdoeleinden’.

Tevens gelden er voor dit perceel nog aanvullende bepalingen vanwege de gebiedsbestemming ‘Zone RN Rivier(oevers) met natuurwaarden. In onderstaande afbeeldingen is dit visueel weergegeven. Aansluitend worden de geldende bestemmingen toegelicht.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan “Buitengebied” (Bron: Gemeente Ommen)



Afbeelding 1.2 Bestemmingen op gebiedsniveau (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden', zonder subbestemming, zijn met name bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- volleggrondbouwen.

Gronden met de bestemming 'Primair waterstaatsdoeleinden' zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterhuishouding, waaronder begrepen de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging alsmede dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Tevens gelden er voor dit perceel nog aanvullende bepalingen vanwege de gebiedsbestemming 'zone Rn rivier(oevers) met natuurwaarden'.

Strijdigheid

Het regulier bewonen en splitsen van de bestaande bedrijfswoning in het kader van Rood voor Rood is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Momenteel is er namelijk een agrarisch bedrijf toegestaan, terwijl het plan voorziet in twee regulier te bewonen wooneenheden. Wonen is op dit moment enkel toegestaan ten behoeve van het agrarische bedrijf.

Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Kenmerken omgeving

Het plangebied ligt centraal in het buurtschap Varsen, ingeklemd tussen de Varsener es in het noorden en de uiterwaarden van de Vecht ten zuidwesten. In het verleden betrof het plangebied het knooppunt van vele landweggetjes tussen de es, de uiterwaarden, de woeste gronden verder naar het noorden en de verbinding naar Ommen in het oosten. De landweggetjes werden omzoomd met laanbomen. Het brinkdorp was een clustering van boerderijen die gezamenlijk de Varsener es in gebruik hadden. De landschapsstructuur is dynamisch, de gronden langs de vecht, in gebruik als vee- en hooilanden kenden een rationele structuur, haaks op de Vecht, vaak begrensd door singels.

Het plangebied was in 1920 onbebouwd met uitzondering van een schuur / boerderij die min of meer op de locatie van de huidige kapschuur heeft gestaan. Verder was deze locatie in gebruik als veeweide. Vanaf de jaren '30 neemt de bebouwing op de projectlocatie toe. Vanaf de jaren '40 nam het aantal landweggetjes af. Tegelijk is er een toename van boomgaarden, ook zichtbaar in het plangebied.

Het plangebied wordt omringd door verharde en onverharde wegen. Ten zuidoosten van het plangebied is onlangs een nieuwe brink gerealiseerd die onder andere voor lokale activiteiten benut wordt. In afbeelding 2.1 zijn historische kaarten van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 8. Historische kaart omstreeks 1920 (topotijdreis.nl)



Afbeelding 9. Historische kaart omstreeks 1940 (topotijdreis.nl)

Afbeelding 2.1 Historische kaarten plangebied (Bron: Ontwerpbureau Luijendijk)

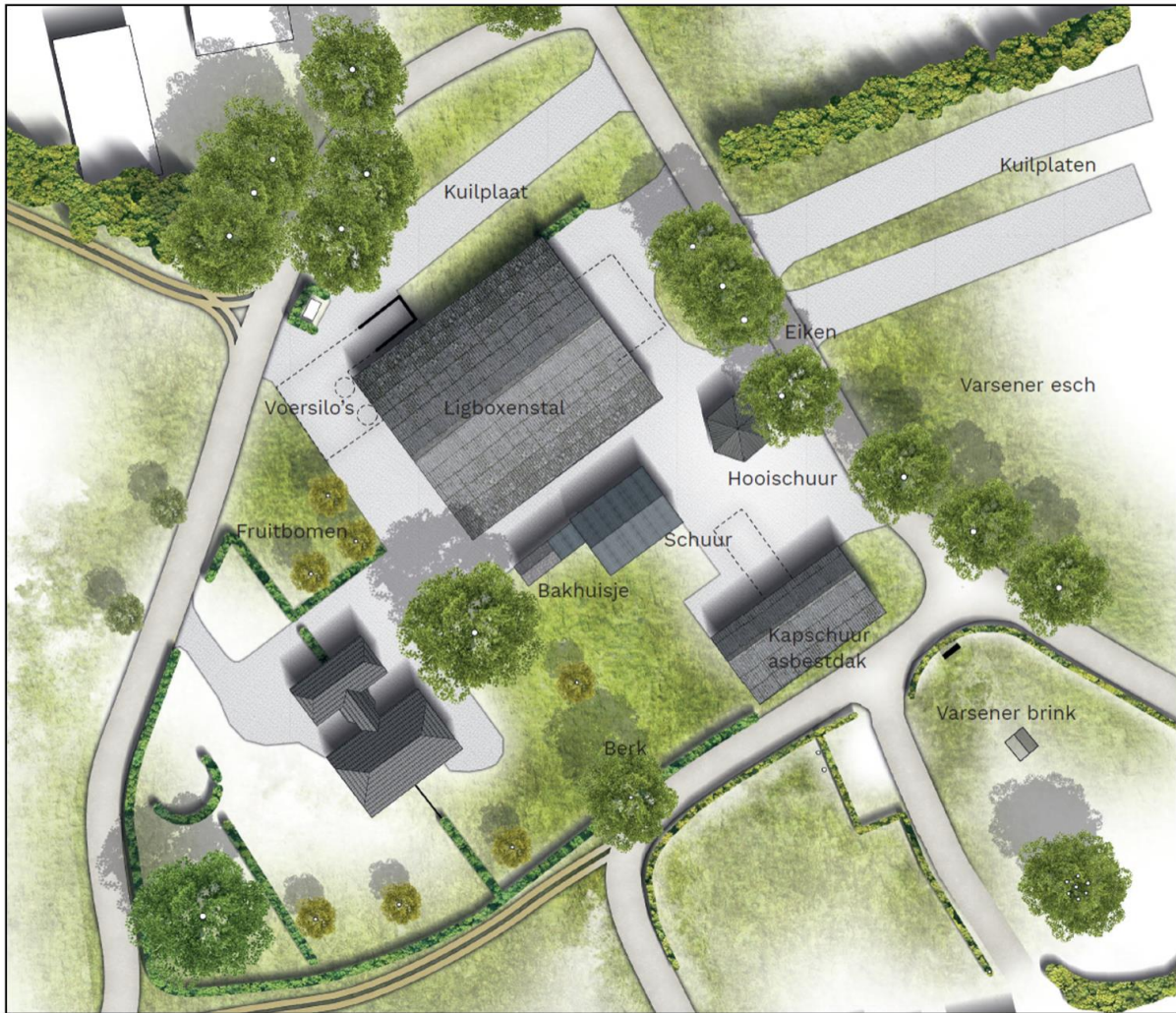
2.2 Kenmerken plangebied

Het plangebied zelf betreft het perceel van een voormalige melkveehouderij. In het plangebied staan een woonhuis, een ligboxenstal, een bakhuisje, een kapschuur, een hooischuur en een andere schuur die gebruikt wordt voor privédoeleinden. De woning staat in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Alle gebouwen staan ten noorden en oosten van deze woning (met uitzondering van een klein tuinhuisje). Rondom de gebouwen ligt erfverharding. Ook ligt er nabij de ligboxenstal een kuilvoerplaat en staan er voersilo's.

Voor het overige is het plangebied grotendeels groen ingericht. Er staan verscheidene bomen op het erf. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.3 is een impressie van de huidige situatie opgenomen en tot slot zijn in afbeelding 2.4 enkele straatbeelden opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Impressie huidige situatie plangebied (Bron: Ontwerpbureau Luijendijk)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld vanaf de westzijde (Bron: Google streetview)



Afbeelding 2.5 Straatbeeld vanaf de oostzijde (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Zoals in de inleiding al aangegeven gaat het hier om een Rood voor Rood ontwikkeling. Initiatiefnemer wil de niet meer in gebruik zijnde ligboxenstal slopen en ter compensatie het extra bouwrecht gebruiken om de bestaande woning te splitsen in twee wooneenheden. Ook worden overtollige erfverharding, een kuilplaat en voersilo's hierbij gesaneerd.

De andere bebouwing op het erf blijft behouden en wordt in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie. Het gaat om een kapschuur een hooiberg, een bakhuis en een aan het bakhuis aangebouwde schuur (zie ook afbeelding 2.3).

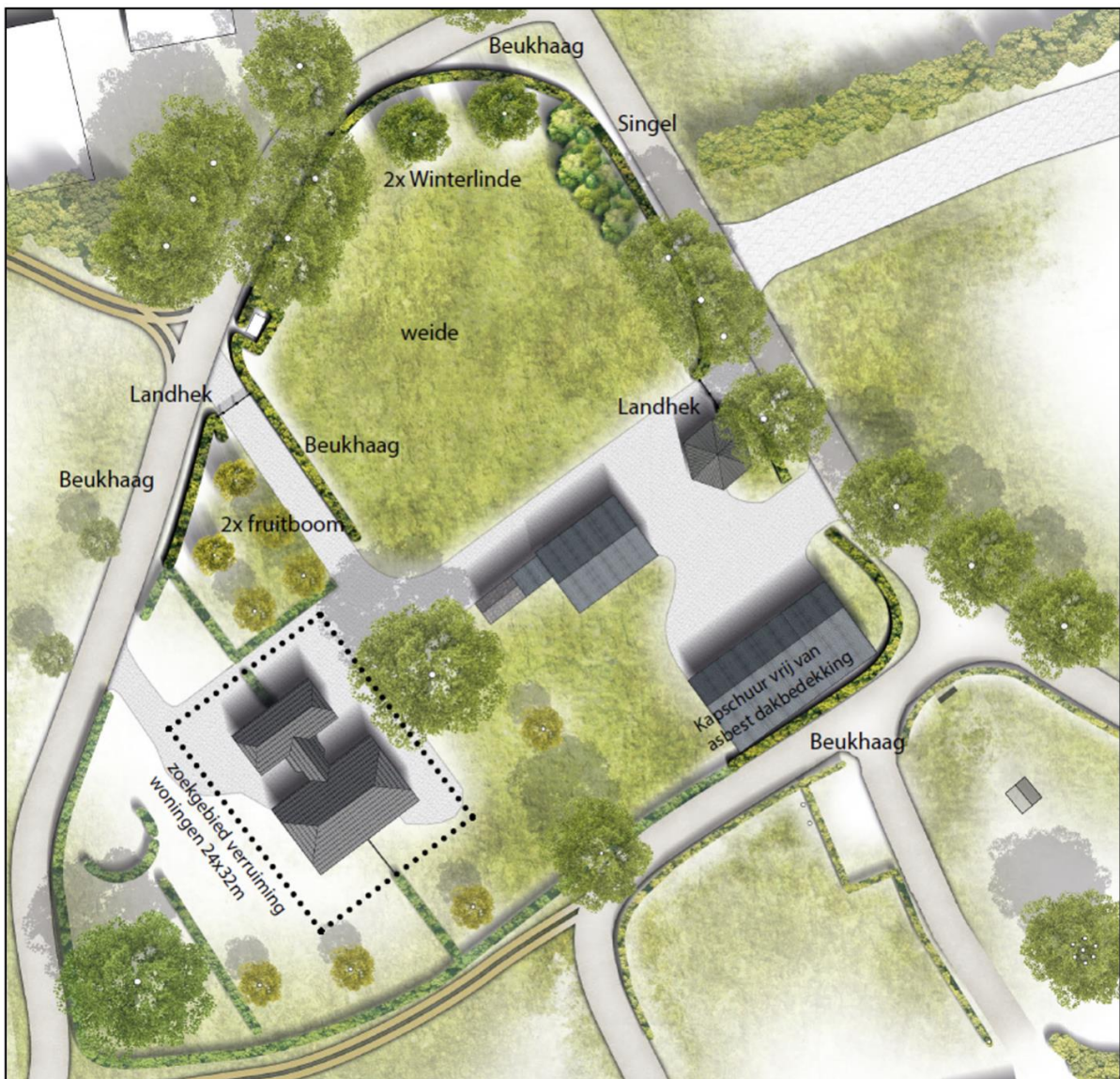
De kapschuur wordt hierbij opgeknapt, waarbij het asbest wordt gesaneerd. Deze bebouwing is ook niet als landschapsontsierend aan te merken. De kapschuur heeft een landschappelijke meerwaarde en schermt het erf op een logische wijze af van het hoekpunt Larinkmars-Varsenerweg. Door het gepotdekselde uiterlijk versterkt dit gebouw het lokale en landelijke karakter van het erf. Ook het bakhuisje en de hooiberg zijn karakteristieke gebouwen die passen bij de uitstraling van het erf en de buurtschap Varsen. De kleine schuur (aangebouwd aan het bakhuisje) wordt in gebruik genomen als garage.

3.1.2 Landschappelijke inpassing

Voor het gehele plangebied is door Ontwerpbureau Lujendijk een landschapsplan opgesteld. Het gehele plan is als bijlage 1 van de toelichting opgenomen. Hierna wordt samengevat op de uitgangspunten van het plan ingegaan.

De vrijkomende ruimte ter plaatse van de ligboxenstal wordt ingericht met oog voor de cultuurhistorische eigenschappen van langs de Vecht gelegen brinkdorpen. Dit houdt in dat de opzet dynamisch is van vorm. Concreet wordt het gebied ingericht als weide, die wordt afgeschermd door beukenhagen. In de weide worden enkele grote bomen aangeplant. Het gaat om een aantal lindebomen, die aansluiten bij het bestaande bestand van forse eikenbomen. Deze linden bieden diversiteit naast de eikenbomen. Aan de noordkant wordt langs de weide een singel/vogelbosje aangeplant met inheems bosplantsoen. Westelijk op het erf wordt de bestaande fruitgaard met twee fruitbomen versterkt.

In afbeelding 3.1 is een impressie van het landschapsplan opgenomen:



Afbeelding 3.1 Weergave landschapsplan (Bron: Ontwerpbureau Luijendijk)

3.2 Verkeer en parkeren

Met het initiatief worden voormalige agrarische opstallen gesloopt en ter compensatie planologisch één woning toegevoegd. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van het perceel en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.1, zijn er op eigen terrein voldoende parkeermogelijkheden. Wat betreft ontsluiting zal gebruik worden gemaakt van de bestaande in- en uitritten op de Varsenerweg en de Larinkmars.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersdruk, ten opzichte van de huidige situatie, af. De bestaande agrarische bestemming bijbehorende verkeersbewegingen komen namelijk te vervallen. De Varsenerweg beschikt bovendien over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen behorende bij het erf adequaat af te kunnen wikkelen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 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 (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

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 ondermeer 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 sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. 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. In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. In 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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

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:

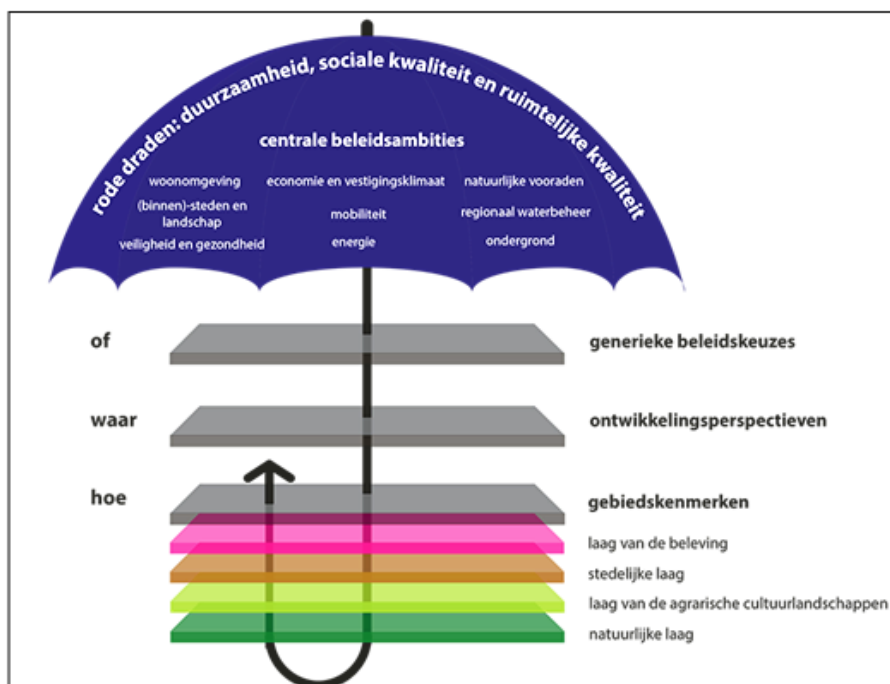
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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 *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 verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Per saldo is door dit plan geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving. Er wordt circa 870 m² aan bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een extra bouwrecht gekregen om een bestaande woning te splitsen. Er is daarmee in het geheel geen sprake van bouwwerkzaamheden en extra ruimtebeslag. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

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

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen in totaal 870 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied aanzienlijk af;
- het versterken en behouden van waardevolle landschapselementen en het opknappen van de karakteristieke bebouwing.

In de hierop volgende paragrafen blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, hoe toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel, dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering en de Catalogus Gebiedskenmerken.

Voor een nadere toelichting wordt ook verwezen naar paragraaf 3.2 en het ruimtelijke kwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, waarin uitgebreid op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt ingegaan.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van planologisch één extra woning in het kader van Rood voor Rood. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 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 'zone ondernemen met natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede van het ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

'Zone ondernemen met natuur en water buiten het NNN'

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In dit geval is het initiatief van bewoner om het agrarisch bedrijf te stoppen en deel te nemen aan Rood voor Rood leidend. Met het plan is sprake van een flinke impuls van de ruimtelijke kwaliteit in de kern van het buurtschap Varsen. De woonfunctie brengt geen beperkingen met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven

Gesteld wordt dat de realisatie van het plan bijdraagt aan de sociale vitaliteit van het buitengebied en voorziet in een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 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” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden. Daarnaast kent het plangebied op basis van de “laag van beleving” geen bijzondere kenmerken, waardoor ook deze laag buiten beschouwing wordt gelaten.

1. De “Natuurlijke laag”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

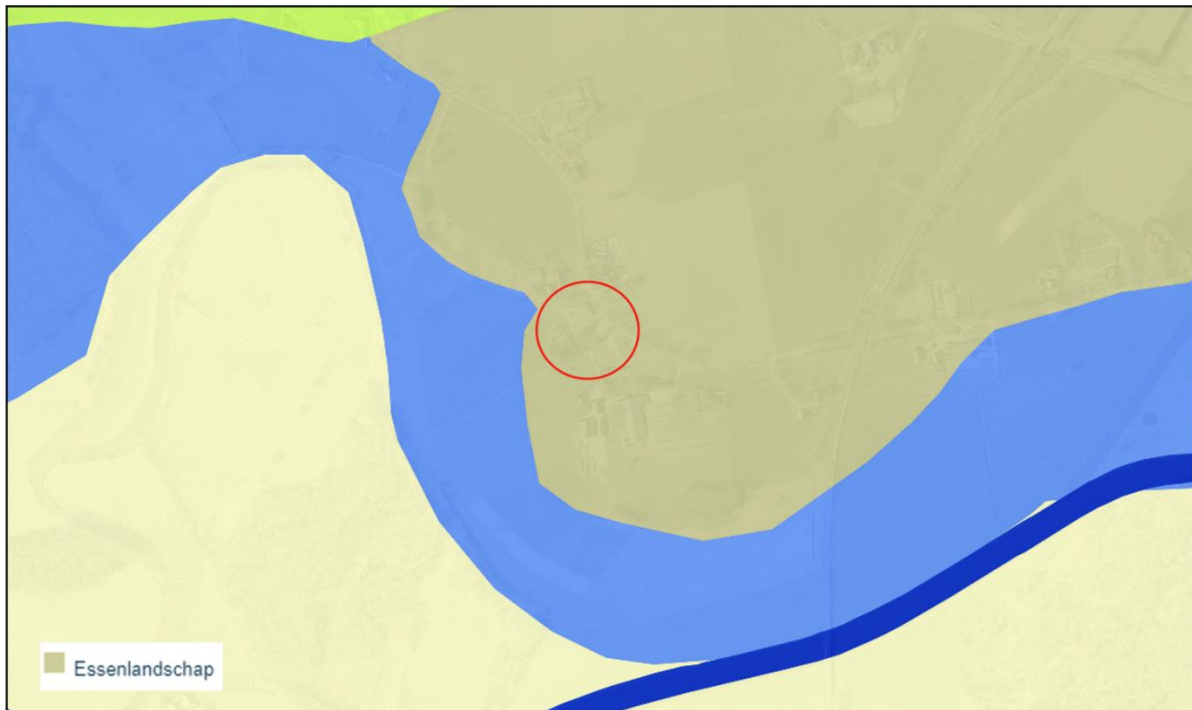
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nog deels waarneembaar. Het plan heeft echter geen nadelige gevolgen voor de zichtbaarheid of beleefbaarheid van de hoogteverschillen. Door de sloop van de ontsierende bebouwing worden deze juist meer zichtbaar gemaakt. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap

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

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Essenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



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

“Essenlandschap”

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

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

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

Conform de gebiedskenmerken van het oude hoevenlandschap wordt de ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. De positionering en uitstraling van de toekomstige bebouwing sluit aan bij het aanwezige landschap. In het Ruimtelijke kwaliteitsplan (Bijlage 1) wordt nader ingegaan op de te treffen landschapsmaatregelen en op welke wijze deze aansluiten op de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Toekomstperspectief

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

Wonen

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

Landschap

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

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

Wanneer de gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan bovenstaand beleid, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van wonen en landschap. Het initiatief voorziet namelijk in het realiseren van (planologisch) een nieuwe woning in een te versterken groene setting. Hiermee wordt een concrete behoefte vervuld. Daarnaast draagt het plan bij aan het versterken van het landschap door het slopen van een forse omvang aan leegstaande agrarische bebouwing en het treffen van landschapsmaatregelen. Het plan leidt dan ook tot een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt goed ingepast. Er is sprake van nieuwe ontwikkeling en kwaliteitsversterking. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities zoals genoemd in 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 men 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 "Wonen" en "Natuur en Landschap" van belang. Daarnaast zijn de gebiedsgerichte beleidsambities en de spelregels van bepaling. Op deze aspecten wordt hierna ingegaan.

4.3.2.3 Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Vraaggestuurd 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.

4.3.2.4 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.

4.3.2.5 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.

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"

Algemeen

Het planologisch realiseren van één woning in het kader van Rood voor Rood is mogelijk binnen het GOP. Het plan voorziet in de behoefte aan wonen in het buitengebied. Daarnaast brengt de sloop van de voormalig agrarische opstallen een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee. Het vervallen van de bedrijfsbestemming is vanuit milieutechnische overwegingen positief, aangezien hinder bij omwonenden door bedrijfsactiviteiten wordt voorkomen. Ook voorziet de gewenste ontwikkeling in het toekennen van een passende vervolgfunctie aan enkele behoudenswaardige en karakteristieke schuren. Tot slot wordt opgemerkt dat aan de spelregels van het GOP, wordt voldaan. Hierna wordt daar op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de ambities en spelregels zoals opgenomen in het GOP.

Spelregels GOP

Hierna wordt puntsgewijs aan de spelregels van het GOP getoetst:

Ad 1: direct omwonenden zijn na het indienen van het principeverzoek geïnformeerd over het plan. Voordat het plan in procedure gaat, worden de direct omwonenden geïnformeerd.

Ad 2: Initiatiefnemer is in gesprek gegaan met omwonenden, waarvan er een aantal een onderneming drijven. Zij zijn op de hoogte.

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid. Daadwerkelijke duurzaamheidsmaatregelen worden in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen meegenomen.

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

Ad 5: Door het voorkomen van verdere verpaupering wordt bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving. De ontwikkeling brengt door het realiseren van een twee extra woningen tevens een versterking van de sociale vitaliteit met zich mee.

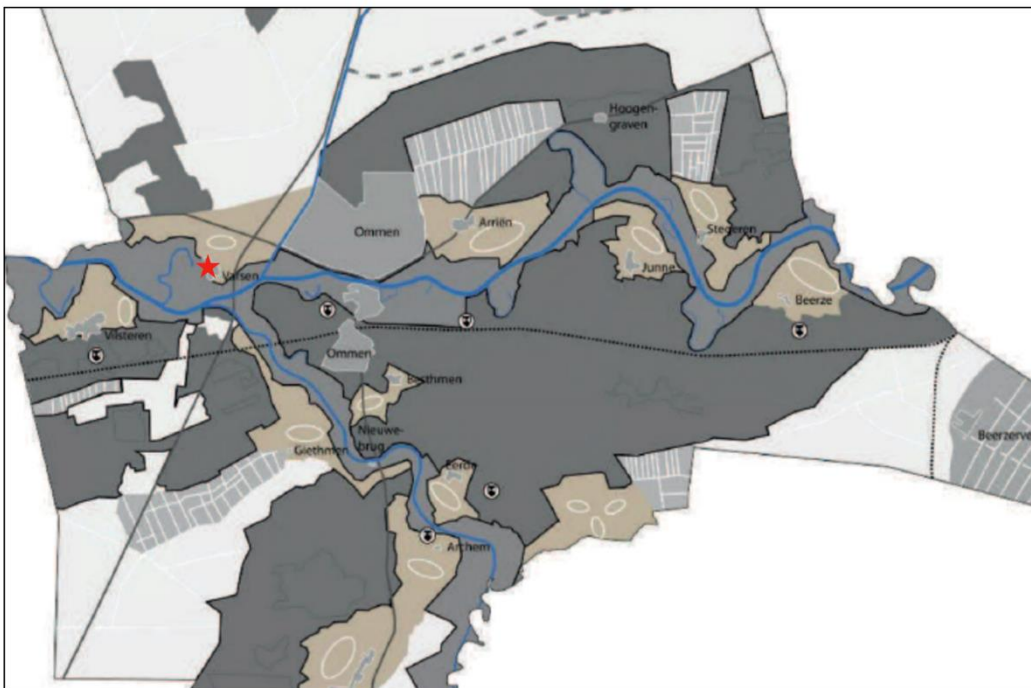
Ad 6: Uit deze toelichting blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.3.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen stamt uit 2011. De doelstelling van het LOP is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van kwaliteiten en potenties. In het LOP wordt informatie gegeven omtrent het landschapsbeeld en cultuurhistorie van het landschap. Daarnaast worden kansen benoemd voor ontwikkeling van het landschap.

In het Inspiratieboek behorend bij het LOP wordt aangegeven hoe de kenmerken behouden en versterkt kunnen worden door inpassing van bebouwing. Het doel is het inspireren van iedereen die bezig is met ruimtelijke plannen in het buitengebied van Ommen. Het inspiratieboek biedt ideeën ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied en vormt een kader waaraan de gemeente erfinrichtingsplannen toetst. Het plangebied ligt in het essen- en kampenlandschap. Dit landschapstype ligt in de gemeente Ommen verspreid langs de rivierdalen van de Regge en de Vecht. In de kern, of, zoals Varsen, tegen de rand van het rivierdal ligt een bebouwde kern (dikwijls brinkdorpjes) van waaruit hechte boeren gemeenschappen de essen en kampen hebben ontplooid. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede verbeelding LOP (Bron: Gemeente Ommen)

Ook vanuit Varsen heeft zich zo een landschap ontwikkeld. In het LOP zijn voor dit landschapstype de volgende kansen aangewezen:

- Versterken identiteit en ruimtelijke structuur van het es- en kampenlandschap;
- Benutten van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten ter versterking van recreatie en toerisme;
- Versterken biodiversiteit door herstel en uitbreiden beplantingsstructuren (houtwallen), akkerranden en in stand houden van rust en verblijfsplaatsen voor zoogdieren en vogels (boerderijen en schuren);

4.3.3.2 Toetsing

Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld. Onder andere het LOP heeft hiervoor als basis gediend. Met het plan wordt daarmee bijgedragen aan de doelstellingen van het LOP. Dit komt onder andere tot uiting door het versterken van de identiteit en ruimtelijke structuur door de sloop en landschappelijke inpassing, het late terugkomen van cultuurhistorische waarden door behoud en versterking karakteristieke gebouwen en het verbeteren en uitbreiden van beplantingsstructuren door de landschapsmaatregelen.

4.3.4 Beleidsnotitie Rood voor rood gemeente Ommen

4.3.4.1 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.

4.3.4.2 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 bouwkaal voor een woning worden toegekend. De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaal mag niet meer bedragen dan 750 m³ en het maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op de bouwkaal mag niet meer bedragen dan 150 m². Bij de omvang van de compensatiekaal wordt in principe uitgegaan van 1.000 m².

Uitgangspunt van de gemeentelijke regeling is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie. Ten aanzien van de situering van de bouwkaal 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:

- Landbouwontwikkelingsgebieden;
- Zone rivieroever met natuurwaarden;
- Beschermd dorpsgezicht;
- Buurtschappen Stegeren, Varsen, Arriën en Junne.

Voor de zone 'rivieroever met natuurwaarden' geldt het volgende:

Deze zone is afkomstig uit het bestemmingsplan Buitengebied. In deze zone moet ruimte gereserveerd blijven voor de opvang van hoog water van Vecht en Regge. Woningbouw is niet gewenst. Uitzonderingen zijn slechts mogelijk indien dit vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaar oplevert.

Voor de buurtschappen Stegeren, Varsen, Arriën en Junne geldt het volgende:

De begrenzing van deze deelgebieden is afkomstig uit het Welstandsplan. Deze buurtschappen in het Essen-kampenlandschap bestaan uit veelal (voormalige) agrarische bebouwing. Er moet zorgvuldig worden

omgegaan met de nog overgebleven karakteristieken. Ook door bedrijfsmatige activiteiten en de geringe afstanden tussen de verschillende erven kan nieuwbouw van woningen niet wenselijk zijn. Om deze reden is compensatie op de slooplocatie zelf in principe niet wenselijk, tenzij aangetoond wordt dat nieuwbouw ter plaatse de ruimtelijke kwaliteit van de buurtschap als geheel versterkt en geen afbreuk doet aan de nabijgelegen erven. Maatwerk op basis van vastgestelde integrale plannen, zoals bijvoorbeeld landgoedversterkingsplannen is mogelijk.

In de overige gebieden wordt de compensatiekavel 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.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie rood voor rood gemeente Ommen

Het plan voldoet niet volledig aan de kaders van de Rood voor Rood regeling. In dit geval gaat het echter om een vorm van maatwerk, waar de gemeente Ommen een positief besluit op heeft genomen. Allereerst eist de Rood voor Rood regeling dat alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. In dit geval blijven enkele gebouwen (circa 350 m²) behouden. Het gaat om karakteristieke gebouwen (o.a. bakhuis, hooiberg en kapschuur) waarvan het behoud bijdraagt aan de uitstraling van het erf en de buurtschap Varsen. Om deze reden, en om het feit dat er geen sprake is van extra versterking (de compensatiewoning is onderdeel van een bestaand bouwvolume) is medewerking aan de extra vierkante meters bijgebouwen acceptabel.

Tevens geldt voor de kern Varsen en voor de zone 'rivieroevers met natuurwaarden' in feite het 'nee-tenzij' principe. In dit geval draagt de ontwikkeling echter juist bij aan de kwaliteit van Varsen. Er is geen sprake van extra bebouwing, maar enkel een extra woning in bestaande bebouwing. In samenhang met de sloop en landschappelijke inpassing is er daarmee sprake van een verbetering die juist een impuls betekend voor de karakteristieken van Varsen. Ten aanzien van de zone 'rivieroevers met natuurwaarde' geldt dat ruimte gereserveerd moet worden voor de opvang van hoog water vanuit de Vecht en Regge. In dit geval is er sprake van een functiewijziging op een bestaand erf. Het plangebied wordt niet gebruikt als opvanggebied voor water en, gezien de woonfunctie van het erf kan ook niet worden verwacht dat dit in de toekomst anders zal zijn. Het Concluderend wordt gesteld dat het initiatief in lijn is met het gemeentelijke Rood voor Rood beleid.

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 wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke 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 Wegverkeerslawaai

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

De dubbele woning ligt in buitenstedelijk gebied binnen de geluidszone van de Varsenerweg, de Larinkmars en de Ziel. De Ziel betreft een zandweg. De Varsenerweg en de Larinkmars betreffen beide smalle, rustige wegen die uitsluitend door het bestemmingsverkeer worden gebruikt. Redelijkerwijs kan niet worden verwacht dat als gevolg van deze wegen de voorkeurswaarde niet gehaald wordt. Een akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

De N340 (Varsenerdijk) en de N48 (Deventerweg) liggen op respectievelijk 300 en 600 meter, waarmee de woning buiten de geluidszone van deze wegen ligt.

5.1.2.2 Rail- en industrielawaai

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. De aspecten 'railverkeerslawaai' en 'industrielawaai' zijn dan ook niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Om aan te kunnen aantonen dat de grond geschikt is voor de functie 'wonen met tuin' is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en 5707 (bodem en asbest in de grond) vereist. In dit geval is door Ortago een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

Chemisch:

- De sporen baksteenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met koper. In de overige visueel schone bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De aangetoonde gehalten aan PFAS overschrijden de vigerende tijdelijke landelijke achtergrondwaarden niet;
- In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen;
- Volgende de indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit is het grondmonster met baksteenbijmenging geclassificeerd als 'wonen'. De overige grondmonsters zijn geclassificeerd als 'altijd toepasbaar';
- Het grondwater bevat (zeer) licht verhoogde concentraties aan nikkel, zink en naftaleen;
- Er zijn geen chemische verontreinigingen aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Asbest:

- In de toplaag van de bodem bij de daklijnen is asbest aangetoond in de fractie kleiner dan 20 mm. Het is gerelateerd aan (met name) vezelbundels en stukjes asbestcement. Ter plaatse van de ligboxenstal overschrijdt het gewogen gehalte aan asbest in de toplaag en in de bovengrond de interventiewaarde voor asbest (100 milligram per kilogram droge stof) ruimschoots. Hoewel het gewogen gehalte als indicatief dient te worden beschouwd, is de overschrijding dermate dat met voldoende zekerheid is vastgesteld dat sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest' die gerelateerd is aan erosie van het dak'.
- De 'sterke' verontreiniging is verticaal afgeperkt op 0,5 m-mv (meter/maaiveld) (gehalte ruimschoots onder de interventiewaarde). Ook in de horizontale richting is de verontreiniging afgeperkt tot aan gehalten ruimschoots onder de interventiewaarde. De afperking heeft niet plaatsgevonden aan de westzijde van de daklijn. Aangezien de verontreiniging is gerelateerd aan erosie van het dak en de betonverharding van oudsher aanwezig is, kan er vanuit worden gegaan dat de verontreiniging niet onder het beton aanwezig is. In totaal is circa $100 \text{ m}^2 \cdot 0,5^1 = 50 \text{ m}^3$ grond verontreinigd met asbest in gewogen gehalten boven de interventiewaarde.

Aanbevelingen

Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en vanwege de voorgenomen herontwikkeling mogelijk handelingen worden verricht in de verontreinigde bodem, wordt aanbevolen een BUS-melding in te dienen bij de provincie/Omgevingsdienst. Binnen een periode van vijf weken dient het bevoegd gezag te beoordelen of de melding in overeenstemming is met het Besluit en de Regeling Uniforme Saneringen. Indien dat het geval is kan na verstrijken van deze periode worden gestart met de sanering. Het bevoegd gezag meldt schriftelijk of men akkoord is met de BUS-melding.

Totdat de sanering wordt uitgevoerd mogen geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd worden ter plaatse van de ernstige bodemverontreiniging. Om deze gebruiksbeperking op te heffen kan via de BUS-procedure de met asbest verontreinigde grond worden ontgraven en worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Sanerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een BRL SIKB 7000 erkende aannemer en milieukundig worden begeleid door een BRL SIKB 6000-erkend adviesbureau. De provincie ziet toe op handhaving van de werkzaamheden.

5.2.3 Conclusie

De kwaliteit van de bodem vormt, na sanering van de asbestverontreiniging, 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. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.1.3 Interne werking

Zoals in paragraaf 5.3.1.1 aangegeven, is de ontwikkeling aan te merken als NIBM. Ook is aangegeven dat woningen geen gevoelige bestemmingen zijn. Wel dient er in het plangebied sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt in de nabijheid van enkele veehouderijen. Van belang is om vast te stellen of de fijnstofbijdrage van nabijgelegen bedrijven leidt tot een aanvaardbare situatie in het plangebied. In de nabijheid van het plangebied liggen drie agrarische bedrijven. Het betreffen de volgende bedrijven, met bijbehorende afstand en soorten dieren:

- Larinkmars 3: 73 meter afstand: melkvee en jongvee;
- Varsenerweg 5a: 54 meter afstand pluimvee, schapen, paarden;
- Varsenerweg 12: 315 meter afstand vleestierkalveren, grootouderdieren vleeskuikens.

In dit geval is door Craeft advies een beoordeling naar het woon- en leefklimaat uitgevoerd. Ten aanzien van luchtkwaliteit (fijnstof) is een ISL3a berekening uitgevoerd op basis van fijnstofnormeringen zoals vastgelegd voor dieren met de betreffende RAV-code. Het volledige rapport (beoordeling woon- en leefklimaat) is als bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten t.a.v. fijnstof ingegaan.

Bij de berekening is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van de bedrijven. De berekeningen zijn opgesplitst in drie scenario's, te weten:

1. Dominant bedrijf Varsenerweg 5a – huidig gebruik / vergund recht Wm
2. Dominant bedrijf Varsenerweg 5a – Wnb vergunning, maximaal planologische mogelijkheden
3. Bedrijf Varsenerweg 5a en Varsenerweg 12a – maximaal planologische mogelijkheden.

In deze scenario's is sprake van de volgende overschrijdingsdagen:

- Ad. 1: 7,51
- Ad. 2: 8,91
- Ad. 3: 8,91

Uit de berekeningen blijkt dat het bedrijf aan de Varsenerweg 12a geen verhogende invloed heeft in vergelijking tussen de opties 2 en 3. Voor fijnstof (PM10) is in de Europese richtlijn luchtkwaliteit (2008/50/EG) als grenswaarde onder andere een dagnorm vastgelegd van 50 µg/m³ die niet meer dan 35 keer per jaar mag worden overschreden. Met 7,51 tot maximaal 8,91 overschrijdingsdagen valt deze waarde dus ruim binnen de in de richtlijn bepaalde norm en omtrent fijnstof kan dan ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Ook kan worden vastgesteld dat uitbreiding van het bedrijf aan de Varsenerweg 5a nog goed mogelijk is, zelfs bovenop/aanvullend aan de reeds berekende en eventueel nog te realiseren extra stal.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof worden gegarandeerd. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe

veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen 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).

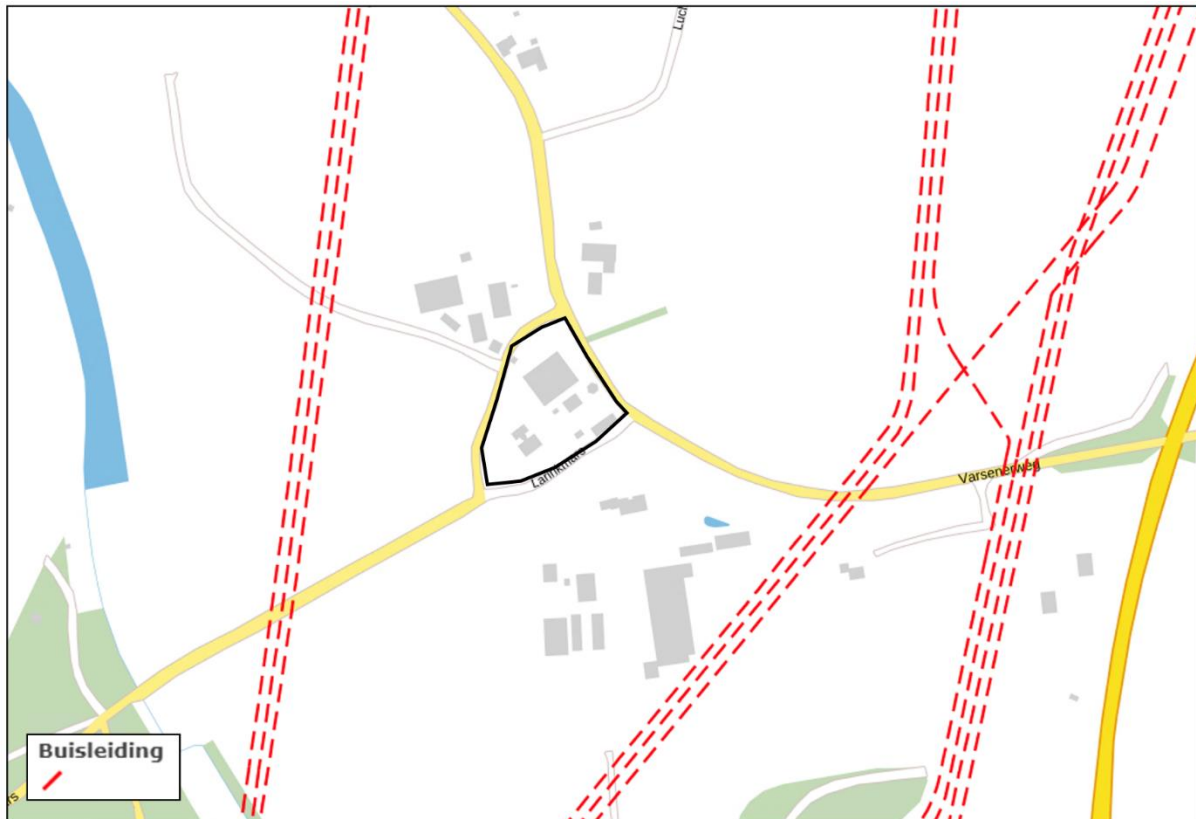
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

In de nabijheid van het plangebied liggen verscheidene gasleidingen. Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen worden gemeenten verplicht om bij nemen van een ruimtelijk besluit rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt een waarde in acht genomen van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten.

Er ligt geen PR 10-6 contour langs de gasleidingen. Het realiseren van een tweede woning leidt wel tot een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de hoge druk aardgasleidingen. Gezien het om één extra woning gaat blijft dit beperkt tot 2,4 personen. In een gebied van 1 kilometer ten noorden en zuiden van de leiding ter hoogte van de ontwikkeling liggen in het invloedsgebied (dit is het gebied waarbinnen het aantal personen moet worden bepaald) 21 woningen. Dit komt neer op afgerond 50 personen. De toename van 1 woning leidt dus niet tot een groter toename dan 10% van de aanwezige personendichtheid in de bestaande situatie. Ook zal de oriënterende waarde of 10% van deze waarde niet worden overschreden gezien de lage personendichtheid in het invloedsgebied. Dit zal ook niet veranderen door de toevoeging van 1 woning. Gezien bovenstaande kan dan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Officieel is dan een berekening van het groepsrisico noodzakelijk, maar uit ervaring is gebleken dat een dergelijke toename op een lage personendichtheid in het invloedsgebied niets bijdraagt aan de hoogte van het groepsrisico. Laat staan dat dit leidt tot een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Hierdoor is een berekening met het rekenprogramma Carola niet aan de orde. Wel blijft advies van de veiligheidsregio noodzakelijk. Zij adviseren over zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid bij een eventueel incident met een hoge druk aardgasleiding.

In dit geval heeft de Omgevingsdienst IJsselland een advies uitgebracht ten aanzien van de ontwikkeling. Hierna wordt dit advies samengevat weergegeven.

Advies veiligheidsregio (19 oktober 2020)

Op 19 oktober 2020 heeft de Veiligheidsregio hun advies uitgebracht over het realiseren van een tweede woning op een voorheen bestaand agrarisch bedrijf waarbij de bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Zij adviseren over de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid het volgende:

- de aanwezigen (bedrijven, bewoners en omwonenden) door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident bij een hogedruk aardgasbuisleiding.
- Bij een incident met gevaarlijke stoffen zijn de hulpdiensten niet meteen ter plaatse. De aanwezigen zijn in de tijd dat de hulpdiensten nog niet aanwezig zijn aangewezen op zelfredzaamheid.

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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.

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

5.5.3.3 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 enkele milieubelastende functies. Het betreffen de volgende agrarische bedrijven, met bijbehorende afstanden tot het plangebied:

- Larinkmars 3: 73 meter afstand: melkvee en jongvee;
- Varsenerweg 5a: 54 meter afstand pluimvee, schapen, paarden;
- Varsenerweg 12: 315 meter afstand vleestierkalveren, grootouderdieren vleeskuikens.

Opgemerkt dient te worden dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de

berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in de paragraaf geur (5.6) nader op ingegaan.

Wanneer het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten wordt, geldt een grootste afstand van 30 meter voor het aspect 'geluid'. Deze afstand wordt in alle gevallen gehaald. De agrarische bedrijven worden dan ook niet in hun werkzaamheden beperkt en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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.

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Zoals in de vorige paragraaf reeds aangegeven, liggen er in de nabijheid drie veehouderijen. Op basis van het bestemmingsplan is op alle locaties een intensieve veehouderij mogelijk.

Het gaat in dit geval om het realiseren van een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 14.2 lid 2) worden compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood en voormalige agrarische bedrijfswoningen (in combinatie met het buiten werking stellen van een agrarisch bedrijf) gelijk gesteld aan bedrijfswoningen. In deze gevallen dient rekening te worden gehouden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter, ook voor intensieve veehouderijen. Hier wordt in alle gevallen aan voldaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er echter wel een geuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het in bijlage 3 opgenomen rapport beoordeling 'woon en leefklimaat'. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies ten aanzien van geur ingegaan.

Voor de locatie Larinkmars 3 geldt dat er enkel dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden. Voor dit adres kan dan ook worden volstaan met de afstandseis. Deze afstand ligt op 73 m van het te beschermen (in casu het te bestemmen object) en daarmee voldoet deze aan de eis van 50 m. Voor de andere twee locaties geldt dat deze wel dieren met een geuremissiefactor houden. Op basis van V-Stacks berekeningen moeten deze de geurnorm niet overschrijden. De gemeente Ommen heeft geen eigen geurbeleid vastgesteld voor het betreffende gebied. Het betreft hier een locatie in het buitengebied, gelegen buiten de bebouwde kom, met een geurnorm van $14,0 \text{ ouE} / \text{m}^3$. Aan deze norm is getoetst.

Varsenerweg 5a + 12: huidige vergunde situatie

De huidige vergunde situatie laat een maximale geurbelasting op de gevel van het te beschermen object Varsenerweg 7/7a zien van maximaal $2,8 \text{ ouE} / \text{m}^3$. Er is er geen belemmering, omdat de maximale geurbelasting onder de norm van $14,0$ blijft.

Varsenerweg 5a + 12 inclusief extra stal conform NB-vergunning nr. 5a

De huidige vergunde situatie laat een maximale geurbelasting op de gevel van het te beschermen object Varsenerweg 7/7a zien van maximaal $5,0 \text{ ouE} / \text{m}^3$. Ook na uitbreiding van de pluimveehouderij Varsenerweg 5a is er geen belemmering, nu de maximale geurbelasting onder de norm van $14,0$ blijft.

Achtergrondbelasting

Naast de specifieke depositie en belasting van de verschillende bedrijven dient ook naar de achtergrondbelasting te worden gekeken. Binnen een straal van 1 a $1,5 \text{ km}$ zijn geen andere intensieve veehouderijen gelegen of dusdanig klein van omvang dat deze niet mee worden gewogen. Een achtergrondbelastingberekening hoeft dan ook redelijkerwijs niet uitgevoerd te worden.

Omgekeerde werking

De omgekeerde werking is feitelijk niet aan de orde. De gezamenlijke geurbelasting ligt niet boven de wettelijke normen. De planologische mogelijkheden van voornoemde bedrijven zijn niet uitputtend te noemen. Het bouwvlak van het bedrijf Varsenerweg 12a zit nagenoeg vol. Over het bedrijf Varsenerweg 5a zijn diverse genuanceerde overwegingen te maken. De huidige tweede bedrijfswoning, gelegen het meest dichtbij het te beschermen object, wordt bewoond door een familielid die geen binding heeft met het bedrijf. Met het oog op kapitaalvernietiging is niet te verwachten dat daar een stal wordt gebouwd. De verleende Nb-vergunning, op basis waarvan het bedrijf mogelijkserwijs uit zou willen breiden, is een zogenaamde beleidskader-vergunning. De interne saldering op basis van niet gerealiseerde capaciteit kan complex liggen. Het lijkt daarom opportuun deze vergunning wel mee te wegen, zoals reeds in voorgaande paragraaf en berekeningen al is gedaan, maar het is het niet noodzakelijk noch redelijk deze vergunning op de rand van het wat langgerekte bouwvlak te positioneren.

Om te onderzoeken of en in hoeverre sprake is van een belemmering van de bedrijven zijn berekeningen uitgevoerd op de rand van het bouwvlak van Varsenerweg 12. Voor Varsenerweg 5a wordt uitgegaan van het hoekpunt van de bestaande stal, hetgeen redelijkerwijs het dichtstbijzijnde punt zal blijven.

Voor de locatie Varsenerweg 5a betekent dit dat er een denkbeeldige belemmering bestaat als de volledige geuremissie, door middel van een luchtuitlaat, berekend naar een niet vergunde situatie, exact op de hoek van het huidige erf wordt uitgestoten. Dit voldoet niet aan de vereisten die gesteld mogen worden aan een redelijke belemmering. Gelet op het verschil met de wel enigszins realistische vergroting met de Nb-vergunde situatie, is het verdedigbaar bij deze belasting aan te sluiten voor het bepalen van de maximaal planologische mogelijkheden.

Hoewel op juridische gronden gepersisteerd kan worden in deze stelling kan ook nog het volgende worden bepaald. Het gaat in casu om het bepalen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de te toetsen maatstaf wordt bepaald door een onevenredige belemmering van concrete uitbreidingsplannen. Nu de milieuvergunning in 2014 is ingetrokken voor de beoogde intrekking is er feitelijk geen grond om deze ontwikkeling mee te wegen. De aanwezigheid van een Nb-vergunning van zeven jaar oud is in dat licht bezien onvoldoende concreet. Hoewel het realiseren van die vergunning in een voorkomend geval volstrekt niet belemmerd wordt, kan de stelling dat deze vergunning op iedere willekeurige plek op het bouwvlak geplaatst moet kunnen worden niet gevolgd worden. Dit te meer omdat bij een Nb-vergunning een specifiek project

wordt vergund en niet een zekere emissie, zoals onder meer blijkt uit een recente uitspraak van de ABRvS d.d. 1 juli 2020, 201605016/2/R2.

Zowel feitelijk als juridisch bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het bedrijf aan de Varsenerweg 5a te Ommen. Een ontwikkeling strak op het dichtstbijzijnde gelegen hoekpunt kan in theorie belemmerd worden, maar deze toets laat zich niet lezen als een onevenredige belemmering van concrete plannen. Geconcludeerd kan worden dat er op basis van de feitelijke situatie, de maximaal planologische mogelijkheden, in voor- of achtergrondbelasting geen belemmering bestaat op het gebied van geurbelasting.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

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

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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



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

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" ligt op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied. Van directe negatieve

effecten is dan ook geenszins sprake. In dit geval is door Craeft een stikstofberekening uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is als bijlage 4 opgenomen.

Op grond van de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als gebruikfase geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden Regge (en/of andere gebieden). Er is dan ook per definitie geen sprake van significant negatieve effecten en een nadere (passende) beoordeling op grond van artikel 2.7:1 jo. 2.8:1 Wnb is dan ook niet aan de orde. Het bevoegd gezag kan daarom medewerking verlenen aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

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. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.

Het plangebied ligt op circa 140 m afstand van het NNN. De gewenste ontwikkeling vindt echter niet binnen het NNN plaats. Omdat het NNN geen schaduwwerking kent zoals bijvoorbeeld wel geldt voor Natura 2000-gebieden leidt het project niet tot aantasting van de wezenlijke waarden van het NNN. Het NNN vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.7.2 Soortenbescherming

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste 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.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren niet aangetast.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

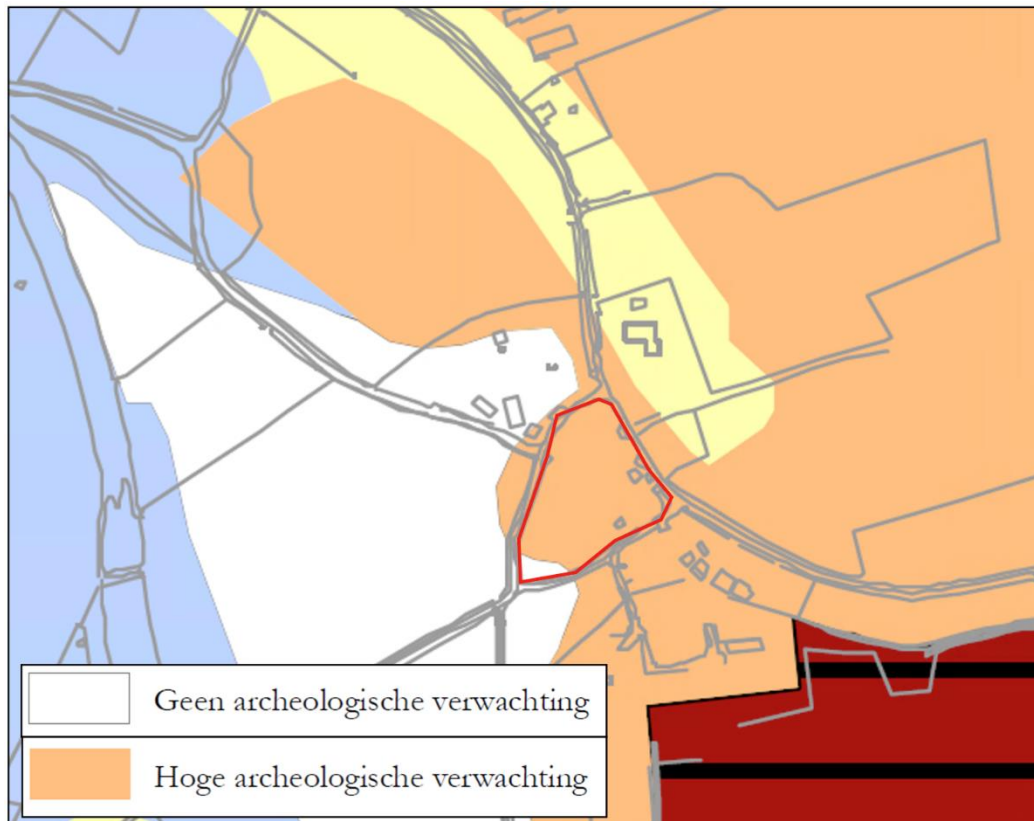
5.8.1.1 *Algemeen*

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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

De locatie heeft een hoge archeologische verwachting. Op grond van bijbehorende regels (opgenomen in de erfgoednota 'toekomst voor erfgoed Ommen') is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m. Deze oppervlakte wordt niet gehaald. In dit geval bestaan de bodemingrepen uitsluitend uit de sloop van een stal en het aanbrengen van landschapsmaatregelen. De oppervlakte van de ingrepen is kleiner dan 2.500 m². Bovendien zijn de gronden ter plaatse van de te slopen stal naar verwachting reeds volledig verstoord door eerdere bodemingrepen ten tijde van de bouw.

Bovendien zijn de gronden grotendeels al verstoord door de aanwezigheid van bebouwing. Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet benodigd is.

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 (Regio en deelgebied Vechtstreek), in het plangebied zelf en in de nabije omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden.

Wel wordt gesteld dat door de ontwikkeling (zie ook de planbeschrijving) de cultuurhistorische waarde en karakteristieken van het buurtschap Varsen fors wordt verbeterd. Het plangebied vormt het centrale punt van het buurtschap. Door de sloop van ontsierende bebouwing en het beter tot zijn recht laten komen en opknappen van karakteristiek bebouwing, in combinatie met een landschappelijke inpassing, wordt de cultuurhistorische waarde fors versterkt.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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 bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

5.9.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij planologisch één woning toegevoegd wordt. Het plan voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is 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.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 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 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) 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 voorziet in de planologische wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming in het kader van een Rood voor Rood regeling. Na sloop van een ligboxenstal van 870 m² wordt binnen de bestaande woning een tweede wooneenheid gerealiseerd. Het gaat om een ontwikkeling die met uitzondering van sloop en landschapsmaatregelen niet gepaard gaat met fysieke ingrepen en geen groter beslag legt op de ruimte. Er is daarnaast geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. 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 en andere milieugevoelige functies. 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.. Uit hoofdstuk 5 blijkt daarnaast dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Er zijn daarnaast geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan.

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, Drents Overijsselse Delta, Vallei en Veluwe, Vechtstromen, 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 Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de 'normale procedure' van toepassing is. Dit komt vanwege de ligging van het plangebied in buitendijks gebied.

Het waterschap heeft op d.d. 1 februari 2021 een inhoudelijke reactie gegeven. Hierin werd aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding, vanwege de sloop van bebouwing. Echter heeft het toevoegen van beplanting enigszins effect op de waterhuishouding. Daarom is gevraagd om in de toelichting aandacht te geven aan de ligging van het plan in buitendijks gebied en het overstromingsrisico. Hierna wordt nader ingegaan op de invloedzone van de Vecht en het overstromingsrisico.

6.2.3 Invloedszone van de Vecht

Op basis van de watertoets blijkt dat het plangebied binnen de invloedzone van de Vecht ligt (uiterwaarden Vecht Overijssel). Hier zijn de "Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht" (2013, destijds waterschap Groot-Salland) van toepassing.

Op basis van deze beleidsregels zijn artikel 6 (Niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime) en 7 (Algemene voorwaarden) van toepassing. Deze artikelen bevatten het afwegingskader voor de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht bezien. In voorliggend geval is sprake van niet-riviergebonden activiteiten. Hierna wordt op beide artikelen ingegaan.

Artikel 6: Niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime

Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 7., tweede lid, sprake is van:

- a) een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- b) een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- c) verbouw van bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw, waarbij de totale bebouwde oppervlakte vermindert of gelijk blijft.
- d) een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie.

Artikel 7: Algemene voorwaarden

1. De toestemming, bedoeld in artikel 18.3., wordt alleen gegeven indien:
 - a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 - b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
 - c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor het geven van toestemming, bedoeld in de artikelen 4, 5 en 6, aanhef en de onderdelen a, b en c, met dien verstande dat de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
3. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing voor het geven van de toestemming, bedoeld in artikel 6., aanhef en onderdeel d, met dien verstande dat de gevraagde rivier verruimende

maatregelen genomen worden, waarbij de financieringen en de tijdige realisering van de maatregelen gezekeerd zijn.

Toetsing initiatief aan “Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht”

In voorliggend geval is sprake van verbouw van bestaande bebouwing (betreffende de woning), waarbij de totale oppervlakte aan bebouwd oppervlakte verminderd. Er wordt immers een meervoud gesloopt, waarmee er per saldo meer ruimte voor de rivier wordt gerealiseerd (artikel 6 lid c en d). Het vorenstaande maakt dat de voorgenomen activiteiten in overeenstemming zijn met de “Beleidsregels voor de Overijsselse Vecht”.

6.2.4 Overstromingsrisico

6.2.4.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen, waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

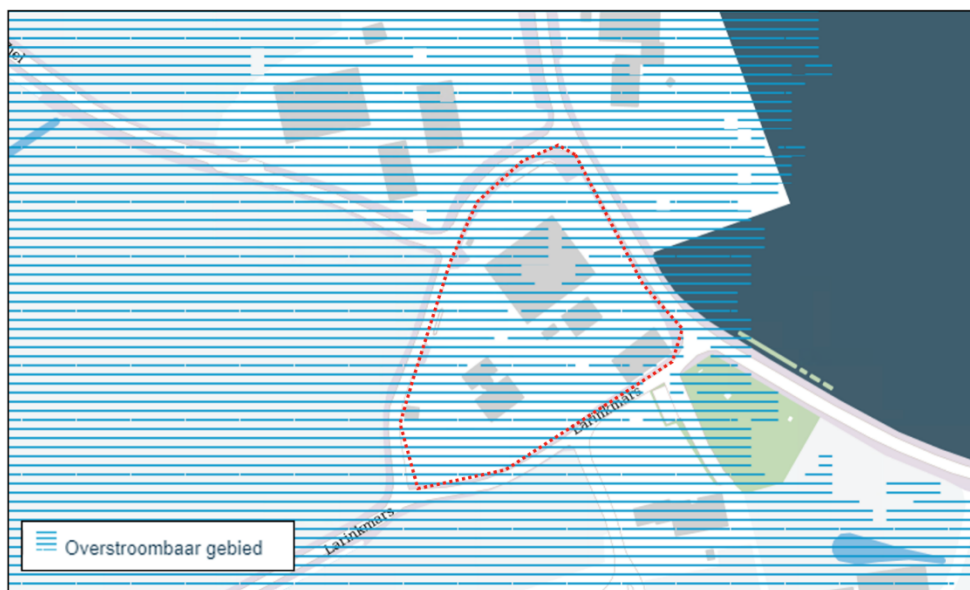
6.2.4.2 Beleid

Artikel 2.14.4 (Overstroombaar gebied) van de Omgevingsverordening Overijssel schrijft voor dat voor ruimtelijke ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparaagraaf moet worden opgenomen in de toelichting bij bestemmingsplannen.

Onder overstroombaar gebied wordt verstaan, gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

6.2.4.3 Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Ommen. Op basis van de Omgevingsverordening Overijssel, blijkt dat het gehele plangebied zich bevindt in een overstroombaar gebied. In afbeelding 6.1 is dit weergegeven.



Afbeelding 6.1 Ligging van het plangebied in het overstroombaar gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Voor het plangebied is het van belang dat nagedacht wordt over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatie plan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijv. generator e.d.) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een functiewijziging, waarbij binnen bestaande bebouwing planologisch een woning toegevoegd wordt. Op basis van de AHN (actueel hoogtebestand Nederland) blijkt dat de gemiddelde hoogte in het plangebied rond de 5 meter n.a.p. ligt. Het plangebied is reeds goed bereikbaar en kan via meerdere in- en uitritten veilig ontsloten worden. Bovendien ontstaat er door de afname van bebouwing in het plangebied meer ruimte om water te kunnen bergen bij een calamiteit. Aan de bestaande woning worden geen bouwkundige ingrepen verricht. Gezien de staat van de woning kan worden gesteld dat deze reeds bestand is tegen een eventuele calamiteit. Aanvullend ophogen van het plangebied wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Er worden regels omtrent bestaande maatvoering gegeven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de overige regels beschreven. Deze regels gaan over bepalingen welke niet onder artikelen vallen te scharen.

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.

Wonen – Woondoeleinden*(Artikel 3)

Deze bestemming is ter plaatse van de woning en de bijbehorende bouwwerken opgenomen. Voor de woning is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de aanduidingen 'maximum aantal woningen – 2' en 'geschakeld' opgenomen zijn.

Wat betreft de regeling is aangesloten bij het bestemmingsplan "Buitengebied Ommen", welke in dit bestemmingsplan is vertaald naar de standaarden van SVBP 2012. De gronden zijn bestemd voor wonen, al

dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, tuinen en erven, groen- en parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding

Voor de hoofdgebouwen is bepaald dat de goot en bouwhoogte maximaal 4,5 en 10 m bedragen, danwel de bestaande goot- en bouwhoogte. De maximale inhoud per woning bedraagt 600 m³, danwel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt."

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte de bestaande oppervlakte bedraagt, met uitzondering van de te slopen oppervlakte zoals in de sloopopgave is bepaald. De goot- en bouwhoogte zijn tot slot bepaald op respectievelijk 4 en 6 m, danwel de bestaande maten, indien deze afwijken.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen. Voor de voorgevel bedraagt dit 1 m. Voor overige gevallen geldt een bouwhoogte van 3 m.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorziet in een borging van de landschapsmaatregelen en de sloopopgave.

Van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van overige aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en een bed & breakfast, een paardenbak en andere landschapsmaatregelen dan zijn aangegeven in de voorwaardelijke verplichting.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie (Artikel 4)

Deze bestemming is, conform geldende plan, op het gehele bestemmingsplan opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterberging. Er is in de bouwregels een beschermingsregime voor de waterstaatkundige functie opgenomen.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 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 overeenkomst 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.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De plannen zijn aan omwonenden en nabijgelegen ondernemers kenbaar gemaakt. Om aan te tonen dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening én dat omliggende bedrijven door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt, zijn verscheidene onderzoeken uitgevoerd. In hoofdstuk 5 is hier uitgebreid op ingegaan. Initiatiefnemer heeft daarmee voldaan aan de eisen vanuit het vooroverleg en het aantonen van de uitvoerbaarheid van het initiatief.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

9.1.3 Waterschappen Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de 'normale procedure' van toepassing is. In paragraaf 6.2 is de watertoets uitvoerig uitgewerkt. Het waterschap is akkoord met deze waterparagraaf, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond. In bijlage 6 is de zienswijzennota opgenomen, waarin nader is ingegaan op de zienswijze en de reactie daarop.

In het kader van de zienswijze is tevens extra advies gevraagd van Omgevingsdienst IJsselland ten aanzien van de milieuaspecten. Het document dient ter bevestiging dat de conclusie uit de notitie zienswijzen behorend bij dit bestemmingsplan correct is. Dit document is als bijlage 7 opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschapsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Beoordeling woon en leefklimaat (geur- en fijnstofonderzoek)

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Zienswijzennota

Bijlage 7 Milieuadvies Varsenerweg 7 te Ommen