



TOELICHTING

Buitengebied, Herziening Balkerweg 24
NL.IMRO.0175.buiten2021bp0068-vg01



BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteurs:

L. Middelkamp, MSc
R. Nijmeijer, MSc

BiedtRuimte
Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Projectnummer:

097 – Balkerweg Ommen, Jurrie

Versie:

vastgesteld

Datum:

Januari 2024

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskaders.....	6
3.1	Algemeen.....	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid.....	7
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.5	Conclusie	18
4	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	19
4.1	Algemeen.....	19
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	19
4.3	Natuurbescherming: Flora en fauna en stikstof	20
4.4	Bodem	22
4.5	Geluid	22
4.6	Water	23
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.8	Geur & fijnstof.....	26
4.9	Externe veiligheid	28
4.10	Luchtkwaliteit	29
4.11	Verkeer en parkeren	30
4.12	MER-beoordeling	31
4.13	Conclusie	32
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	33
5.1	Algemeen.....	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	33



6	Toelichting op regels	34
6.1	Inleiding	34
6.2	Opzet regels	34
6.3	Nadere toelichting op de regels	36
	Bijlagen	37
	Bijlage 1 Inrichtingsplan	37
	Bijlage 2 Archeologisch onderzoek	37
	Bijlage 3 Quick Scan flora en fauna	37
	Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	37
	Bijlage 5 Watertoets	37
	Bijlage 6 Notitie externe veiligheid	37
	Bijlage 7 Rapportage stikstofberekening	37
	Bijlage 7a AERIUS-berekening ontwikkelfase	37
	Bijlage 8 Zienswijzennota	37



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

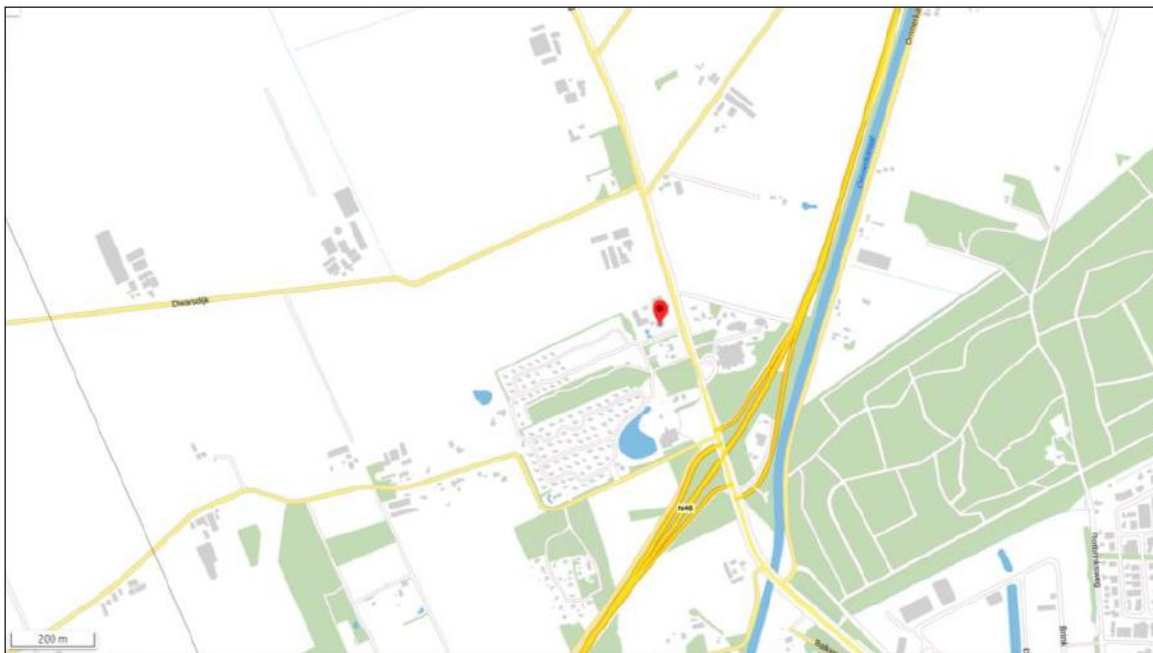
Tuincentrum Jurrie Baas, gevestigd aan de Balkerweg 24 te Ommen heeft plannen om het bedrijf te herstructureren. Aan de Balkerweg heeft tuincentrum Jurrie Baas een materialenopslag, tuincentrum, winkel, bedrijfswoning, kantoor en een kwekerij. Het tuincentrum gebruikt het achterterrein voor het opslaan van materialen, hiervoor is geen vergunning verleend. Dit plan gaat in op het planologisch mogelijk maken van het reeds bestaande achterterrein.

Om dit initiatief planologisch mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan partieel herzien. Onderdeel van deze procedure is onderliggende toelichting. Met deze toelichting wordt aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Balkerweg 24 te Ommen. Deze locatie ligt ten noordwesten van de kern Ommen. De Balkerweg verbindt het plangebied met het centrum van Ommen. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven, voorzieningen en verspreid liggende woningen aanwezig. Naast het plangebied is bungalowpark De Lindenberg gevestigd. Ter plekke van het bungalowpark De Lindenberg is een vergunning verleend voor een zonneveld.

Het plangebied betreft de kadastrale percelen, Ommen sectie A 4111, 4110, 3694, 4162, 4277, 4161, 4160.

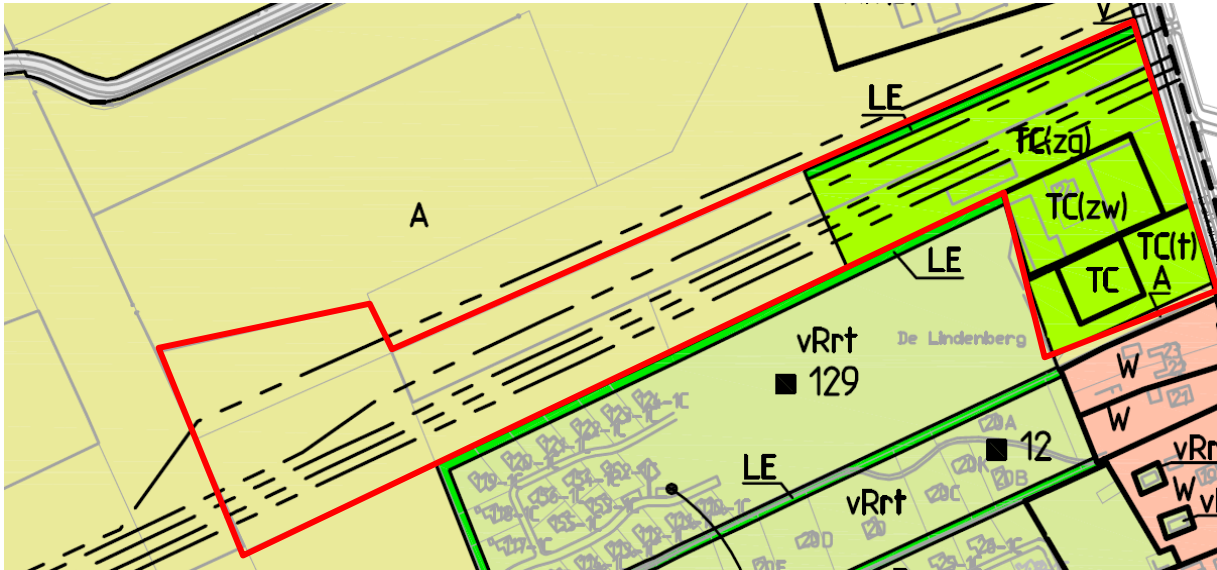


Afbeelding 1 Globale ligging plangebied. De ligging van het plangebied is met de rode marker aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan “Ommen bestemmingsplan buitengebied”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2016. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2 Verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied”

Aan de randen zijn landschapselementen (LE) gesitueerd. Het tuincentrum heeft de bestemming ‘Tuincentrum’. Het beoogde opslagterrein valt buiten de bestemming ‘Tuincentrum’ en binnen de bestemming ‘Agrarisch’. Het gebruik van dit terrein voor opslag t.b.v. het tuincentrum is daarmee strijdig met de bestemmingsplanomschrijving (art 3.1). De huidige situatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een toelichting gegeven op de regels en verbeelding.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het tuincentrum Jurrie Baas is gelegen aan de Balkerkweg 24 te Ommen. Deze locatie wordt momenteel gebruikt als tuincentrum, winkel, bedrijfswoning, kwekerij, kantoor en opslag. De voorzijde van het terrein wordt gebruikt voor het tuincentrum, verkoopkas en het parkeren door klanten en personeel. De achterkant van het terrein wordt momenteel gebruikt als kwekerij en opslag van de machines en andere benodigdheden. De kwekerij past binnen de bestemming 'agrarisch', de opslag echter niet.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het achter terrein geherstructureerd. Het bedrijf bestaat uit tuincentrum, kwekerij en hoveniersbedrijf. De gewenste indeling van het terrein is hieronder weergegeven en nader uitgewerkt in het inrichtingsplan (bijlage 1).



Afbeelding 3 Inrichtingsplan tuincentrum Jurrie Baas



3 Beleidskaders

3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk zal deze toetsing plaats vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Relatie met initiatief

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'.



De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

De gebruiksmogelijkheden en de omvang van het initiatief zijn bepalend of er sprake is stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI: NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang van 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Daarentegen werd in de uitspraak van de 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief betreft het herstructureren van een bestaand tuincentrum. Op basis van de hierboven beschreven jurisprudentie is er voor dit initiatief geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft het plan niet nader getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel. Beken Kleur.

De omgevingsvisie schetst de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- 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;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;



- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief voorziet in het herstructureren van het tuincentrum. Daarbij wordt, in lijn met het provinciale beleid, rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap ter plaatse.

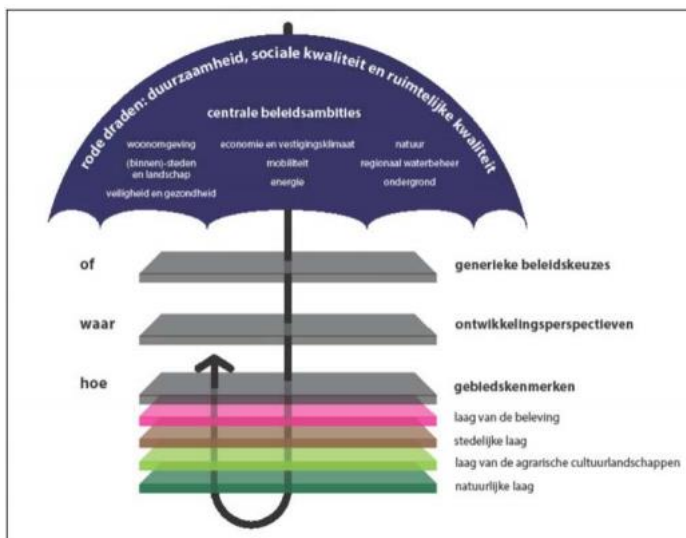
3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan met behulp van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.



Afbeelding 4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:



- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toets aan initiatief

Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (Boven)Regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Toets aan initiatief

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Het herstructureren van het achterterrein zorgt ervoor dat losse opslag in bakken georganiseerd wordt. Hierdoor en door het toevoegen van een haag oogt het plangebied georganiseerd en netjes voor de directe omgeving. Bedrijven in de directe omgeving van het plangebied worden niet beperkt door het voorgenomen plan. In het geval van onderliggend initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

Het herstructureren van het achterterrein en het wijzigen van de bestemming naar bedrijf draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het plangebied. Het tuincentrum wordt gestookt op basis van een snipper verbrandingsinstallatie. Dit hout komt uit het snoeiafval behorende bij het hoveniersbedrijf. Hierdoor wordt op lokaal niveau energie opgewekt en afval circulair ingezet. Hiermee is het plan toekomstbestendig.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Het betreft geen stedelijke ontwikkeling, het concentratiebeleid is hierop dan niet van toepassing.

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor bovenregionale afstemming niet nodig is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.



Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief wordt gerealiseerd op een al bestaand perceel. Het terrein waar nu losse opslag plaatsvindt wordt deze opslag gestructureerd. Daarnaast wordt er op een gedeelte van de erfafscheiding een haag geplant. Hierdoor vindt een kwaliteitsimpuls binnen het plangebied plaats. Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

2. Ontwikkelperspectieven

In afbeelding 5 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie en betreffende het plangebied opgenomen. Het plangebied is op deze kaart aangemerkt als 'Agrarisch ondernemen in een grootschalig landschap'. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).



Afbeelding 5 Ontwikkelperspectievenkaart (bron: provincie Overijssel)

Relatie met initiatief

Het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief komt niet (meer) overeen met de hier aanwezige functies, aangezien ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving hiervan geen sprake (meer) is van landbouwfuncties. Het plangebied betreft een tuincentrum en opslag. De gewenste bedrijfsfunctie is hier een passende functie, deze wordt als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling heeft geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, in hoofdstuk 5 wordt daartoe nader ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

3. Gebiedskenmerken



De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag van toepassing.

1. Natuurlijk laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.



Afbeelding 6 Gebiedskenmerken 'natuurlijke laag'.

Relatie met initiatief

Het plangebied is gelegen op de dekzandvlakken en ruggen. Deze zijn ontstaan na de ijstijden, waar in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag, en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". Het onderliggende initiatief structureert het achterterrein van het tuincentrum. Hierbij wordt aan de noordzijde een groenstrook aangelegd.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Meer dan 70% van het landelijk gebied in Overijssel wordt gebruikt voor landbouw en is beeldbepalend. In Overijssel wordt de kwaliteit van het landschap onder andere bepaald door de afwisseling en veelzijdigheid. Deze variatie heeft



te maken met verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in gebruik werden genomen. Vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van de verschillende landschapstypen worden enorm gewaardeerd.

Het plangebied is wat betreft agrarisch cultuurlandschap gelegen in het jong heide- en broekontginningslandschap. Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en ontginningslinten met erven en kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld. De ambitie is gericht op voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. De gewenste ontwikkelingsrichting behelst:

- Schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven;
- Transformatie landbouwerven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijdswoonlandschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken); werklandschappen veranderen langzaam in vrijetijds- en consumptielandschappen;
- Door de broze samenhang en de geringe eigen kwaliteit van dit landschapstype valt het landschap uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de (bedrijfs)kavel.



Afbeelding 7 Gebiedskenmerk laag van het agrarisch cultuurlandschap

Relatie met initiatief

De ambitie is gericht op het geven van een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven. Het onderliggende initiatief structureert het achterterrein van het tuincentrum, hierbij blijven de kenmerkende landschapselementen aan de zijanten van het terrein behouden. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld.



3. Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Verspreide bebouwing” en het “Informeel trage netwerk”.

“Informeel trage netwerk”

Het ‘Informeel trage netwerk’ is het ‘langzame netwerk’ van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. Hiermee worden voornamelijk oude zandwegen en paden bedoeld.

“Verspreide bebouwing”

De agrarische erven hebben van oudsher een sterke binding met het landschap. Bij de transformatie van de erven vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is levende erven welke opnieuw verbonden zijn met het landschap. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven kunnen het landschap en de woonmilieus versterken.

Relatie met initiatief

Met het realiseren van onderliggend initiatief wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Door de realisatie van het onderliggende plan zullen geen paden en netwerken verdwijnen, hierdoor zal het informeel trage netwerk in stand blijven. De langwerpige indeling, karakteristiek voor de omgeving, blijft in stand. Hiermee blijft de samenhang tussen erf en landschap behouden.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 'Het Ommer Motief'

Algemeen

Het Ommer Motief bevat de strategische koers van de gemeente Ommen tot en met 2030. Deze toekomstvisie is vastgesteld door de raad op 18 december 2008 en in 2017 geactualiseerd. Het Ommer Motief is samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven opgesteld. 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.

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 voorliggende herziening zijn de thema's 'werken' en 'landschap' van belang.

Landschap

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

Werken

Het ommer motief zet in op het behoud van een robuuste economische structuur met een speciale aandacht voor verdere versterking van het midden- en kleinbedrijf.

Relatie met initiatief

Wanneer de gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan bovenstaand beleid, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van werken en landschap. Het initiatief voorziet namelijk in het wijzigen van de bestemming agrarisch naar de bestemming tuincentrum, waarmee de reeds plaatsvindende functie opslag ook juridisch is toegestaan. Voor de herziening is een erfinrichtingsplan opgesteld waarmee huidige groenstructuren zijn geborgd en waar nodig versterkt. Het plan leidt dan ook tot een 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 benoemd in de Toekomstvisie "Het Ommer Motief".

3.4.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

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 concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

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 de gemeente Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van de 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 het thema "Natuur en Landschap" van belang. Daarnaast zijn de gebiedsgerichte beleidsambities en de spelregels van bepaling. Op deze aspecten wordt hierna ingegaan.

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 ernaar 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.

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.

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.

Relatie met initiatief

Het voorliggend plan past binnen de ambitie en ontwikkelingsrichting van de gemeente Ommen voor het buitengebied. Door de functiewijziging wordt verpaupering van het buitengebied van Ommen voorkomen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen.

Hierna wordt puntsgewijs aan de spelregels van het GOP getoetst:

Ad 1: direct omwonenden (Balkerweg 22C, 22D, 22F, 23, 23A, 23B en 25) zijn vroegtijdig geïnformeerd over het plan.

Ad 2: initiatiefnemer is in gesprek gegaan met omwonenden. De naaste omwonenden zijn op de hoogte. De reactie van omwonenden op de plannen is niet negatief.

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid, zo wordt het tuincentrum verwarmd middels een houtsnipper verbrandingsinstallatie.

Ad 4: het erf aan de Balkerweg 24 wordt landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt de nu losse opslag gestructureerd op het achterterrein. Hiermee levert dit plan een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Ad 5: middels voorliggend herziening wordt ruimte geboden om de opslag op het achterterrein te legaliseren. Daarnaast wordt er met dit plan een toeristisch- en informatiepunt toegevoegd aan het plangebied. Door het investeren in deze functies draagt dit plan bij aan de leefbaarheid van de omgeving.

Ad 6: de losse opslag wordt gestructureerd, hiermee is er sprake van een positief effect op omgeving. In voorgaande kopjes wordt beschreven dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

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 gewenste landschapsbeeld en de cultuurhistorie van het landschap. Daarnaast worden kansen benoemd voor ontwikkeling van het landschap. In het Inspiratieboek behorend bij het LOP wordt aangegeven hoe de gebiedskenmerken behouden en versterkt kunnen worden bij inpassing van bebouwing. 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.





Afbeelding 8 Uitsnede inspiratieboek LOP rode ster geeft locatie plangebied weer

Het plangebied ligt op basis van het LOP in het Jonge Ontginningslandschap. In afbeelding 8 is de locatie van het plangebied weergegeven middels een rode ster. Het landschapsbeeld is gevormd door (relatief jonge) heideontginningen met een rationeel kavelpatroon. Het betreft een rechthoekige of vierante erfopzet, de kavels zijn veelal onbeplant. Tot slot kenmerkt het landschap zich door het open beeld met beplanting langs wegen en op erven.

Relatie met initiatief

Tijdens het inrichten van het erf is er rekening gehouden met het landschap, in dit geval het jonge ontginningslandschap. De rationele kavelpatronen zijn terug te zien in het inrichtingsplan van het plangebied, het erf heeft een rechthoekige erfopzet. Het perceel sluit aan bij het bebouwde gebied, de overgang tussen het bebouwde erf en het open landschap wordt aangemerkt met een haag.

3.5 Conclusie

Het initiatief is passend binnen de in dit hoofdstuk behandelde beleidskaders, op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.



4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Algemeen

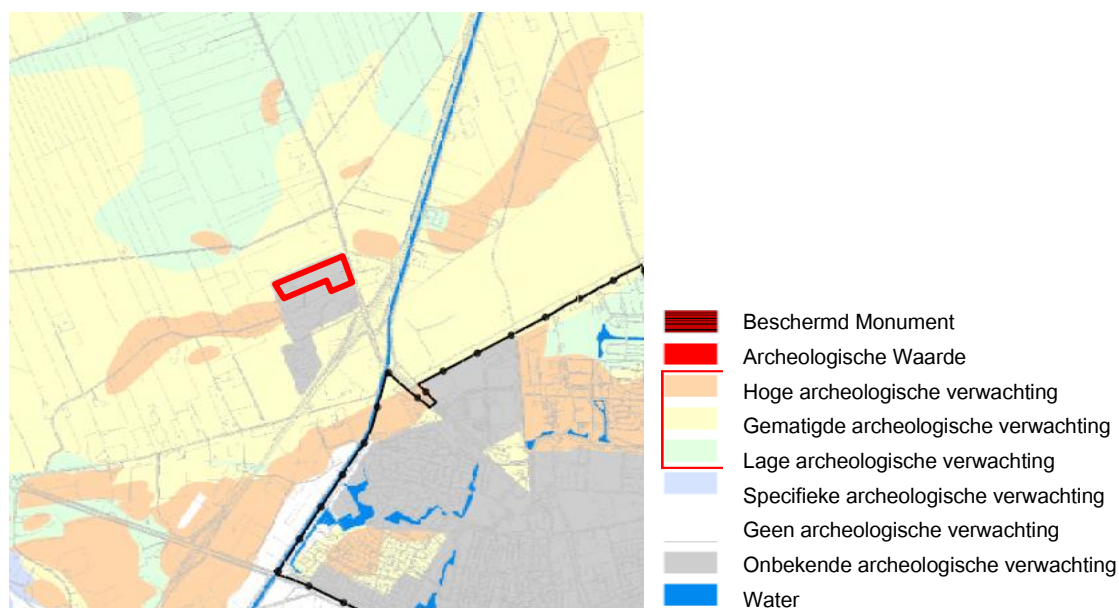
Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.



Afbeelding 9 uitsnede plankaart gemeente Ommen archeologie

Op de plankaart van de gemeente Ommen worden archeologisch waardevolle gebieden aangewezen. Ter plekke van het plangebied is onbekende archeologische verwachtingswaarde aangegeven.

Relatie met initiatief

In opdracht van BiedtRuimte heeft Transect b.v. in februari 2021 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Balkerweg 24 te Ommen (gemeente Ommen), zie bijlage 2. De aanleiding voor het onderzoek was de aanvraag van een bestemmingsplan herziening om het bestaande gebruik van het plangebied als tuincentrum te legaliseren en daartoe dient ook rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.



Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit alle periodes. Het plangebied ligt op de flank van een dekzandwelling en de overgang naar een vlakte van verspoeld dekzand. Deze gradiënt heeft weliswaar gunstige omstandigheden gehad voor bewoning vanaf het Laat-Paleolithicum tot in de Nieuwe tijd, maar uit informatie van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum blijkt dat de ondergrond in het noordelijk deel van het plangebied (circa 3,0 ha) reeds vergraven is tot een diepte van 4,2-4,6 m +NAP (1,8-2,4 m -Mv). Daarmee is het archeologisch relevante niveau, de top van het dekzand, hier volledig vergraven. Aan de zuidzijde van het plangebied staat bebouwing met een oppervlakte van circa 2600 m², die heeft gezorgd voor een verstoring van de ondergrond tot een diepte van 70-90 cm -Mv. Daardoor zal ook hier de top van het dekzand zodanig zijn aangetast dat geen sprake meer is van intacte archeologische resten. Dit betekent een bijstelling naar beneden van de oorspronkelijke gematigde en onbekende verwachting.

In het plangebied is geen sprake meer van een verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Hierom wordt de dubbelbestemming 'archeologie' niet meer opgenomen in de plankaart en regels.

4.2.2 Monumentenzorg

Beleidskader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Relatie met initiatief

Er bevinden zich, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van cultuurhistorische waarden. Er zijn geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van de aspecten archeologie en monumentenzorg uitvoerbaar.

4.3 Natuurbescherming: Flora en fauna en stikstof

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Relatie met initiatief

Voorafgaand aan de herziening van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna, deze is als bijlage 3 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en



Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Het plangebied is op 19 januari 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Voor de impact op Natura 2000 gebied is onderzoek gedaan. Het gebruik bij het tuincentrum verandert niet door de herstructurering, daarom is deze fase niet verder onderzocht. Uit de stikstofberekening voor de ontwikkelfase, zie bijlage 7 en 7a, blijkt dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezet een amfibie er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats 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. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de te verwijderen rommel, opgeslagen goederen, strooisel en bladeren en uitvoeren van grondverzet, wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en/of amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet af.

Conclusie

Het onderliggende initiatief is uitvoerbaar op basis van de aspecten stikstof, flora en fauna.



4.4 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het herziening. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een plan.

Relatie met initiatief

De voorgenen ontwikkeling betreft een functiewijziging om het bestaande gebruik te legaliseren. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden binnen de agrarische bestemming gecreëerd. Om die reden is er geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Relatie met initiatief

Door Alcedo is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Door uitbreiding van het bedrijf zal de inrichtingsgrens dichterbij de recreatiewoningen komen te liggen, welke horen bij het ten zuiden gelegen 'Vakantiepark de Lindenberg'. Een recreatiewoning betreft volgens de Wet geluidhinder formeel geen geluidgevoelige bestemming. Omdat in een recreatiewoning sprake kan zijn van langdurig verblijf, dienen de geluidsniveaus in het kader van 'goed ruimtelijk ordenen' wel inzichtelijk te worden gemaakt.



De geluidsniveaus ten gevolge van het bedrijf zijn bepaald conform de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999". Bij het onderzoek zijn de richtlijnen volgens de 'Handleiding industrielawaai en vergunningslawaai' gehanteerd. De berekende geluidsniveaus worden getoetst aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit en de richtwaarden voor geluid conform de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Het inrichtingsgebonden verkeer (indirecte hinder) is beoordeeld conform de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer' van 29 februari 1996.

Uit het onderzoek van Alcedo, zie bijlage 4, blijkt dat de berekende langtijdsgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus, vanwege het tuincentrum, aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit en de richtwaarden conform de VNG-publicatie voldoen.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft de beleidskaders (ambities) en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater.

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

De trits 'vasthouden --> bergen --> afvoeren' houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.

De trits 'schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken' omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd.

Ontverlichting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.



Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaags veiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

Relatie met initiatief

In het kader van onderliggend initiatief heeft op 5 september 2023 een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 5). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits voldaan wordt aan de uitgangspuntennotitie uit de standaard waterparagraaf, zoals hierna is beschreven.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Om grondwateroverlast te voorkomen wordt de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) aangelegd. Om wateroverlast en schade in de woningen te voorkomen wordt een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil gehanteerd. Indien lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) worden gerealiseerd, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen worden geen uitlogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden. Indien nieuw water wordt aangelegd wordt eerst overleg gevoerd met het waterschap.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Binnen het plangebied wordt een wadi aangelegd om het hemelwater vast te houden op het eigen terrein.

Compensatie bij aanleg verharding

Advies voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt de regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie.

Binnen het plangebied wordt het achterterrein geherstructureerd, hiermee neemt het verhard oppervlak toe. Zo worden er onder andere compostbakken en andere opslagplekken gerealiseerd. De toename in het verhard oppervlak bedraagt circa 500m². Dit houdt in dat er een waterbergend oppervlak van $500\text{m}^2 \cdot 0.08\text{m} = 40\text{m}^3$ wordt aangelegd.



Om dit waterbergend vermogen te realiseren worden er op het terrein een wadi aangelegd. Bij een extreme neerslagsituatie kan het regenwater in de wadi worden vastgehouden.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Relatie met initiatief

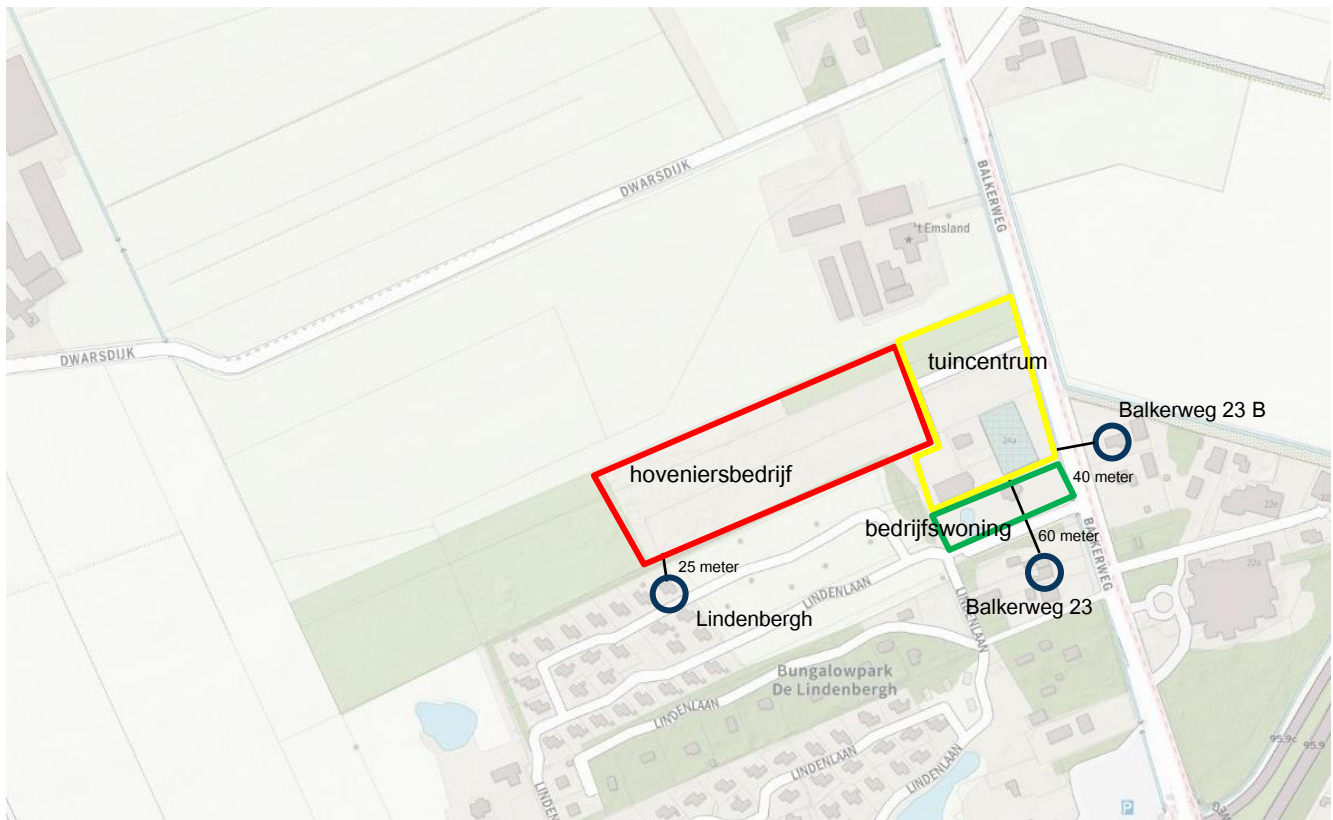
Het plan omvat geen nieuwe gevoelige functies, richtafstanden van omliggende milieubelastende functies hoeven niet te worden bepaald. Andersom geldt wel dat er een milieubelastende functie aan de omgeving toegevoegd wordt. Dit moet getoetst worden aan de nabije milieugevoelige objecten.

Plantsoendiensten en hoveniersbedrijven met een bruto oppervlak van meer dan 500m² gelden als milieucategorie 3.1 met grootste richtafstand 50 meter voor het aspect geluid. Voor het aspect geur is de richtafstand 30 meter. Voor het tuincentrum geldt milieucategorie 2 met de grootste richtafstand 30 meter voor geluid. Voor het aspect geur is er voor het tuincentrum geen richtafstand benoemd. In de nabije omgeving komen de volgende milieugevoelige objecten voor:

- Woning Balkerweg 23B. Deze woning ligt aan de overzijde van de Balkerweg en tegenover het tuincentrum op een afstand van 40 meter van het tuincentrum. Op basis van de huidige bebouwing in gebruik is de afstand tussen het hoveniersgedeelte en het geluidsgevoelige object groter dan 50 meter. Hiermee wordt er voldaan aan de richtafstand.
- Woning Balkerweg 23. De afstand van het tuincentrum tot deze woning bedraagt 60 meter. Op basis van de huidige bebouwing in gebruik is de afstand tussen het hoveniersgedeelte en het geluidsgevoelige object groter dan 50 meter. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan.

Voor de bovenstaande geluid en geurgevoelige objecten is er geen nader onderzoek noodzakelijk.





Afbeelding 10 Richtafstanden in een kaart

De afstand tot de meest nabijgelegen recreatiewoning ten zuiden van het plangebied bedraagt 25 meter. Recreatiewoningen (geen permanente bewoning toegestaan) gelden conform de Wet geluidhinder en de wet milieubeheer niet als geluidgevoelig object. Omdat de recreatiewoningen wel bedoeld zijn voor (nacht)verblijf van personen is het aspect geluid nader onderzocht. Op het aspect geluid is in paragraaf 4.5 nader ingegaan.

Conclusie

Het kader bedrijven en milieuzoneringen vormt geen beperking voor het onderliggende initiatief. Het plan is op basis van de richtafstanden uitvoerbaar.

4.8 Geur & fijnstof

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Op basis van de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor geurgevoelige objecten gelegen in bebouwde kom geldt een minimaal aan te houden afstand van 100 meter tot veehouderijbedrijven. Voor geurgevoelige objecten gelegen buiten bebouwde kom geldt een minimale afstand van 50 meter. Met gemeentelijk geurbeleid vastgesteld



op basis van artikel 6 van de Wgv kunnen andere afstanden van toepassing zijn. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Relatie met initiatief

Tuincentrum Jurrie Baas aan de Balkerweg 24 in Ommen is gegroeid en is voornemens het huidige opslagterrein te verruimen en te herinrichten. Er is behoefte aan ruimte voor opslag van bestratingsmaterialen en het stallen van bedrijfsauto's en aanhangwagens. Verder zullen vrijkomende materialen bij tuinaanleg tijdelijk worden opgeslagen voor hergebruik. Er komen ook opslagbunkers voor houtsnippers die worden gebruikt in de eigen houtkachel voor verwarming van bedrijfsgebouwen en winkel.

Bij het op- en overslaan van stuifgevoelige materialen kan emissie van geur en stof optreden, wat tot hinder kan leiden in de omgeving. De materialen die bij Jurrie Baas zullen worden verwerkt en opgeslagen zijn echter weinig stuifgevoelig en bovendien bevochtigbaar, zodat bij langdurige droogte verstuiving kan worden tegengegaan door het materiaal vochtig te houden. De geuremissie van vers snoeiafval, houtsnippers en overige opgeslagen materialen is gering en er wordt niet verwacht dat dit tot geurhinder in de omgeving zal kunnen leiden. Het snoeiafval zal tijdig moeten worden verwerkt of afgevoerd, zodat rotting en daarmee samenhangende geurhinder wordt voorkomen.

In de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering wordt ter voorkoming van hinder door stof voor hoveniersbedrijven > 500 m² een richtafstand van 10 meter aangehouden en voor geur een afstand van 30 meter. Voor tuincentra hoeft geen rekening te worden gehouden met een richtafstand voor stof of geur. De afstand tussen het perceel van Jurrie Baas en de dichtstbij gelegen (recreatie)woning is circa 13 meter, zodat aan de richtafstand voor stof wordt voldaan. Aan de richtafstand voor geur wordt niet voldaan. De afstand tussen de opslagbunkers met de meest geurende stoffen (groenafval en houtsnippers) en de dichtstbijzijnde recreatiewoning is circa 200 meter. Gezien deze afstand wordt verwacht dat de geursituatie aanvaardbaar is.

Stof en ook geur kunnen tevens vrijkomen via de rookgassen van de nieuwe houtkachel, die op houtsnippers wordt gestookt. De houtkachel zal moeten voldoen aan de eisen uit paragraaf 3.2.1 van het Activiteitenbesluit. Daarmee is het voorkomen van hinder door de houtkachel voldoende geborgd.

Conclusie

Geur en stof vormt geen beperking voor het onderliggende initiatief. Het plan is op basis van de richtafstanden en de nadere motivatie uitvoerbaar.



4.9 Externe veiligheid

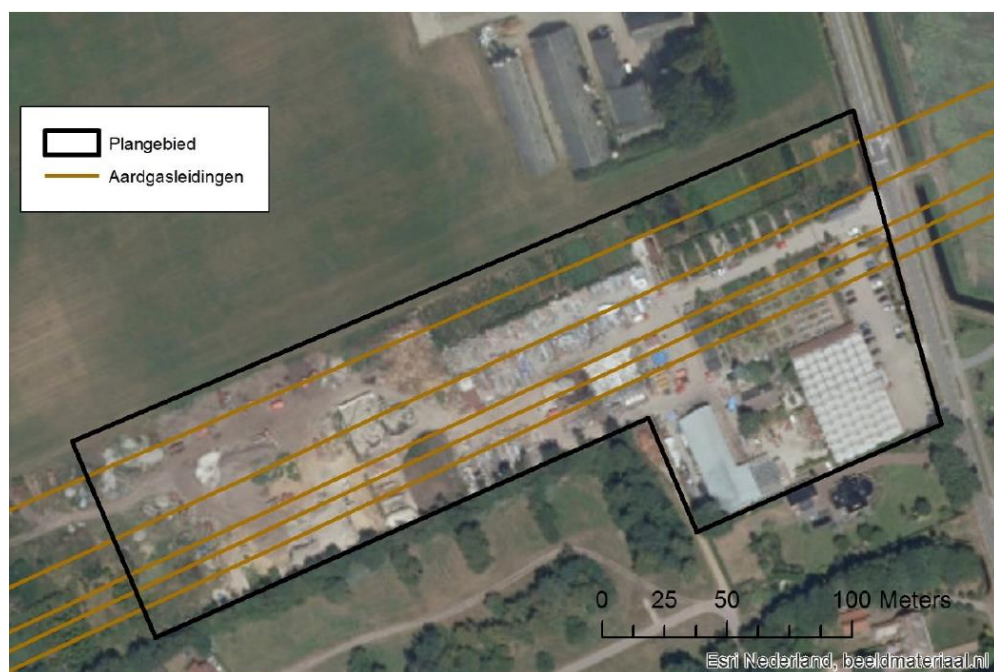
Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.

Relatie met initiatief

Door het gespecialiseerde bedrijf Aviv is een notitie externe veiligheid opgesteld, zie bijlage 6. Binnen de planlocatie bevinden zich meerdere hogedruk aardgasleidingen van Gasunie. Afbeelding 11 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de aardgasleidingen.



Afbeelding 11 Plangebied en risicobronnen

Volgens de risicokaart is het plaatsgebonden risico rond de hier beschouwde leidingen kleiner dan 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Het onderliggende initiatief betreft een wijziging ten behoeve van de stalling van auto's en opslag van materialen. Er is met andere woorden geen sprake van een wijziging van het aantal personen op de locatie. Het groepsrisico, indien aanwezig, zal daardoor evenmin wijzigen. Rondom de aardgasleidingen geldt een belemmeringsstrook van 5 m ten behoeve van onderhoud aan de leidingen. Deze belemmeringstroken worden getoond in afbeelding 12. Conform art. 14 van het Bevb mogen binnen deze strook geen nieuwe bouwwerken worden opgericht. In het onderliggende initiatief worden geen bouwwerken toegevoegd.



- woningen: 3.000 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.

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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief draagt niet in betekende mate bij aan een toename van verkeersgeneratie en de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat de uitbreiding met name betrekking heeft op stallingsruimte en opslagcapaciteit voor een efficiëntere bedrijfsvoering, is geen significante toename van emissies als gevolg van bedrijfsactiviteiten te verwachten. De aard en omvang van het project is dermate klein, dat het geen invloed heeft op een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Ommen gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet zijn verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Naast voldoende parkeergelegenheid is de ontsluiting van de locatie van belang.

Relatie met initiatief

Bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de Balkerweg 24, buiten de bebouwde kom. Het plangebied wordt ontsloten via de Balkerweg en ligt nabij de rijksweg N48. De herstructurering van het achterterrein legt geen extra druk op het wegennet, omdat het plan niet in betekenisvolle mate bijdraagt aan toename van verkeersgeneratie. De bereikbaarheid verandert met de uitvoer van dit plan niet.



Parkeergelegenheid

Het plan bestaat uit het herstructureren van het achterterrein en het plan draagt niet bij aan toename van verkeersgeneratie en dus is er geen extra parkeerbehoefte.

Conclusie

De aspecten 'verkeer en parkeren' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12 MER-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van meer dan 2.000 woningen.

Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het herstructureren van het achterterrein, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op zichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die



voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

4.13 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Daaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een vakantiepark en enkele verspreide woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze gaf aanleiding om het plan op de volgende punten aan te passen:

- De ligging van de gasleidingen en bijbehorende belemmeringsstroken zijn gecorrigeerd in het inrichtingsplan en op de verbeelding.
- In het inrichtingsplan is de ligging van de Wadi gewijzigd, zodat deze buiten de beschermingszones van gasleidingen ligt.
- Aan de regels is in artikel 4.3.1 onder g een bepaling toegevoegd die diepwortelende beplanting uitsluit.
- Aan de regels is in artikel 4.3.1. onder f een bepaling toegevoegd met betrekking tot het voorkomen van uitloging bij opslag van compost en vergelijkbare stoffen.
- In artikel 4.2.2. is de hoogte van opslag beperkt tot maximaal 2 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was dit 4 meter.
- Aan de regels is in artikel 6.4 een bepaling toegevoegd die opslag uitsluit indien deze niet past in het inrichtingsplan, óf dient voor inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.



6 Toelichting op regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Balkerkweg 24, Ommen' wordt de huidige bestemming gewijzigd, zodat het gebruik van het achterterrein voor de opslag mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.



- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Doeleindenomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

6.2.3 Algemene regels

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

- artikel 7: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 8: in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen;
- artikel 9: in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- artikel 10: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;
- artikel 11: in dit artikel worden algemene wijzigingsregels beschreven wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen te wijzigen en onder welke voorwaarden.
- artikel 12: in dit artikel zijn de regels in het bestemmingsplan die afstemming vergen met overige plannen en toetsen beschreven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 13 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 14 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.



6.3 Nadere toelichting op 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 opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden 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.



Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Quick Scan flora en fauna

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Notitie externe veiligheid

Bijlage 7 Rapportage stikstofberekening

Bijlage 7a AERIUS-berekening ontwikkelfase

Bijlage 8 Zienswijzennota

