

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Langsweg 1 Dalmsholte

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Mei 2025

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan
Buitengebied, herziening Langsweg 1 Dalmsholte

Plannaam: Buitengebied, herziening Langsweg 1 Dalmsholte
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp007-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Mei 2025



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE SITUATIE.....	10
2.1	HUDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	DE GEWENSTE SITUATIE.....	11
3.1	ONTWIKKELING	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	GELUID	34
5.2	BODEMKWALITEIT	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	37
5.5	MILIEUZONERING	39
5.6	GEUR	42
5.7	ECOLOGIE.....	44
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	46
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	48
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	50
6.1	VIGEREND BELEID.....	50
6.2	WATERPARAGRAAF	51
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	52
7.1	INLEIDING.....	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	53
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	56
9.1	VOOROVERLEG	56
9.2	OVERLEG MET OMWONENDEN	56
9.3	INSPRAAK.....	56
9.4	ZIENSWIJZEN.....	56
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		58
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	59
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	60
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	61

BIJLAGE 4	GEURONDERZOEK	62
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING.....	63
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	64
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

Zo ook op het perceel aan de Langsweg 1 in Dalmsholte. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn al lange tijd volledig beëindigd waarna de locatie is voorzien van een passende woonbestemming. In de huidige situatie is er sprake van een woonperceel bestaande uit een gesplitste woonboerderij met een vrijstaand bijgebouw en enkele voormalige agrarische opstallen. De initiatiefnemer is voornemens deze voormalige agrarische opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van 804 m², te slopen en deze oppervlakte in te zetten in het kader van de regeling 'Rood voor rood met gesloten beurs'.

Op basis van de regeling 'Rood voor rood met gesloten beurs' kan ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² aan landschapsontsierende (voormalige) agrarische opstallen, het recht op een compensatiebouwkavel worden verkregen. Op basis van dit compensatiebouwrecht kan een woning met een maximale inhoud van 750 m³ worden gerealiseerd. De initiatiefnemer is voornemens de compensatiewoning te realiseren direct ten noordwesten van en grenzend aan het woonperceel Langsweg 1 op deels onbebouwde agrarische grond.

In voorliggend geval wordt niet volledig voldaan aan de sloopeis van 850 m². De gemeente heeft middels een principebesluit (23 maart 2021) besloten om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Het tekort aan sloopmeters dient te worden gecompenseerd door de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning te reduceren tot 600 m³.

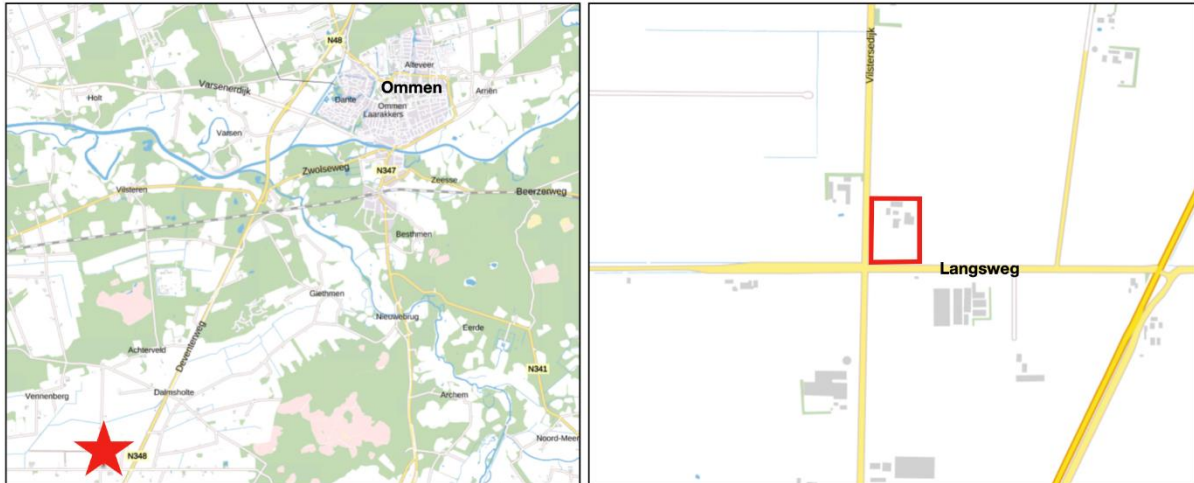
De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- Sloop van circa 804 m² aan voormalige (asbesthoudende) agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding;
- Behoud bestaande gesplitste woning;
- Realisatie van één nieuwe woning van maximaal 600 m³ met geïntegreerd bijgebouw;
- Een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Langsweg 1 in Dalmsholte, in het buitengebied van de gemeente Ommen, op ruim 7 kilometer ten zuidwesten van de kern Ommen. De indicatieve ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ommen (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) wordt weergegeven in de afbeelding 1.1. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ommen en de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerking BJZ.nu)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Langsweg 1 Dalmsholte” bestaat uit de volgende stukken:

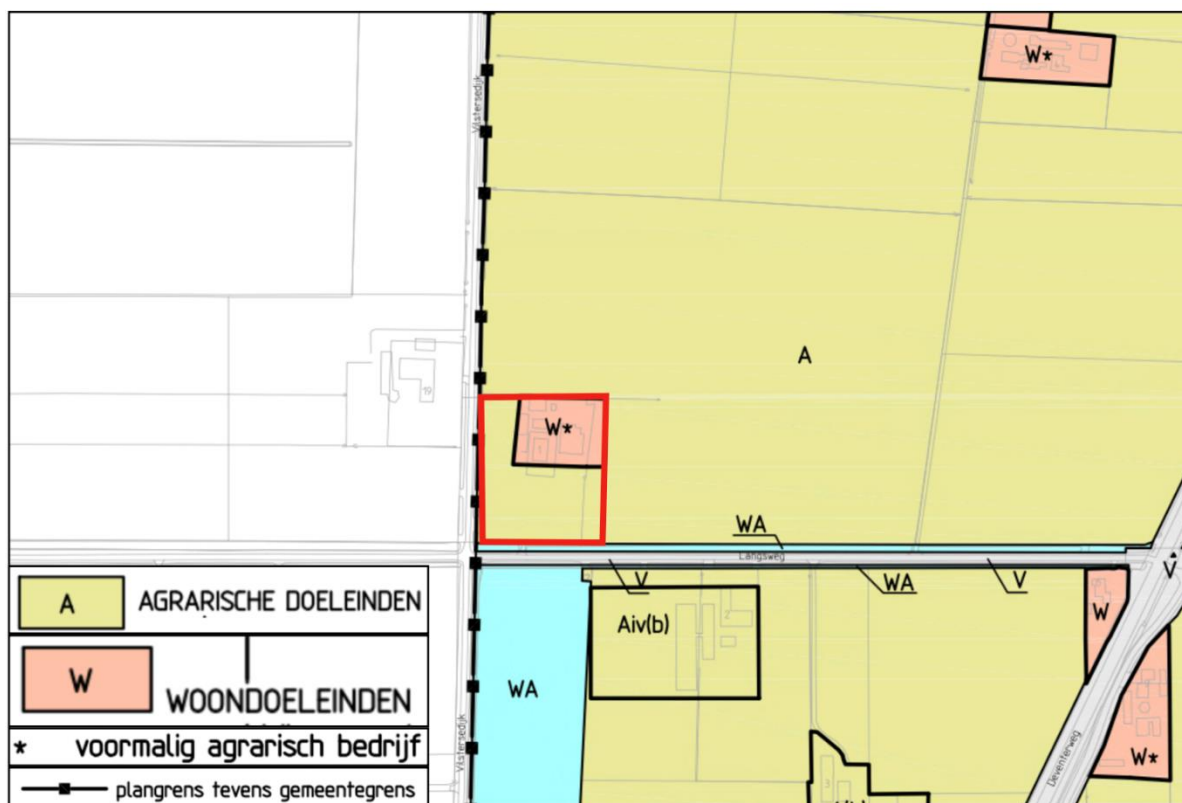
- verbeelding (NL.IMRO.0175.buiten2012bp007-vg01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld op 18 februari 2010. Verder is op het plangebied de “facetherziening parkeren Ommen” (vastgesteld 19 juli 2018) van toepassing. In afbeelding 1.2 is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het rode kader geeft het plangebied weer.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: Gemeente Ommen, bewerking BJZ.nu)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Woondoeleinden' (met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf') en 'Agrarische doeleinden'.

Gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen. Ter plaatse is in beginsel slechts één woning toegestaan. Inmiddels is via een omgevingsvergunningprocedure woningsplitsing mogelijk gemaakt.

Gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Het bouwen van (bedrijfs)gebouwen is enkel mogelijk binnen een bouwvlak. Hiervan is in voorliggend geval geen sprake.

Naast de perceelsgebonden bestemmingen kent het bestemmingsplan 'Buitengebied' ook bestemmingen op gebiedsniveau. Op basis van de bijbehorende plankaart maakt het projectgebied onderdeel uit van het gebiedsniveau 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid'. Deze gronden zijn bestemd voor doeleinden en bouwmogelijkheden zoals deze in de bijbehorende tabel zijn opgenomen. Zo is een grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw rechtstreeks toelaatbaar. Voor Rood voor rood projecten geldt dat deze passend/toelaatbaar zijn na planwijziging ex artikel 3.6, lid 1, sub a Wro. Hierin staat dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat, met inachtneming van de bij het plan te geven regels, burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van de bestemming 'Agrarische doeleinden' is het ter plaatse van het deels onbebouwde agrarische perceel direct te noordwesten van en aangrenzend aan het woonperceel Langsweg 1 in beginsel niet mogelijk om een woning toe te voegen. Hoewel het geldende bestemmingsplan in artikel 25.11 een wijzigingsbevoegdheid kent voor Rood voor rood ontwikkelingen, wordt in voorliggend geval niet aan alle bijbehorende voorwaarden voldaan. Het geldende bestemmingsplan bevat geen verdere afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om het voornemen mogelijk te maken.

Omdat de ontwikkelingen niet passen binnen het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In deze herziening wordt ook de reeds vergunde woningsplitsing vastgelegd.

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

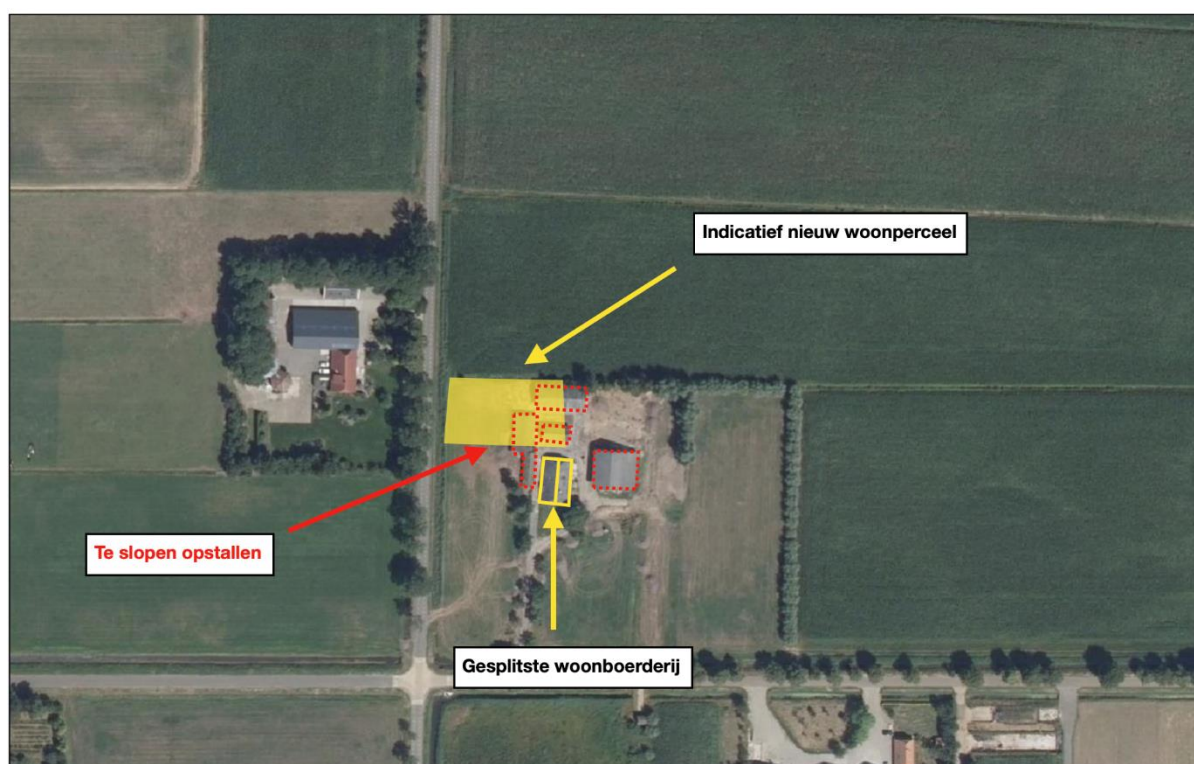
2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Langsweg 1 in Dalmsholte, in het buitengebied van de gemeente Ommen, ten zuidwesten van de kern Ommen. Het plangebied ligt direct ten oosten van de gemeentegrens van Dalfsen, in een overwegend agrarisch landschap, waarin verspreid agrarische erven en woonpercelen liggen.

Het plangebied wordt voornamelijk begrensd door agrarische gronden. Aan de zuid- en de westzijde grenst het plangebied aan respectievelijk de Langsweg en de Vilstersedijk. In de directe omgeving bevinden zich meerdere agrarische bedrijven.

Binnen het plangebied staat een gesplitste woning en meerdere voormalige agrarische opstallen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van het plangebied en de directe omgeving, waarop de verschillende gebouwen op het perceel staan aangegeven. In afbeelding 2.2 is tevens een straatbeeld van de locatie opgenomen gezien vanaf respectievelijk de Langsweg en de Vilstersedijk.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: PDOK, bewerking BJZ.nu)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden huidige situatie plangebied gezien vanaf de Langsweg (l) en de Vilstersedijk (r) (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 DE GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Ontwikkeling op hoofdlijnen

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

- Sloop van circa 804 m² aan voormalige (asbesthoudende) agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding;
- Behoud bestaande gesplitste woning;
- Realisatie van één nieuwe woning van maximaal 600 m³ met geïntegreerd bijgebouw;
- Een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven.

In verband met het tekort van circa 46 m² aan sloopmeters is in voorliggend geval een compensatiewoning met een inhoud van maximaal 600 m³ toegestaan, in plaats van de gebruikelijke 750 m³.

Hierna wordt de ontwikkeling nader toegelicht.

3.1.2 Sloop

De initiatiefnemer is voornemens circa 804 m² voormalig agrarische landschapsontsierende bebouwing te slopen op het erf Langsweg 1. Met toepassing van de rood voor rood regeling mag ter compensatie één compensatiebouwkavel worden gerealiseerd. In afbeelding 2.1 zijn reeds de te slopen gebouwen weergegeven (rood ingekleurd).

3.1.3 Inrichting erf en landschap

Voor de ontwikkeling is door De Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Afbeelding 3.1 toont een uitsnede uit het ruimtelijk kwaliteitsplan en wordt aansluitend kort toegelicht. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 3.1 Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

Met de sloop van de landschapsontsierende stallen bestaat de mogelijkheid om op deze plek één nieuwe compensatiewoning te bouwen. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als een eenheid in

het landschap moet blijven presenteren. Het is passend binnen het ontginningslandschap dat het erf een bepaalde mate van openheid behoudt. Door een weloverwogen positionering van de compensatiewoning is dit mogelijk. Er is gekozen voor een inpandig bijgebouw waarmee het aantal volumes op het erf beperkt blijft. De afgewogen positie van de gebouwen moet voorkomen dat schuttingen of andere bouwkundige elementen die niet passen in het buitengebied worden aangebracht. Het ensemble blijft behouden, maar iedere wooneenheid krijgt wel een eigen plek op het erf.

Mede vanwege de eigendomssituatie van de gronden en de milieutechnische randvoorwaarden is het niet mogelijk/wenselijk om de compensatiewoning aan de oostzijde van de bestaande bebouwing te realiseren. Bij het 'rood voor rood'-principe wordt aangehouden dat er gebouwd moet worden op of nabij de locatie waar de te slopen schuren staan. Hieraan wordt met deze opzet voldaan.

De nieuwe compensatiewoning zal uitgevoerd worden als schuurwoning. Hiermee blijft de hiërarchie op het erf behouden en de boerderij het hoofdgebouw op het erf. De schuurwoning moet qua uitstraling lijken op de schuren die voorkomen in het landschap. De uitgelijnde situering van de gebouwen sluit aan bij de gebiedskenmerken. Om te voorkomen dat de nieuwe compensatiewoning ontsluiting over het erf krijgt, is gekozen voor een nieuwe inrit aan de noordzijde van het erf. Hiermee wordt onnodige extra verharding voorkomen en ontstaat een praktisch opdeelbare situatie. De beoogde situatie is in eerste instantie in samenspraak met de ervenconsulent van Het Oversticht ontworpen. Wijzigingen naderhand hebben plaatsgevonden in verband met het participatietraject met en bezwaren vanuit omwonenden.

Groenstructuur en inrichting erf

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om in het ontginningslandschap rechtlijnigheid en functionele inrichting te versterken en te herstellen. Dit wordt bereikt door de bebouwing een gelijke oriëntatie te geven (of haaks hierop), en door structuurbepalend groen, zoals bomen en hagen, toe te voegen om het erf landschappelijk in te passen.

Het erf langs de Langsweg 1 komt overeen met de karakteristieken van het ontginningslandschap. De huidige bebouwing is uitgelijnd en deels afgeschermd door gesloten groen. Over het algemeen zijn de erven halfopen, met hier en daar enkele grote bomen, gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing. De erven kennen een duidelijke clustering en worden vaak ontsloten door meerdere inritten (bijvoorbeeld voor een schone en vuile weg, kavelpaden, etc.).

Om de gebouwen te verzachten en het erf de gewenste groene inpassing te geven, is gekozen voor de aanplant van een robuuste houtsingel aan de noordoostzijde van het erf. De zuidzijde van het erf blijft hierdoor opener, met alleen een losse bomenrij. Er is gekozen om het voorerf te accentueren met hoogstamfruitbomen en geschoren hagen. Daarnaast worden, als aanvulling op de bestaande bomen, enkele grote solitaire bomen aangeplant. De gebouwen op het erf blijven deels zichtbaar in de omgeving, wat wordt gezien als een kwaliteit van het landschap. Er is rekening gehouden met het westelijk gelegen erf van de burens. Tussen de weg en de compensatiewoning wordt struweel voorzien waarmee het zicht op de woning ontnomen wordt. Door tevens te kiezen voor een geïntegreerd bijgebouw aan de wegzijde ontstaat er voldoende ruimte en privacy tussen de woningen.

De keuze voor verharding moet worden afgestemd op de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een sobere, gedekte kleurstelling worden toegepast, in harmonie met de gevels en andere materialen van het woonhuis en de bijgebouwen. Schuttingen en hoge, opgaande exoten moeten in het buitengebied worden vermeden.

3.1.4 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling.

Parkeernormennota Ommen

De gemeente Ommen beschikt over eigen parkeerbeleid, namelijk de 'Parkeernormennota Ommen'. Op basis van deze nota valt het plangebied onder het 'Buitengebied'. In de nota is uitgegaan van één stedelijkheidsgraad, te weten weinig stedelijk gebied. Dit geldt voor de gehele gemeente Ommen.

Uitgangspunt in het parkeerbeleid is dat nieuwe ontwikkelingen het parkeren op eigen terrein op moeten lossen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan gekeken worden naar parkeren ter plaatse van particuliere parkeervoorzieningen. Wanneer ook dit niet mogelijk is kan gekeken worden naar parkeren ter plaatse van openbare parkeervoorzieningen. Hierbij dient wat betreft parkeren in de zone 'Buitengebied' te worden uitgegaan van de minimale norm voor alle ontwikkelingen.

Onderstaande afbeelding uit de parkeernormennota laat de parkeerbehoefte zien voor een vrijstaande koopwoning.

koop, vrijstaand									
	Parkeerkencijfers (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1.2	2.0	1.4	2.2	1.7	2.5	2.0	2.8	0.3 pp per woning
sterk stedelijk	1.2	2.0	1.4	2.2	1.7	2.5	2.0	2.8	
matig stedelijk	1.4	2.2	1.5	2.3	1.8	2.6	2.0	2.8	
weinig stedelijk	1.4	2.2	1.7	2.5	1.9	2.7	2.0	2.8	
niet stedelijk	1.4	2.2	1.7	2.5	1.9	2.7	2.0	2.8	
	Verkeersgeneratie (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	5.9	6.7	6.4	7.2	7.3	8.1	7.8	8.6	
sterk stedelijk	6.4	7.2	7.3	8.1	7.8	8.6	7.8	8.6	
matig stedelijk	7.3	8.1	7.6	8.4	7.8	8.6	7.8	8.6	
weinig stedelijk	7.5	8.3	7.7	8.5	7.8	8.6	7.8	8.6	
niet stedelijk	7.5	8.3	7.7	8.5	7.8	8.6	7.8	8.6	

Afbeelding 3.2 Parkeerbehoefte vrijstaande woning in Ommen (Bron: Parkeernormennota Ommen)

Verkeersgeneratie

In de Parkeernormennota Ommen zijn ook normen opgenomen voor de verkeersgeneratie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de bijbehorende normen heeft de gemeente Ommen aangesloten op de meest recente publicatie 'toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

Situatie plangebied

Met dit initiatief worden voormalige agrarische opstallen gesloopt en ter compensatie één nieuwe woning gerealiseerd. In de bestaande situatie is er al sprake van een gesplitste woning binnen het plangebied. Voor de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie moet dan ook rekening worden gehouden met de toevoeging van één vrijstaande koopwoning.

De (minimale) parkeerbehoefte bedraagt hiermee 2 parkeerplaatsen (zie afbeelding 3.2). Het nieuwe woonerf is van ruim voldoende omvang om twee parkeerplaatsen in te kunnen passen op het erf. In paragraaf 3.1.3 is al ingegaan op de beoogde erfinrichting.

De toename van de verkeersgeneratie bedraagt (gemiddeld)8,2 verkeersbewegingen met weekdagemaal. Dit beperkte aantal verkeersbewegingen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer in de omgeving of problemen ten aanzien van de verkeersafwikkeling. De ontsluiting van de huidige woning zal plaats blijven vinden op de bestaande in- en uitrit op de Langsweg. Ten behoeve van het nieuwe woonperceel behorend bij de compensatiewoning wordt voorzien in een nieuwe in- en uitrit die wordt ontsloten op de Vilstersedijk. Er is een bestaande uitrit op de Vilstersedijk aanwezig, dicht op de kruising met de Langsweg. Het gaat om een uitrit voor landbouwvoertuigen van het voormalige agrarisch bedrijf. Het gebruik van deze uitrit ten behoeve van de nieuwe woning, veel dicht op het kruispunt, is niet wenselijk. De nieuwe uitrit is bewust gesitueerd op grotere afstand van het dichtstbijzijnde kruispunt Langsweg-Vilstersedijk. Ook is ten aanzien van de nieuwe in- en uitrit geen sprake van een bocht of anderszins onoverzichtelijk punt.

Wel is naar aanleiding van een zienswijze besloten om de inrit in zuidelijke richting te verplaatsen ten opzichte van het ontwerp. Reden hiervoor is dat de aanvankelijk gekozen locatie ertoe leidde dat auto's recht op de woning aan de overzijde van de Vilstersedijk af zouden rijden, met een aanzienlijke kans op (licht)hinder. Deze wijziging heeft echter geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van de ontsluiting.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

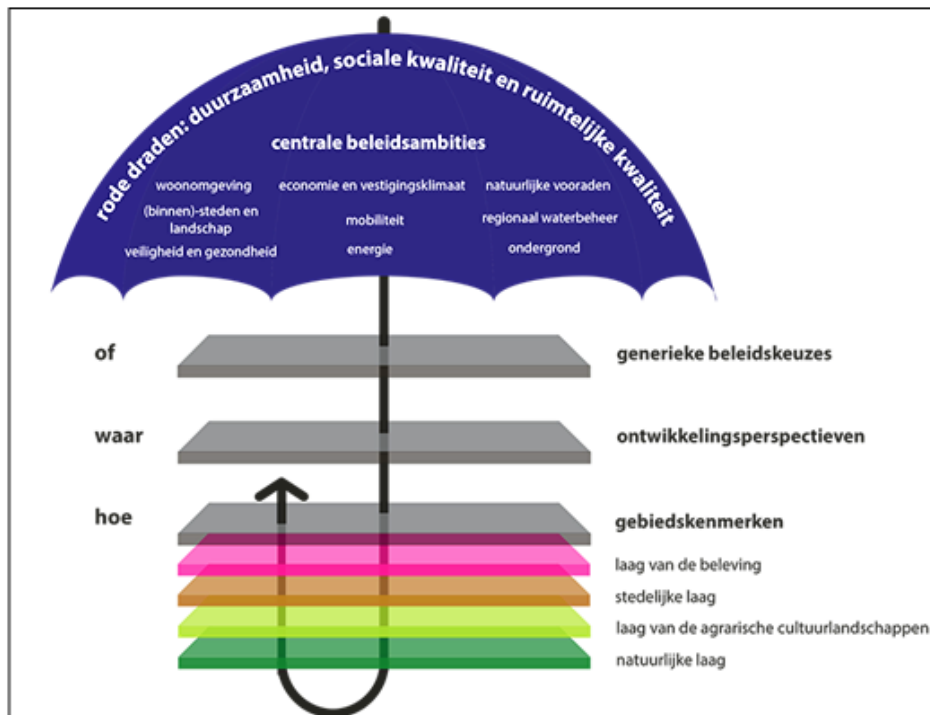
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en 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 verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
 - dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Per saldo is door dit plan geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar er is, vanwege de sloop van circa 804 m² aan landschapontsierende bebouwing, per saldo sprake van een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

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

- het slopen van landschapontsierende bebouwing; door het slopen van circa 804 m² aan voormalige (asbesthoudende) agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding, neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied substantieel af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door de nieuwbouwlocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

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

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen waarbij het plangebied met de rode cirkel indicatief is weergegeven.



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

‘Agrarisch ondernemen in het 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).

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

In het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’ staat de agrarische functie centraal. Met de realisatie van de voorgenomen Rood-voor-rood-ontwikkeling wordt echter geen afbreuk gedaan aan de mogelijkheden voor verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw (zie hoofdstuk 5). Daarnaast wordt aangesloten op bestaande infrastructuur en vindt als gevolg van deze ontwikkeling een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in ‘Ontwikkelingsperspectief’.

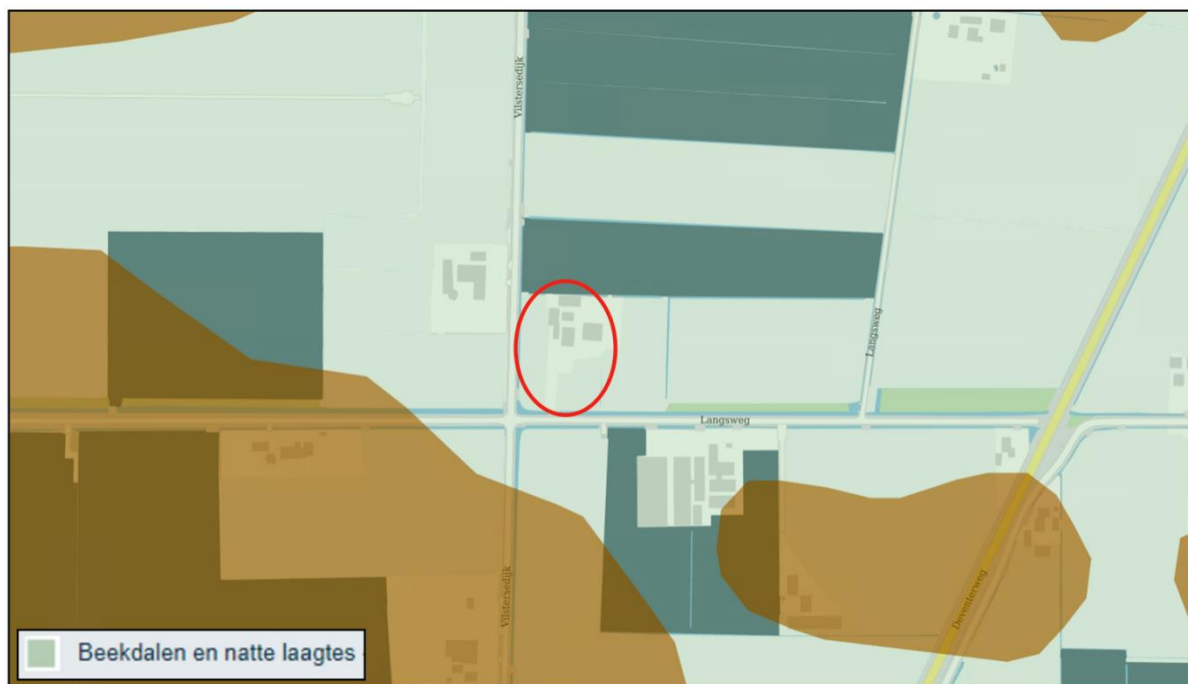
4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag geldt.

1. De ‘Natuurlijke laag’

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Beekdalen en natte laagtes", zoals in afbeelding 4.3 is te zien.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het erf en de nabije omgeving zijn in het verleden al ontgonnen en in gebruik genomen ten behoeve van de landbouw/agrarisch bedrijf. De natuurlijke laag is hierdoor niet goed meer waarneembaar binnen het plangebied. 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 “Jonge heide- en ontginningslandschap”, zoals te zien is in afbeelding 4.4.



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

'Jonge heide- en ontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

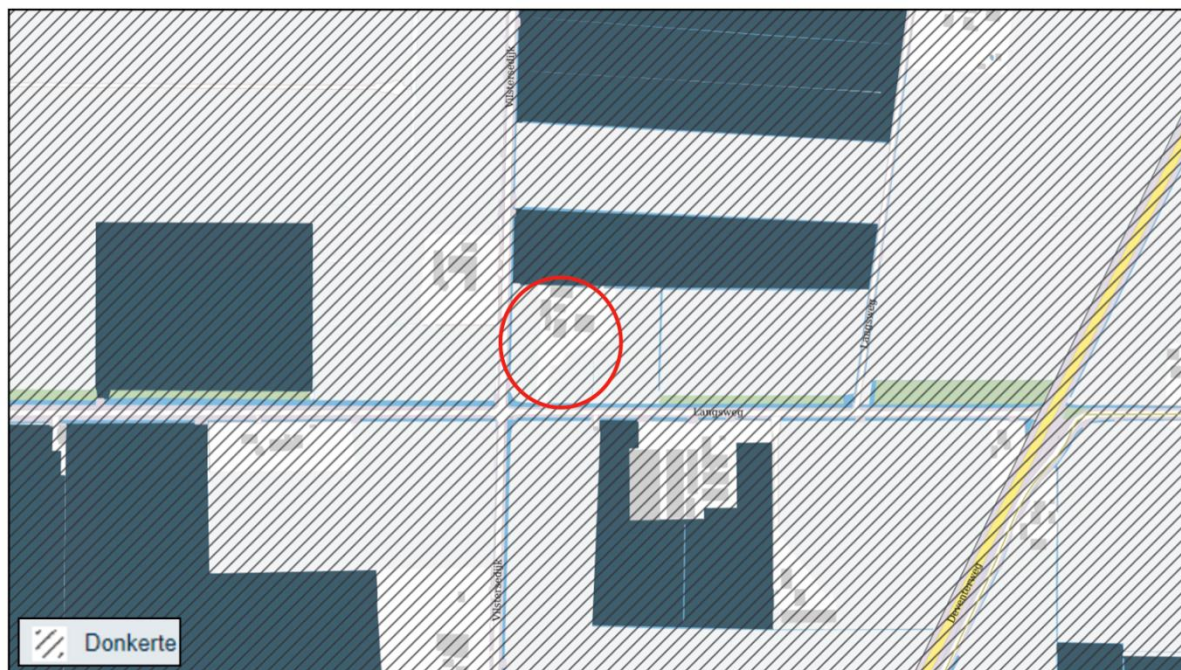
Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Zoals blijkt uit het ruimtelijk kwaliteitsplan is bij de nieuwe erfinrichting en situering van bebouwing aangesloten bij de gebiedskenmerken van het 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. Zie hiervoor ook bijlage 1 bij deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

3. De 'Laag van de beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van de beleving” aangemerkt als landschapstype “Donkerte”, zoals te zien is in afbeelding 4.5.



Afbeelding 4.5 Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

‘Laag van de beleving’

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

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

Het plangebied is gelegen binnen een gebied waarin het aspect 'donkerte' gezien wordt als een kwaliteit. Een woonperceel heeft echter te maken met een bepaalde mate van lichtuitstraling op de omgeving. Dit kan worden gereduceerd door randen groen vorm te geven en het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk te minimaliseren. In voorliggend initiatief wordt hier met de vormgeving en inrichting van het perceel en de woning rekening mee gehouden. De lichtuitstraling van de nieuwe woning/bebouwing op de omgeving zal daarom minimaal zijn. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de laag van beleving.

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied

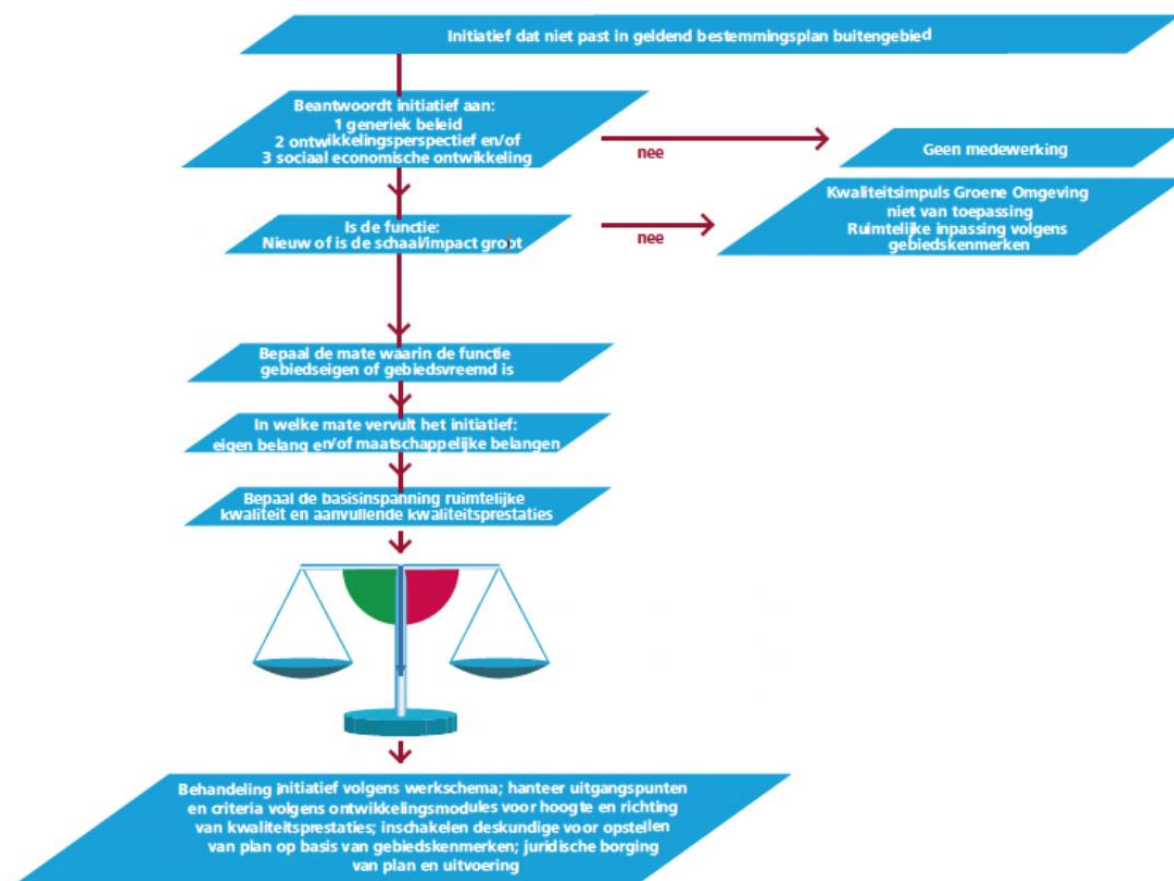
gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in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

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

4.2.5.2 Methodiek

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

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



Afbeelding 4.5 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Generiek beleid

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.). Het plangebied ligt in het buitengebied van Ommen en krijgt overwegend een woonfunctie. Dit betreft een gebiedseigen functie. Het initiatief voorziet in een toekomstbestendige functie voor het voormalig agrarische erf en draagt daarmee tevens bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

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

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang, maar tevens ook een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Langsweg 1 staat landschapsontsierende bebouwing met asbest. Door de sloop van deze bebouwing, en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan uit:

- het slopen van circa 804 m² landschapsontsierende bebouwing;
- het opruimen van bijbehorende overtollige erfverharding;
- het landschappelijk inpassen van de nieuwe woonerven.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Ommen

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Missie en ambitie

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

4.3.1.3 Ambitie ten aanzien van het landelijk gebied

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

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

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

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

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

4.3.1.3 Spelregels

Het bieden van meer ontwikkelruimte en stellen van minder regels doet nadrukkelijk ook een beroep op initiatiefnemers die daar gebruik van willen maken. Daarom is in de omgevingsvisie een aantal basale spelregels opgenomen waaraan alle partijen en initiatiefnemers zich moeten houden om aanspraak te kunnen maken op deze ontwikkel- en gebruiksruimte en daartoe benodigde of gewenste flexibiliteit.

Het gaat om de volgende spelregels:

1. Het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven.
2. Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen;
3. Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
4. Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
5. Het vanuit het initiatief bijdragen (Naoberschap) aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
6. Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

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

Ten aanzien van de spelregels geldt het volgende:

1. Belanghebbenden zijn tijdig geïnformeerd over het project;
2. Er is in de omgeving voldoende draagvlak voor de ontwikkeling. De bewoners van Vilstersedijk 19 hebben wel bezwaren tegen de ontwikkeling. In hoofdstuk 9 wordt nader ingegaan op het gevoerde participatietraject;
3. Het initiatief wordt op duurzame wijze gerealiseerd. Allereerst is de omvorming van agrarisch bedrijf naar een woonerf een duurzame ontwikkeling. De te realiseren natuur draagt bij aan duurzaamheid. Tot slot zal de nieuwbouw duurzaam en in ieder geval gasloos worden gerealiseerd;
4. De omgevingskwaliteit wordt fors versterkt, dit blijkt onder andere uit bijlage 1.
5. Door het realiseren van natuur/groen wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van de omgeving;
6. Er is geen sprake van negatieve effecten, maar enkel van positieve door het stoppen van een veehouderij en het realiseren van een duurzame woningen en meer groen.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Ommen.

4.3.2 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 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.

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

Wanneer de gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan het bovenstaande, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van wonen en de gemeentelijke ambities ten aanzien van het versterken van het landschap. Het initiatief voorziet door sloop van landschapsontsierende bebouwing namelijk in een kwaliteitsversterking van het landschap, waarbij tevens een woning in een aantrekkelijk omgeving wordt gerealiseerd. De gewenste ontwikkeling sluit goed aan bij de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.3.1 Doelstelling

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

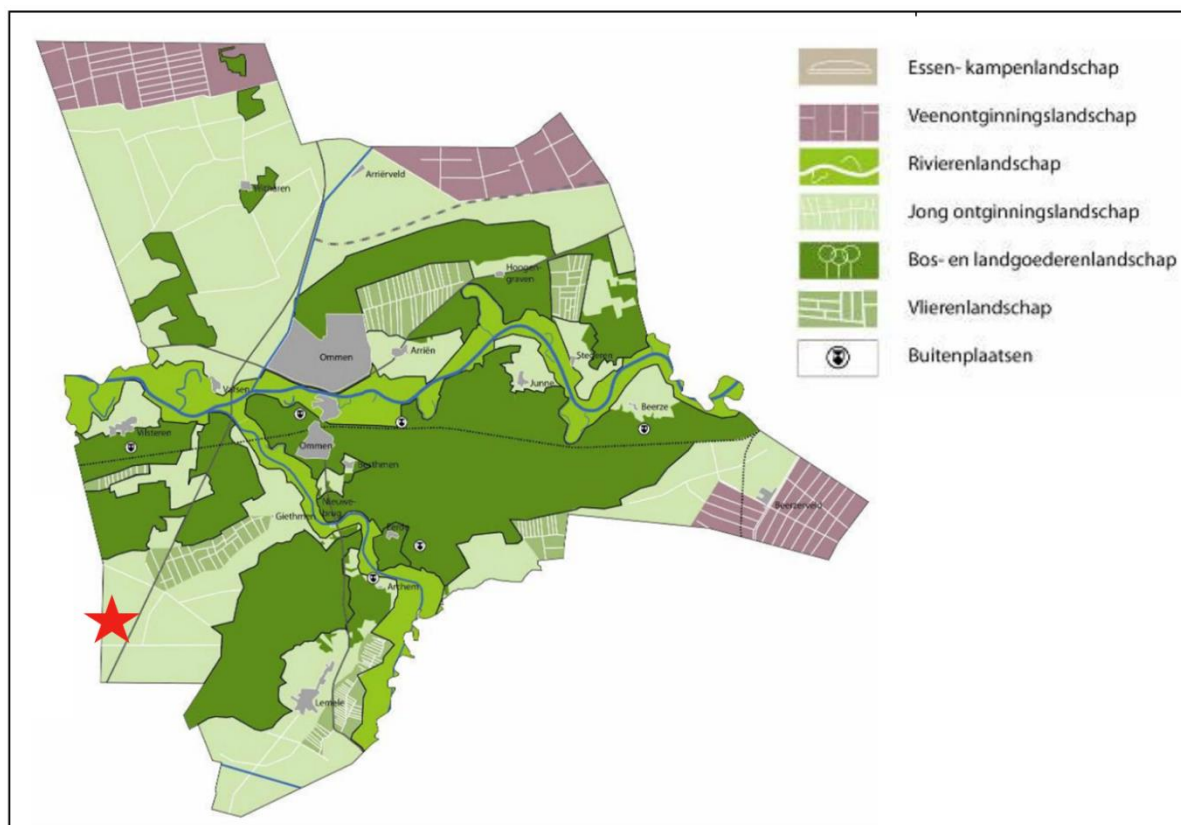
- organiseren en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap;
- verbeteren van de leefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap;
- toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit, als reactie op de provinciale omgevingsvisie en de daarbij behorende kaarten;
- aansluiting bij ontwikkeling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

4.3.3.2 Landschapstypen

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

1. het zandgebied:
 - a. rivierenlandschap;
 - b. essen- en kampenlandschap;
 - c. jonge ontginningslandschap;
 - d. bos- en landgoederenlandschap;
 - e. vliedenlandschap.
2. het veengebied:
 - a. veenontginningslandschap.

Het plangebied ligt in het ‘jonge ontginningslandschap’. In afbeelding 4.6 is dit weergegeven. Het plangebied is met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 4.6 Uitsnede LOP (Bron: gemeente Ommen)

Jong ontginningslandschap

Het jonge ontginningslandschap, de heide- en broekontginningen, zijn ontstaan uit de vroegere gemeenschappelijke ‘woeste gronden’. Dit landschapstype beslaat een groot deel van het plangebied en bestaat zowel uit agrarische gebieden als uit grote bos- en heidecomplexen. De agrarische gebieden liggen op enige afstand van de rivier, maar zelfs hier, op vele kilometers van de Vecht is de richting van het wegenpatroon (en daarmee van de andere patronen) direct te herleiden tot de rivierloop. De agrarische gebieden zijn rationeel verkaveld door een wijdmazig wegenpatroon met verspreide bebouwing en met langgerekte percelen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Zoals hiervoor reeds aangeven is de inrichting van de nieuwe erven vormgegeven conform de gebiedskenmerken van het ‘jong ontginningslandschap’. In het Ruimtelijk kwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting, wordt nader ingegaan op landschapsmaatregelen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Landschapsontwikkelingsplan”.

4.3.4 Beleidsnotitie Rood voor rood gemeente Ommen (2021)

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:

- Landbouwonwikkelingsgebieden;
- Zone rivieroevers met natuurwaarden;
- Beschermde dorpsgezichten;
- Buurtschappen Stegeren, Varsen, Arriën en Junne.

In de resterende gebieden geldt een “ja, mits-beleid”. In deze gebieden wordt de compensatiekaal in principe ter plekke (op de slooplocatie) toegekend, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de overige randvoorwaarden in deze regeling.

Toepassing van deze regeling dient te leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In het kader van de Rood voor rood-regeling wordt hieronder in ieder geval verstaan:

1. een aanzienlijke reductie van bouwoppervlak en -volume;
2. dit door middel van sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen;
3. de realisering van nieuwe bebouwing met een goede architectonische en landschappelijke inpassing. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en de afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing etc.
4. overige investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

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

Omvang te slopen en nieuwe bebouwing

In voorliggend geval wordt alle landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Langsweg 1 gesloopt. Hiermee is sprake van een slooppoppervlak van 804 m², en is er in beginsel sprake van een tekort van circa 46 m² aan slooppoppervlak.

Hiermee wordt niet volledig voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Locatie nieuwbouw

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

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Toevoegen omgevingskwaliteit

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

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Maatschappelijk draagvlak

Initiatiefnemer heeft de plannen voorbesproken met de directe omwonenden/omgeving. Uit dit vooroverleg is gebleken dat de bewoners van de Vilstersedijk 19 bezwaren hebben tegen het plan.

In paragraaf 9.2 wordt nader ingegaan op het participatietraject, het bezwaar en de wijze waarop het plan is gewijzigd naar aanleiding van dit bezwaar.

Overigens wordt opgemerkt dat de bestaande gesplitste woning Langsweg 1 en 1a gedurende het planproces zijn verkocht. De nieuwe bewoners zijn dan ook op een later moment op de hoogte gebracht van de plannen. Na enkele verduidelijkingen in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan zijn zij akkoord met de plannen.

Gesteld wordt dat in voldoende mate is voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Afwijkingsmogelijkheid/Hardheidsclausule

In voorliggend geval wordt niet volledig voldaan aan alle basisvoorwaarden. Er is sprake van een tekort van 46 m² aan slooppoppervlak. Ten behoeve van dit plan wordt maatwerk geleverd conform artikel 9 van het beleid. Ter compensatie van het tekort aan slooppeters wordt in voorliggend geval een compensatiewoning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m³ in plaats van maximaal 750 m³, een en ander in overeenstemming met het principebesluit van de gemeente Ommen.

Hiermee wordt voldaan aan de geboden mogelijkheden tot afwijking.

Enkele algemene uitgangspunten

Voorliggend bestemmingsplan maakt één woning mogelijk met maximaal 150 m² aan bijgebouwen. Hiermee is planologisch uitgesloten dat het voormalig oppervlak aan bijgebouwen terugkeert op deze locatie.

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

Hiermee wordt voldaan aan deze uitgangspunten.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende rood-voor-rood ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beleid.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk 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 industriellawaai. 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

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Langsweg en de Vilstersedijk. Dit betreffen eenbaanswegen waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt, en die hiermee in buitenstedelijk gebied beschikken over een wettelijke geluidszone van 250 meter op basis van de Wgh. Het projectgebied valt binnen de wettelijke geluidszone van deze twee wegen. Binnen een straal van 250 meter rondom het projectgebied bevinden zich geen andere wegen.

Ten behoeve van voorliggend plan heeft BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in relatie tot de hiervoor genoemde wegen. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies van het onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze plantoelichting.

Ter plaatse van de nieuwe woning wordt in alle gevallen voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Een hogere waarde is hiermee niet benodigd.

5.1.2.1 Industrielawaai en railverkeerslawaai

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan heeft Terra Agribusiness ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze plantoelichting.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn lichte verhogingen PCB, zink, lood, minerale olie en PAK 10 VROM aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn lichte verhogingen zink en PAK 10 VROM aangetroffen. In de bovengrondmengmonsters (BM3 en BM4) zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster (PB1 WM1) is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn op het noordoostelijke deel van de onderzoekslocatie asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen, ter plaatse van het braakliggend stuk terrein. Het aangetroffen materiaal bevat 12,5% chrysotiel en is volledig hechtgebonden. Geadviseerd wordt om dit deel van het terrein middels handpicking te saneren.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. De mengmonsters MM1 en MM2 zijn licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er dient opgemerkt te worden dat er asbestverdachte vezels zijn aangetroffen in de fractie <0,5mm van MM1. Er wordt echter niet verwacht dat de interventiewaarde zal worden overschreden middels een SEM-analyse. In de mengmonsters van MM3 en MM4 is analytisch geen asbest aangetroffen.

Druppelzones

Ter plaatse van elke druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster samengesteld. Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het mengmonster van DZ2 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er dient opgemerkt te worden dat er asbestverdachte vezels zijn aangetroffen in de fractie <0,5mm. Er wordt echter niet verwacht dat de interventiewaarde zal worden overschreden middels een SEM-analyse.

De gewogen asbestgehalten in DZ1 en DZ3 zijn hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Er dient opgemerkt te worden dat er asbestverdachte vezels zijn aangetroffen in de fractie <0,5mm. Formeel geven de aangetroffen verhogingen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Er is echter een reden om af te zien van een nader onderzoek ter plaatse van de druppelzones 1 en 3. Het "Bijzonder inventariserend onderzoek, erosie van asbestdaken" van Geofox-Lexmond (20131980/JOOS, d.d. 29-9-2014) heeft onderzocht dat de verontreiniging in de bodem van de afwateringszone van dakgootloze asbestdaken zich lijkt te beperken tot een diepte van 10cm bij een horizontale spreiding van circa 1 meter.

5.2.3 Conclusie

De (asbest)daken van de bebouwing behorend bij de gebouwen waarbij sprake is/was van een druppelzone zijn inmiddels verwijderd. De bron van de verontreiniging is hiermee reeds verwijderd. Geadviseerd wordt geen nader onderzoek uit te voeren, maar direct over te gaan tot sanering van deze deellocaties middels een BUS-melding. In de planregels van dit bestemmingsplan is gewaarborgd dat de bedoelde druppelzones en de asbesthoudende materialen op het maaiveld worden gesaneerd.

Het aspect bodem vormt, rekening houdend met het bovenstaande, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen

50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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

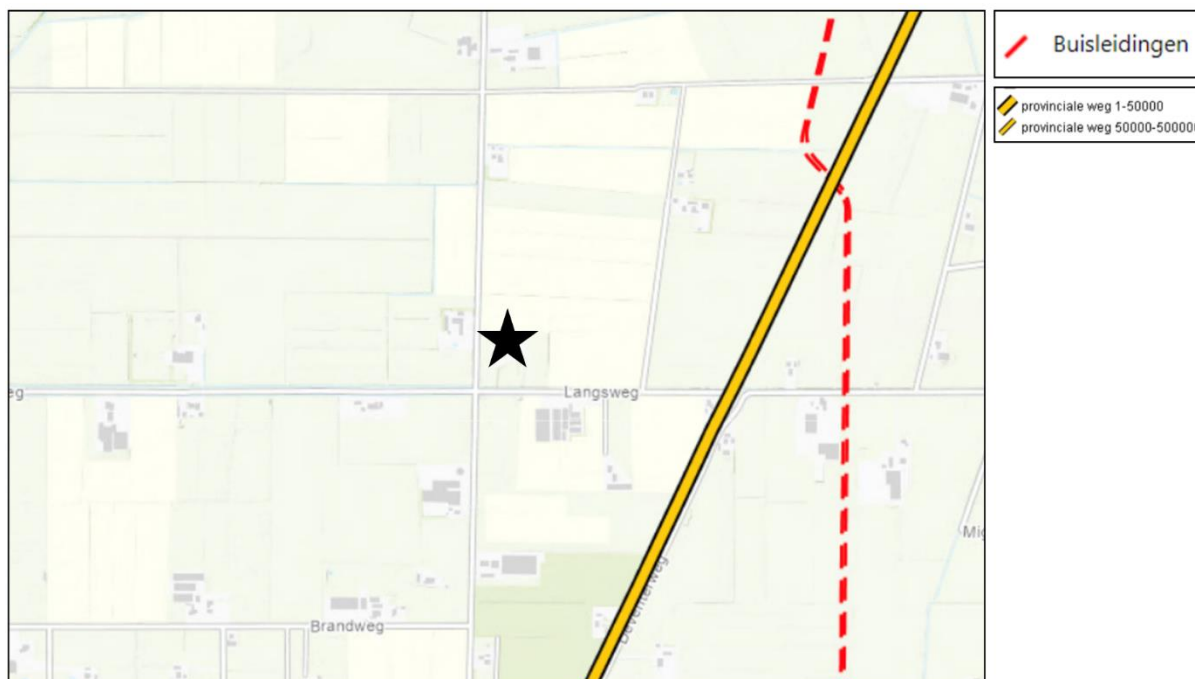
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen

weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (met een zwarte ster aangegeven) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron:Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele risicovolle functies. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

Aardgasleidingen Gasunie

Ten oosten van het plangebied bevinden zich twee NEN 3650-aardgasleidingen van de Gasunie. Het betreft de leidingen A-511 en A-522. Het betreft buisleidingen met een maximale uitwendige diameter van 1.219 mm en een maximale werkdruk van 66,3 bar. De bijbehorende 1% en 100% letaliteitsafstand bedraagt respectievelijk maximaal 540 en 210 meter. De afstand tussen deze buisleidingen en het plangebied bedraagt echter minimaal 750 meter. Een nadere (groeps)risicoverantwoording is hiermee niet noodzakelijk.

N348

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N348. Op basis van de risicokaart is deze weg aangeduid als een weg waar een ongeval op het land kan voorkomen. Voor deze weg gelden geen risicoafstanden. Deze weg vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling. Een nadere (groeps)risico)verantwoording is hiermee niet noodzakelijk.

Zweefvliegveld

Aan de Langsweg 28 in Lemelerveld (gemeente Dalfsen bevindt zich zweefvliegvereniging Aero Club Salland. Het externe veiligheidsbeleid voor luchthavens (vliegverkeer) is geregeld in de Wet luchtvaart. Binnen deze wet wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën luchthavens, te weten militaire luchthavens, Schiphol en de overige burgerluchthavens, waarvoor een luchthavenregeling van toepassing is. In deze regeling wordt aandacht besteed aan de externe veiligheidsrisico's. Binnen de plaatsgebonden risicocontouren

10-5/jr is nieuwbouw niet toegestaan. Binnen de plaatsgebonden risicocontouren 10-6/jr is nieuwbouw van een gebouw niet toegestaan, tenzij een verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven. Uit de Luchthavenregeling voor het Zweefvliegterrein Lemelerveld, blijkt dat de plaatsgebonden risicocontouren 10-6/jr binnen het luchthavengebied liggen. De compensatiewoning ligt buiten het luchthavengebied. Daarmee wordt voldaan aan de normering voor externe veiligheid voor luchthavens.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige tot 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' wordt niet als een milieubelastende functie gezien en heeft daarmee geen effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. En omgekeerd of bestaande functies in de omgeving vanwege de ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich meerdere agrarische bedrijven.

Opgemerkt wordt dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geur (5.6) nader op ingegaan. Er is in onderstaande tabel getoetst aan de overige aspecten 'stof', 'geluid' en 'gevaar' in relatie tot de omliggende agrarische bedrijven.

In onderstaande tabel staan de dichtstbijzijnde bedrijven en bijbehorende planologische mogelijkheden weergegeven en is de afstand tot de nieuw te bouwen woning weergegeven. Dit omdat deze woning het nieuwe milieugevoelige object betreft. De bestaande gesplitste woning is een bestaand milieugevoelig object waar omliggende veehouderijen reeds rekening mee dienden te houden.

Locatie/functie	Categorie	Grootste afstand	Afstand tot nieuwe woning
Vilstersedijk 19 <i>Agrarisch bedrijf intensieve veehouderij</i>	4.1	50 m (geluid)	Ca. 60 m
Langsweg 2 <i>Agrarisch bedrijf intensieve veehouderij</i>	4.1	50 m (geluid)	Ca. 150 m
Langsweg 3 <i>Agrarisch bedrijf intensieve veehouderij</i>	4.1	50 m (geluid)	Ca. 350 m
Vilstersedijk 17A <i>Agrarisch bedrijf intensieve veehouderij</i>	4.1	50 m (geluid)	Ca. 290 m
Langsweg 28 <i>Zweefvliegveld</i>	*	300 m (geluid) en 100 m (gevaar)	Ca. 160 m

Tabel 5.1 Milieubelastende activiteiten nabij plangebied

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval aan alle richtafstanden voldaan in relatie tot de agrarische bedrijven. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmering op voor de bedrijfsvoering en/of ontwikkelmogelijkheden van de betreffende agrarische bedrijven.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een zweefvliegveld aan de Langsweg 28. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van het zweefvliegveld en het nieuwe woonperceel bedraagt circa 160 meter.

Het zweefvliegveld betreft een functie die niet expliciet is opgenomen in de VNG-uitgave. Tevens is deze functie slecht te vergelijken met functies die wel zijn opgenomen in de VNG-uitgave. De functie 'Modelvliegtuig-velden' is wel opgenomen, maar is niet goed te vergelijken met een zweefvliegveld. Modelvliegtuigen maken immers gebruik van een interne motor, welke kan zorgen voor de nodige geluidshinder. Vandaar dat dit in het kader van de VNG-uitgave een relatief zware functie (milieucategorie 4.2) betreft met een grootste richtafstand van 300 meter voor het aspect 'geluid'. De meeste zweefvliegtuigen maken echter geen gebruik van een motor. Wel is er sprake van enkele andere geluidsbronnen.

Het ter plaatse van de Langsweg 28 gevestigde zweefvliegveld (Aero Club Salland) maakt hoofdzakelijk gebruik van de lierstartmethode). In de lierstart wordt het zweefvliegtuig door een speciaal voor het zweefvliegen gebouwde lier aan een kabel 'omhoog getrokken'. Zie ook afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2 Weergave lier Aero Club Salland (Bron: www.aeroclubsalland.nl)

De lier staat afhankelijk van de windrichting westelijk of oostelijk gepositioneerd op de startbaan. Na ontkoppelen van het zweefvliegtuig wordt de lier met hogere toeren opgerold. De tweede geluidsbron betreft de voertuigen die de lier weer uitleggen naar de startplek. Tot slot is er sprake van verkeersbewegingen van clubleden en overige bezoekers van en naar het zweefvliegveld.

Hoewel dus hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van zweefvliegtuigen zonder motor, beschikt Aero Club Salland ook over een zweefvliegtuig met motor ondersteuning. Deze motorondersteuning wordt in de praktijk pas ingeschakeld nadat het vliegtuig het zweefvliegveld / de milieu inrichting heeft verlaten.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de meest relevante geluidsbronnen zich bevinden en blijven bevinden binnen de contouren van de inrichting (zweefvliegveld). Gezien de onderlinge afstand tussen de woning en het zweefvliegveld, en de opstelling van de lier, wordt op basis van een IL scan (Indicatieve berekening geluidsniveaus) (uitgevoerd door Omgevingsdienst IJsselland) verwacht dat aan de geluidvoorschriften Activiteitenbesluit en de richtwaarden VNG bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. Deze conclusie is getrokken in samenspraak tussen Gemeente Ommen, Omgevingsdienst IJsselland en Provincie Overijssel.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet verder in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt dan waar reeds sprake van is. In dit kader zijn namelijk bestaande op kortere afstand gelegen milieugevoelige functies (woningen) maatgevend en/of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

5.6.2 Situatie plangebied

Zoals reeds bleek in paragraaf 5.5 zijn er in de directe omgeving van het plangebied meerdere (intensieve) veehouderijen gevestigd.

Ten behoeve van voorliggend plan heeft Kragten een geuronderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is zowel de voorgrondgeurbelasting als de achtergrondgeurbelasting berekend.

Uit de berekening van de voorgrondgeurbelasting volgt dat deze ten gevolge van de veehouderij aan de Langsweg 2 ten hoogste 12,5 OUE/m³ bedraagt ter plaatse van de woning binnen het plangebied. Het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondgeurbelasting is te kwalificeren als 'tamelijk slecht' ter plaatse van de woning binnen het plangebied.

Uit de berekening van de achtergrondgeurbelasting volgt dat de achtergrondgeurbelasting ten hoogste 17,5 OUE/m³ bedraagt ter plaatse van de woning binnen het plangebied. Op basis van de berekening is het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondgeurbelasting te kwalificeren als 'matig' ter plaatse van het plangebied.

Conform de vuistregel 'dat de voorgrondgeurbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting; is in onderhavige situatie de voorgrondgeurbelasting maatgevend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

De vaste wettelijke waarden (normen en afstanden) en de bandbreedten (afwegingsruimte gemeente) verschillen voor gebieden met veel (intensieve) veehouderijen, de zogenaamde concentratiegebieden en de overige gebieden (niet concentratiegebieden). De Gemeente Ommen ligt in het concentratiegebied. De wettelijke normen, vaste afstanden en de bandbreedte voor concentratiegebieden zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (ou/m ³ 98 percentiel)	Range gemeentelijke geurnorm (ou/m ³ 98 percentiel)
Binnen de bebouwde kom	3	0,1 - 14
Buiten de bebouwde kom	14	3 - 35

Tabel 1: Wettelijke geurnormen voor concentratiegebieden

In relatie tot het agrarische bedrijf aan de Vilstersedijk 19 wordt tot slot opgemerkt dat dit agrarisch bedrijf door de Omgevingsdienst IJsselland niet is opgegeven als een veehouderij met OU-dieren. Uitgaande van enkel VA-dieren is toetsing aan de vaste richtafstanden uit de Wgv voldoende. Voor VA-dieren geldt conform de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en het geurgevoelig object. Hier wordt in dit geval aan voldaan.

Met een voorgrondgeurbelasting van ten hoogste 12,5 OUE/m³ in het buitengebied is er sprake van een situatie die nog past binnen de wettelijke geurnorm en de range van de gemeentelijke geurnormen. Hoewel het bijbehorende woon- en leefklimaat als 'tamelijk slecht' te beoordelen is, is een dergelijke (hogere) geurbelasting op deze specifieke locatie wel "afweegbaar". Het gaat immers om een zeer kleinschalige ontwikkeling in een agrarisch gebied waar reeds sprake is van een menging van woon- en agrarische functies. In deze wordt de toevoeging van één woning op deze locatie in geurconcentratiegebied acceptabel geacht.

Woon- en leefklimaat inzake de advieswaarde van de GGD.

De wettelijke norm van 14,0 OUE/m³ vanuit de Wgv ligt hoger dan de gezondheidkundige advieswaarde welke de GGD hanteert. In onderhavige situatie ligt de feitelijke geurbelasting op de planlocatie hoger dan deze advieswaarde en lager dan de wettelijke norm. Echter deze advieswaarde heeft geen harde status in de jurisprudentie als zijde grens voor een acceptabel "woon- en leefklimaat". Een hogere geurbelasting kan dan ook als zijnde acceptabel en goed "woon- en leefklimaat" worden geacht. Een gemotiveerde afwijking van de adviesnorm is dan ook zeker toegestaan, dit zoals blijkt uit bestaande jurisprudentie.

In onderhavige situatie ligt de voorgrondbelasting op 12,4 OUE/m³, hetgeen reeds meer dan 10% lager ligt dan de "basis" wettelijke norm van 14,0 OUE/m³. Dit resulteert er in dat de geurbelasting in een later stadium altijd door een bedrijf in de nabije omgeving opgevuld mag worden tot de grens van 14,0 OUE/m³. Het vasthouden aan een lagere advieswaarde bij de vaststelling van een bestemmingsplan is naast dat het juridisch niet noodzakelijk is dan ook geen borging voor de toekomst. Immers nadien kan de geurbelasting verder toenemen tot aan de wettelijke grens. Afwijken van de advieswaarde heeft mits er sprake is van een acceptabel "woon- en leefklimaat" dan ook geen nadelige effecten voor de planlocatie.

Bij de huidige voorgrondbelasting van 12,4 OUE/m³ ligt de geurbelasting lager dan de wettelijke norm uit de Wgv en hoger dan de advieswaarde. Echter uit veelvuldige jurisprudentie van de Raad van state blijkt dat situaties met een veel hogere geurbelasting als zijnde een acceptabel “woon- en leefklimaat” kunnen worden geacht. Het eenvoudigst is de aansluiting bij de wettelijke norm, echter in specifieke situaties zijn geurbelastingen tot wel het dubbele als acceptabel geacht. In deze door jurisprudentie acceptabel geachte situaties is er tevens sprake van wetgeving technisch forse geur overbelaste situaties. Bij onderhavige planlocatie is er sprake van een veel lagere geurbelasting, daarmee is het evident dat deze lagere geurbelasting welke tevens voldoet aan de wettelijke norm gezien kan worden als zijnde een acceptabele geurbelasting en “woon- en leefklimaat”.

Naast de voorgrondbelasting is de achtergrondbelasting een relevante parameter. Het is correct dat de voorgrondbelasting leidend is. Echter het is noemenswaardig dat de achtergrondbelasting met amper 17,5 OUE/m³ zeer laag is. Hieruit valt te herleiden dat er minimaal sprake is van cumulatie van geur van meerdere bedrijven uit de omgeving. Dit maakt dat “risico’s” van een hogere geurbelasting in de nabije toekomst minimaal zullen zijn. Agrarische bedrijven in de omgeving voldoen vandaag de dag reeds aan de best beschikbare technieken. De milieucriteria worden juist steeds ambitieuzer en het aantal veehouderij neemt gestaag af. Het is reëel te veronderstellen dat juist de totale geurvracht in het buitengebied en op onderhavige planlocatie in de nabije toekomst verder zal afnemen. Dit zal uiteraard de geurbelasting doen afnemen en het woon- en leefklimaat nog verder verbeteren.

Na de vaststelling van de gezondheidskundige advieswaarden zijn er forse aanpassingen gedaan in de geuremissienormen bij een aantal emissiearme stalsystemen. Hierdoor zijn huidige rekenkundige emissiewaarden en daarmee de achtergrondbelasting aanzienlijk hoger dan ten tijde van de bepaling van de advieswaarden. De GGD geeft dan ook aan dat er ‘nu waarschijnlijk een overschatting van het aantal gehinderden is’.

Bij de beoordeling van de vraag of er bij de realisatie van een nieuw voor geurhinder gevoelig object sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is een afweging met betrekking tot de hoogte van de geurbelasting (en de daarmee samenhangende kans op hinder) in relatie tot de aard van het gebruik van belang. Ook de te verwachten ontwikkeling van de geurbelasting dient hierbij betrokken te worden. In onderhavige situatie is de hoogte van de geurbelasting met 12,4 OUE beperkt, de compensatiewoning komt voort uit het agrarische bedrijf en bewoners zullen bewust in het buitengebied gaan wonen in de nabijheid van een agrarisch bedrijf. De verwachte ontwikkeling qua geurbelasting is juist afnemende gelet op milieueisen en ontwikkelingen (trend) in de agrarische sector. Het woon- en leefklimaat is meer dan enkel geur, de luchtkwaliteit betreft tevens een voornaam criterium. Onder 5.3.3 is de situatie omtrent de luchtkwaliteit voor de planlocatie inzichtelijk gemaakt.

Voorgaande afwegende is er op de planlocatie sprake van een acceptabel “woon- en leefklimaat”.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) 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.

5.7.2.2 Natura 2000 gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 2,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJJ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde grondgebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op minimaal 1,9 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het plangebied op grote afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.3.2 Resultaten Quicksan natuurwaardenonderzoek

Door Natuurbank Overijssel is een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze plandoelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust-of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

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 verstoord, 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 voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde diersoorten niet af.

Het plan kent geen wettelijke consequenties in het kader van de Wnb.

5.7.4 Conclusie

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

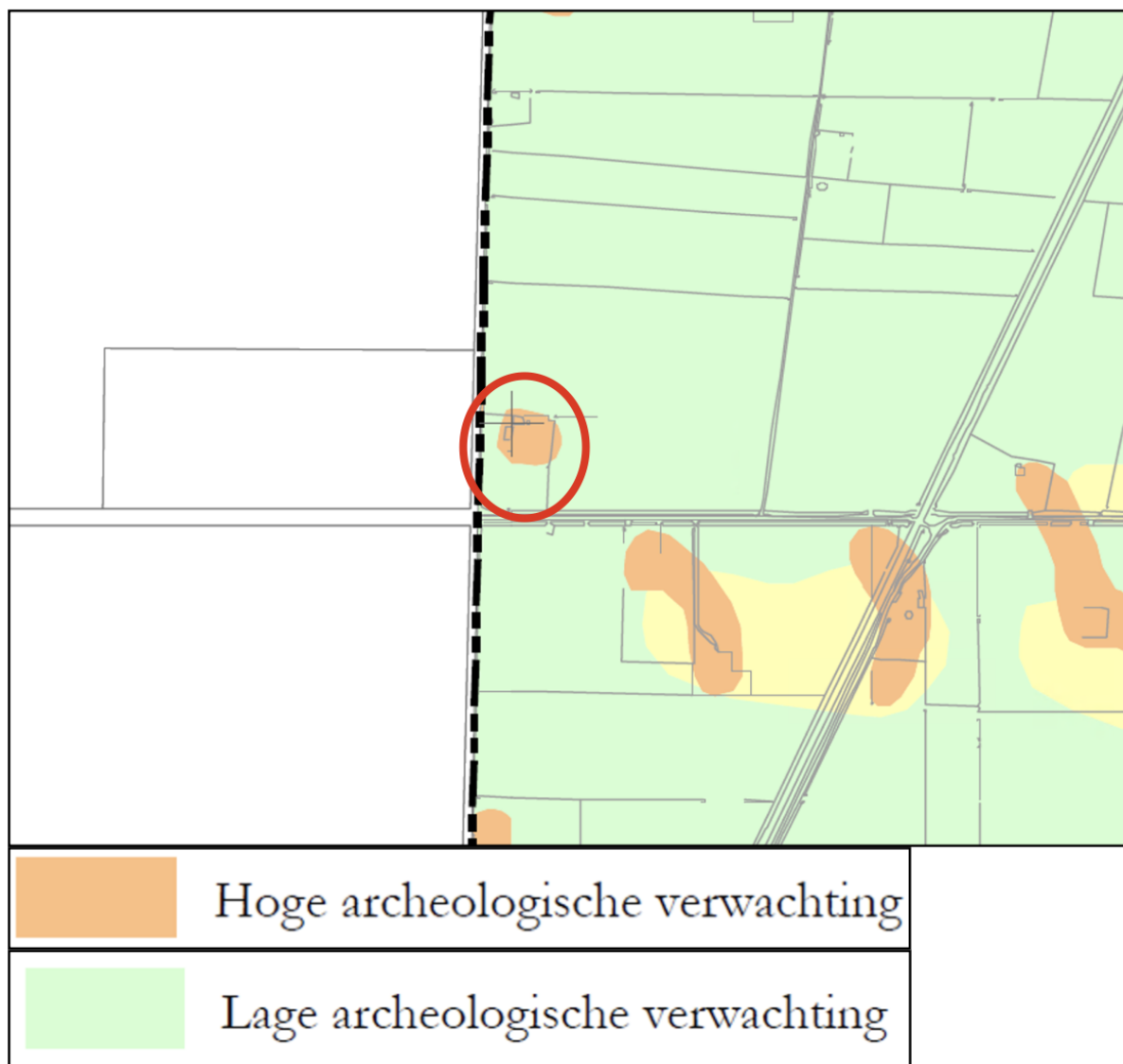
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

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



Afbeelding 5.3 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

De locatie heeft deels een hoge en deels een lage archeologische verwachting. Op grond van bijbehorende regels is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan respectievelijk 2.500 m² en 1 hectare, en dieper dan 50 centimeter. Deze oppervlakte wordt in het kader van dit plan niet gehaald, daarom is er geen archeologisch onderzoek benodigd.

De archeologische verwachtingswaarden zijn in dit bestemmingsplan doorvertaald middels het opnemen van archeologische dubbelbestemmingen.

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 in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die als gevolg van voorliggend plan mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

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

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

van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

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

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: 'We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering'. Om daar te komen heeft de Omgevingsvisie vijf centrale thema's:

- Veiligheid: een veilige omgeving om te wonen en te werken door voldoende bescherming tegen het water te bieden
- Schoon en gezond water: een goede drinkwatervoorziening onmisbaar. Goed functionerende ecosystemen hebben voldoende en schoon water nodig.
- Gebruik van water: een goed waterpeil voor de landbouw of beregening
- Water als waardevol element. Water heeft behalve praktisch nut ook een belevingswaarde. Water is een waardevol element in de woon- en werkomgeving en in het buitengebied.
- Sturing waterbeleid: In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke rol ze in het waterbeleid wil spelen.

6.1.4 Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland.

Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is een belangrijk document. Het bevat de uitwerking van de ambities uit de Watervisie "Meer dan water" en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook zijn de maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting uitgewerkt.

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. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van het watertoetsproces van toepassing is. Dit houdt in dat direct kan worden doorgedaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit het watertoetsresultaat wordt toepast.

De waterhuishouding binnen het plangebied wijzigt niet ingrijpend ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater wordt op het erf geïnfiltreerd of afgevoerd naar de bestaande zaksloten. Afvalwater wordt geloosd op het aanwezige drukriool.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In dit hoofdstuk en de daarin opgenomen artikelen 'Agrarisch', 'Wonen', en 'Waarde – Archeologie 1' wordt een onderverdeling gemaakt in onder andere:

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

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (artikel 7):
deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen;
- Algemene bouwregels (artikel 8):
in dit artikel zijn regels opgenomen over bestaande afstanden en maten;
- Algemene gebruiksregels (artikel 9):
dit artikel beschrijft welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan;
- Algemene afwijkingsregels (artikel 10):
deze regels maken het mogelijk om op de beschreven punten af te wijken van de regels in het bestemmingsplan;
- Algemene wijzigingsregels (artikel 11):
regels die aangeven welke gronden in welke bestemming gewijzigd kunnen worden;
- Overige regels (artikel 12):
regels omtrent afstemming met welstandscriteria, de APV en parkeren.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Agrarisch (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming de in dit gebied voorkomende landschappelijke elementen conform het in Bijlage 2 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan, extensief recreatief medegebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, waaronder in ieder geval het hobbymatig houden van paarden wordt verstaan en de daarbij behorende voorzieningen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn wel toegestaan in de vorm van erfscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Wonen (Artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, behoud en bescherming de in dit gebied voorkomende landschappelijke elementen conform het in Bijlage 2 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan, aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

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

Hoofdgebouwen/woningen dienen binnen de aangeven bouwvlakken te worden gebouwd. Ter plaatse van de bestaande dubbele woning geldt qua bouwregels de bestaande maatvoering. Via de aanduiding 'aantal wooneenheden 2' is geregeld dat binnen het hoofdgebouw twee woningen zijn toegestaan.

Voor de compensatiewoning is in de planregels specifiek geregeld dat de inhoud van de woning maximaal 600 m³ bedraagt. Dit om het tekort aan slooppeters te compenseren. Op de verbeelding is in combinatie met de planregels geregeld dat de maximale inhoud van de woning inclusief geïntegreerd bijgebouw 1.100 m³ bedraagt. Verder is geregeld dat bijgebouwen bij deze woning alleen zijn toegestaan in de vorm van in het hoofdgebouw (de woning) geïntegreerde bijgebouwen, en enkel aan de zijde van de Vilstersedijk. Al deze maatregelen hebben ten doel om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de bezwaren van de burens, binnen de kaders van een kwalitatieve, milieutechnische, landschappelijke en financiële verantwoorde ontwikkeling van deze locatie.

In de gebruiksregels zijn meerdere voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze zien erop toe dat de te slopen bebouwing wordt gesloopt, de landschappelijke inpassing plaatsvindt en dat de druppelzones conform het uitgevoerde bodemonderzoek worden gesaneerd.

Waarde – Archeologie 1 (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. De onderzoeksgrens in relatie tot grondwerkzaamheden ligt op 2.500 m².

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. De onderzoeksgrens in relatie tot grondwerkzaamheden ligt op 10.000 m².

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Ommen. Hierin wordt het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

B. Plannen/projecten Buitengebied/Groene omgeving

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

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

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

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van het watertoetsproces van toepassing is. Het vooroverleg met het waterschap is hiermee afgerond.

9.2 Overleg met omwonenden

De directe omwonenden van het plangebied zijn mondeling geïnformeerd over de voorliggende ontwikkeling. Het betreft de adressen Langsweg 2 en Vilstersedijk 19.

9.3 Inspraak

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

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 29 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Er is één bezwaar ingediend tegen het plan.

De bewoners van Vilstersedijk 19, de directe burens, hebben bezwaren tegen het plan.

Op basis van de ingediende zienswijze hebben er meerdere aanvullende gesprekken plaatsgevonden. Voornaamste inzet van deze gesprekken was het zoeken naar een passende erfinrichting die voor alle partijen acceptabel is en ook past binnen de geldende beleidskaders en milieuwet- en regelgeving.

Uiteindelijk hebben deze gesprekken geleid tot aanpassingen aan de erfinrichting. Met de nieuwe erfinrichting wordt de compensatiewoning nog steeds gebouwd op/nabij de slooplocatie, maar wel op zodanige wijze dat er zo min mogelijk last is van een belemmerend uitzicht voor de burens. Dit is bereikt door het vrijstaande bijgebouw te integreren in het hoofdvolume (geen losse volumes), deze af te schermen met groenstructuren en de positionering binnen de kadastrale en ruimtelijke mogelijkheden te optimaliseren. Door overige bebouwing direct tegenover de woning Vilstersedijk 19 voor zover mogelijk planologisch uit te sluiten blijft het directe doorzicht vanuit deze woning zoveel als mogelijk behouden.

De bewoners zijn op de hoogte gebracht van deze laatste versie van het erfinrichtingsplan. Zij hebben als reactie hierop aangegeven dat zij de doorgevoerde wijzigingen gedeeltelijk als verbetering zien, maar dat zij de woning graag verplaatst zien naar een locatie waar zij er minder direct zicht op hebben vanuit hun eigen woning. Voor hun is dit het hoofdargument van hun bezwaar en is het plan op dit punt onvoldoende gewijzigd waardoor zij zich alsnog niet kunnen vinden in het totaalplaatje.

In de bij dit bestemmingsplan bijgevoegde zienswijzennota wordt de zienswijze inhoudelijk beantwoord. Hier wordt dan ook naar verwezen. Uiteindelijk heeft deze zienswijzen geleid tot een gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Geuronderzoek

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7 Watertoetsresultaat