

Bestemmingsplan
**Buitengebied, herziening
Waaijerinkweg 1a**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Mei 2022

Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Waaijerinkweg 1a

Plannaam: Buitengebied, herziening Waaijerinkweg 1a
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0070-on01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Mei 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	GEWENSTE SITUATIE	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	GEUR	36
5.7	ECOLOGIE	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	42
6.1	VIGEREND BELEID	42
6.2	WATERPARAGRAAF	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
HOOFDSTUK 8	UITVOERBAARHEID	47
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	48
9.1	VOOROVERLEG	48
9.2	INSPRAAK	48
9.3	ZIENSWIJZEN	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49	

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK.....49

BIJLAGE 2 WATERTOETSRESULTAAT49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Waaijerkweg 1a in Beerzerveld te gemeente Ommen is een voormalig woonerf, agrarische gronden en dagrecreatie aanwezig. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, een grasveld en een midgetgolfbaan met ondersteunende horeca.

Op het erf wil initiatiefnemer de thuisbasis maken van 'Bij Ons Dagkamp'. Dit betreft een vakantiecamp voor kinderen uit de gemeente waarbij een deel van de plekken gereserveerd en gesponsord wordt voor kinderen van minima (minder bedeelde) gezinnen. De activiteiten van de dagrecreatie lopen uiteen, waardoor een brede gebruiksmogelijkheid nodig is. De activiteiten zullen voornamelijk op de huidige agrarische grond (grasveld) plaatsvinden en de midgetgolfbaan met ondersteunende horeca zal hieraan ondersteunend zijn. Tot slot willen de initiatiefnemers regulier wonen in de woning bij het erf.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Ommen omtrent de ontwikkeling een positief principebesluit heeft genomen. Echter zal men moeten aantonen dat het initiatief voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
- Het vanuit het initiatief bijdragen (Noaberkracht) aan de leefbaarheid van de wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

Aan het regulier bewonen van de bedrijfswoning is tevens principemedewerking verleend. Dit onder de voorwaarde dat geen bedrijfsmatige activiteiten op het perceel Waaijerkweg 1a worden ondernomen, indien niet ook de bewoners van de woning daarbij betrokken zijn. Indien er geen sprake is van enige betrokkenheid dienen de bedrijfsmatige activiteiten te worden beëindigd en kan het particuliere woongebruk verder worden voortgezet.

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

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie ligt aan Waaijerkweg 1a te Beerzerveld in de gemeente Ommen. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kernen van Beerzerveld, Geerdijk en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied staat bij het kadaster bekend onder gemeente Ommen, sectie K, nummers 72 en 902. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bijhorende dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen van Beerzerveld, Geerdijk en de directe omgeving (Bron: PDOK.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Waaijerinkweg 1a' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0070-on01) 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.

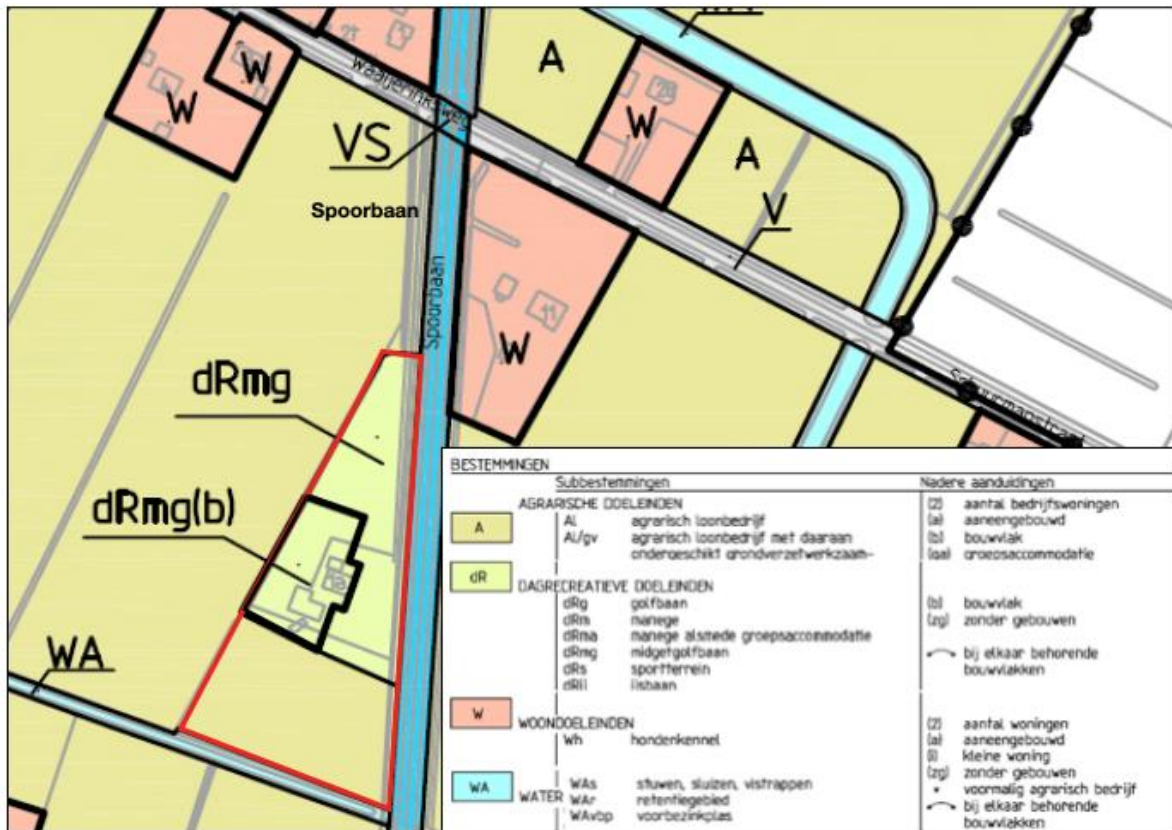
1.4 Huidig planologisch regime

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 en 1.3 wordt het plangebied met een rood kader aangegeven.

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Agrarische doeleinden' en 'Dagrecreatie doeleinden - midgetgolfbaan' met de aanduiding 'bouwvlak'.

Tevens gelden er voor dit perceel nog aanvullende bepalingen vanwege de gebiedsbestemming 'Zone Ao Agrarisch gebied met landschappelijke openheid'. In onderstaande afbeeldingen is dit visueel weergegeven. Aansluitend worden de geldende bestemmingen toegelicht.



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



Afbeelding 1.2 Bestemmingen op gebiedsniveau (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden', zonder subbestemming, zijn met name bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- vollegrondstuinbouw, hobbymatig agrarisch gebruik, bestaande veldschuren en bijbehorende voorzieningen zoals infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water-(bergingen).

Gronden met de bestemming 'Dagrecreatieve doeleinden - midgetgolfbaan' zijn met name bestemd voor een midgetgolfbaan met een ondersteunende horecafunctie, aan huis verbonden beroepen en bijbehorende voorzieningen zoals infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water-(bergingen). Ter plekke van het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan.

Tevens is ter plekke van de gebiedsaanduiding 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (Zone Ao)' sierteelt, intensieve kwekerij, kleinschalige natuurontwikkelingen, agrarisch natuur en landschapsbeheer en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

Strijdigheid

Het regulier bewonen van de woning en het gebruik van de agrarische gronden ten behoeve van dagrecreatie is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken.

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

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Initiatiefnemers hebben 2 jaar geleden intrek genomen op het erf met het idee de verouderde midgetgolfbaan op te knappen, regulier te wonen en met name de dagrecreatieve bestemming uit te breiden, met het oogmerk hier de vakantieweken van 'Bij Ons Dagkamp' te organiseren. Initiatiefnemers hebben de wens regulier in de woning te wonen. Dit heeft met de financiering van de gronden te maken. In het principeverzoek van 3 juli 2018, geeft de gemeente Ommen een positief besluit over deze ontwikkelingen.

Het plangebied wordt omgeven door agrarische gronden afgewisseld met woonerven. Ten oosten bevindt zich langs het plangebied een spoorlijn. Het perceel bevindt zich 'middenin' agrarische gronden zonder directe burens. De in- en uitrit bevindt zich aan de oostzijde langs de spoorlijn en is circa 220 meter lang. Het betreft een smalle verharde weg met voldoende uitwijkmogelijkheden.

Het erf is ruimtelijk in drie verschillende delen op te splitsen. Het noordelijke deel staat in het teken van de midgetgolfbaan. Het middenstuk is ingericht als erf. Hier staat de woning met bijgebouwen en bijgebouwen ten behoeve van de midgetgolfbaan en de ondersteunende horecafunctie. Het meest zuidelijk gelegen gedeelte is een grasveld. Het gebied wordt afwisselend begrensd door bomen, struiken en watergangen.

In afbeelding 2.1 in een luchtfoto van het plangebied te zien. Het plangebied wordt met een rode stippellijn omlijnd.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK.nl)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste situatie

De huidige situatie van het perceel bestaat globaal gezien uit de midgetgolfbaan, het erf en het grasveld. In de nieuwe gewenste situatie zal dit niet wijzigen. In eerste instantie zal alle bebouwing ook behouden blijven. Er zijn geen plannen voor verbouw of nieuwbouw. Het huidige erf met zijn bebouwing voldoet aan de gewenste eisen.

De nieuwe ontwikkeling gaat uit van een gebruikswijziging van de huidige bedrijfswoning, zodat deze regulier bewoond kan worden. Ter plaatse van de agrarische gronden/grasveld wil men verschillende dagrecreatieve activiteiten gaan organiseren, waaronder het Bij Ons Dagkamp. Vanwege de diverse uiteenlopende activiteiten is het gewenst om de dagrecreatieve bestemming toe te kennen aan deze gronden. De midgetgolfbaan blijft behouden in de huidige opzet waarbij het bijhorende bijgebouw dient als ondersteunende horecafunctie.

De bestaande landschappelijke situatie blijft behouden. Een nieuw erfinrichtingsplan is niet nodig. Mochten er in de toekomst uitbreidingen plaatsvinden, en/of de intensiteit toenemen, dan kan opnieuw bekeken worden of de uitbreiding past bij het perceel en of er een ruimtelijk inpassingsplan gewenst is.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Ommen heeft in de "Parkeernormennota 2017" normen en voorwaarden ten aanzien van parkeervoorzieningen opgenomen. De normen die hierin beschreven staan zijn gekozen op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 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 en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

2.3.2 Uitgangspunten

Voor voorliggend ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

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

Functie	Parkeerbehoefte	Verkeersgeneratie
Vrijstaande koop woning	2,4 pp afgerond 3 pp	8,2 afgerond 9 verkeersbewegingen
Dagrecreatie/Sportveld (circa 3.200 m ²)	20 per 1 hectare= 6,4 afgerond 7 pp	N.v.t.
Midgetgolfbaan	8 parkeerplekken	N.v.t
Totaal	18 parkeerplekken	N.v.t

Argumentatie uitgangspunten

Gelet op de uitgangspunten staande in de Parkeernormennota 2017 van de gemeente Ommen en de CROW-publicatie kan de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie worden bepaald. Voor de vrijstaande woning zijn standaard kengetallen opgenomen (zie de bovenstaande tabel).

De functies 'dagrecreatie' en 'midgetgolfbaan' worden niet genoemd in de publicatie van de CROW of de parkeernormennota. Daarom is er gekeken naar de functie staande in de CROW die het meest vergelijkbaar zijn. Voor de dagrecreatie is gekozen voor 'sportveld'. Dit aangezien het veld voornamelijk in gebruik is ten behoeve van sportactiviteiten tijdens het 'Bij Ons Dagkamp'. Deze cijfers uit de CROW zijn gebaseerd op een terrein van 1 hectare. Kengetallen voor de verkeersgeneratie voor deze functie zijn niet opgenomen in de CROW-publicatie. In de bovenstaande tabel is weergegeven dat er sprake is van een parkeerbehoefte van afgerond 7 parkeerplaatsen. Hierbij wordt opgemerkt dat dit recreatieterrein hoofdzakelijk wordt gebruikt tijdens weekenden en de schoolvakantieweken. Per dag komen circa 45 kinderen komen., die 's ochtends vroeg gebracht en middags/avonds opgehaald worden en daardoor geen parkeerplaats vasthouden. Het omliggende wegennetwerk is van voldoende omvang om de verkeersgeneratie als gevolg van dit sportveld op verkeersveilige wijze af te wikkelen.

Voor de midgetgolfbaan met horeca is gekeken naar vergelijkbare functies in de CROW. Echter zijn er geen vergelijkbare functies beschikbaar waarvan er kengetallen gebruikt kunnen worden. Er wordt zodoende gekeken naar het werkelijke aantal bezoekers van de midgetgolfbaan. Er is rekening gehouden in de parkeerbehoefte met de maximale beschikbaarheid van de baan, wat tegelijkertijd aanwezig kan zijn, op een topdag, in de huidige situatie.

Voor de midgetgolfbaan met horeca geldt dat er op een piekdag in de zomer 100 bezoekers kunnen komen (1 dag in 2021). Op 12 andere dagen komen er tussen de 60-70 bezoekers per dag. Hiervan komen de meeste bezoekers tussen 11:00 en 18:00 geleidelijk over de dag. Voor de 'horeca/bar' wordt opgemerkt dat dit een ondergeschikte functie is die ten dienste staat bij de midgetgolfbaan en genereert op zichzelf geen verkeer. Bezoekers van de horeca zijn voor het overgrote deel personen die ook de golfbaan bezoeken. De omliggende wegennetwerk is van voldoende omvang om de verkeersgeneratie als gevolg van de midgetgolfbaan eveneens op verkeersveilige wijze af te wikkelen.

Voor de midgetgolfbaan geldt dat er gereserveerd moet worden. Elke 15 minuten kan een nieuwe groep golfers starten op de baan. Een gemiddeld bezoek aan de midgetgolfbaan duurt circa 2 uur (van aankomst, spelen, inleveren van de spullen en een drankje na afloop). Maximaal zijn er dus (2 uur/15 minuten) 8 groepen aanwezig op de midgetgolfbaan en horeca. Een groep bestaat uit 2 tot 6 personen. Gemiddeld zal dit 4 personen zijn. Dit betekent dus (8 groepen * 4) maximaal 32 personen. Van de aanwezige personen komt circa 75% per fiets of samen in 1 auto. Dit aangezien midgetgolf door veel gezinnen wordt aangedaan. Dit leidt dus tot een maximale behoefte van (75% van 32) 8 parkeerplekken.

Zoals in de bovenstaande tabel te zien is komt de parkeerbehoefte uit op 18 parkeerplekken. Het plangebied is van voldoende omvang om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

2.3.3 Situatie plangebied

Uitgaande van voorgaande uitgangspunten zijn minimaal 18 parkeerplekken nodig om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Op het terrein is in de huidige situatie al ruimte voor meer dan 18 parkeerplekken. Deze dienen in de toekomst dan ook behouden te blijven. Verder wordt gesteld dat de omgeving van het plangebied en de rustige Waaijerkweg de intensiteit en de toename in verkeersbewegingen eenvoudig kan afwikkelen.

2.3.4 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen 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)

4.1.2.1 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.

4.1.2.2 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.

4.1.2.3 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

4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder 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 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' betreft kan worden gesteld dat er gelet op de ligging in het buitengebied en functie (dagrecreatie) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder worden de belangrijkste en relevantste thema's van het provinciale beleid uitgelicht en getoetst aan het voornemen.

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:

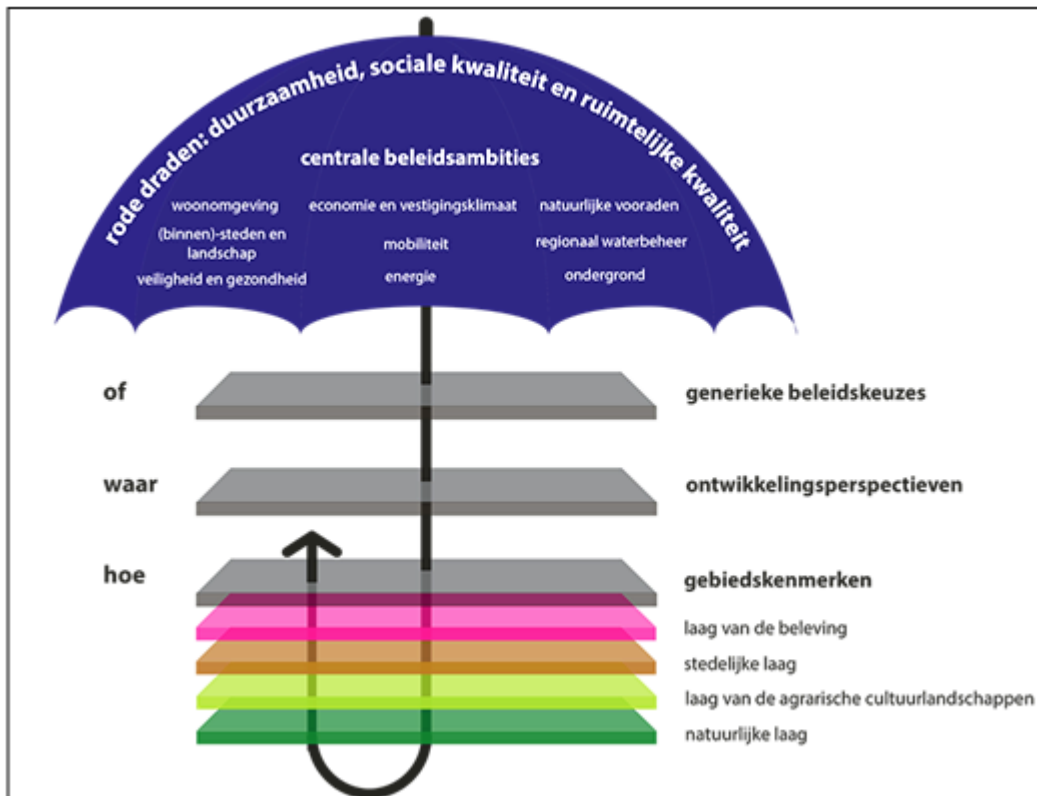
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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 beleidkeuzes 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 Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Tevens zijn artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) 2.13.4 (Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden) en artikel 2.13.5 (Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden) van belang.

Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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 verharding op de groene omgeving. Er wordt geen verharding toegevoegd, hiermee is daarmee in het geheel geen sprake een extra ruimtebeslag. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

Het voorliggende plan voorziet in een passende bestemming voor het plangebied en geeft hiermee toekomstperspectief voor de gewenste dagrecreatieve activiteiten. De komst van de initiatiefnemers heeft ervoor gezorgd dat de verouderde midgetgolfbaan en bijhorende gebouwen weer in ere zijn hersteld wat ten goede komt aan de kwaliteit van het gebied. Verder is de locatie in de huidige situatie reeds goed landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Dit blijft onveranderd.

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

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden in intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede te zien van de provincie Overijssel met de grondwaterbeschermingsgebieden in intrekgebieden. Het plangebied is met een rode ster aangegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede intrekgebied (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied, zoals te zien in afbeelding 4.2. Het voornemen voorziet in het toestaan van reguliere bewoning van de bestaande bedrijfswoning en het voorzien van dagrecreatieve doeleinden om zodoende extensieve recreatie mogelijk te maken. Extensieve recreatie valt kijkende naar titel '2.13 Drinkwatervoorzieningen' onder harmoniserende functies.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 uit de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 4.3 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 de 'Ontwikkelingsperspectief'

Het voornemen past binnen het ontwikkelingsperspectief aangezien het investeert in de kwaliteiten, duurzaam is en aansluit op de huidige bebouwing en functies. Er zullen geen gebouwen gerealiseerd worden ter plekke van de huidige agrarische grond waardoor het aantal verharde meters niet zal toenemen. De grond blijft zodoende infiltratiebaar en houdt het rekening met de specifieke omstandigheden en de grenzen van de mogelijkheden van het waterbeheer. Bovendien is er in dit geval geen sprake van aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt hier nader op ingegaan. Tevens past het voornemen in het bestaande landschap.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De 'Natuurlijke laag'

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nog deels waarneembaar. Het plan heeft echter geen nadelige gevolgen voor de zichtbaarheid of beleefbaarheid van de hoogteverschillen. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangemerkt als landschapstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 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 en 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'

Na overleg met de gemeente is besloten dat de huidige landschappelijke inpassing van het erf voldoende is. Een erfinrichtingsplan is niet nodig. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. 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. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 4.6 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.6

Laag van de beleving: (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerste’

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.

Donkerste 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 de beleving’

De in het voorliggende plan opgenomen ontwikkeling betreft een planologische wijziging. Er is geen sprake van een toename aan kunstlicht. Er zullen enkel dagrecreatieve activiteiten plaatsvinden die voornamelijk overdag zullen plaatsvinden. De activiteiten zijn niet significant en zullen tevens bij een reeds bestaand erf en bebouwing plaatsvinden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Laag van de beleving’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het 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 wonen

Ommen wil als verblijfsgemeente haar inwoners een gezonde en vitale samenleving bieden. Het behouden en verbeteren van de samenhang en leefbaarheid in de kernen en wijken staat hoog op de agenda. De gemeente voorziet in de woonvraag van de eigen inwoners: jongeren, starters, jonge gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen. De gemeente wil woningen en gebouwen duurzaam en levensloopbestendig bouwen. De gemeente stelt mensen in staat zo lang mogelijk zelfstandig in onze gemeente te blijven wonen. Ze draagt zorg voor een samenleving waar iedereen aan mee kan doen, met goede, toegankelijke en hoogwaardige voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, sport en cultuur en een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en ontspanning. Wonen in een lommerrijke, groene en veilige omgeving, die goed bereikbaar is over de weg en het spoor en beschikt over een goede utilitaire en recreatieve fiets- en wandelinfrastructuur.

Gericht op het behoud van de kernkwaliteiten en daarmee het borgen van een vitale en leefbare samenleving zet de gemeente erop in meer woningen te bouwen dan op basis van de eigen behoefte nodig is. Naast het bouwen voor de eigen woningbehoefte, maakt de gemeente een toestroom van nieuwe inwoners van buiten de gemeente mogelijk, die zich met name richt op (jonge) gezinnen met kinderen. Een hoger bouwprogramma biedt tegelijkertijd betere kansen voor de eigen inwoners om in Ommen een woning te krijgen en meer mogelijkheden voor het bouwen van woningen voor specifieke doelgroepen. De gemeente Ommen wil in een omvang groeien die past bij het profiel van Ommen en komen dan uit bij maximaal 1.250 nieuw te bouwen woningen tot 2040. Dat is het maximale aantal in het uitleggebied De Vlierlanden, bestaande en nieuwe inbreidingslocatie en vanuit een vraag gestuurde woningbouw in de kernen en het buitengebied. Meer dan 1.250 vraagt om nieuwe uitleggebieden voor woningbouw en dat is niet passend bij het groene karakter van Ommen en doet afbreuk aan de bestaande waarden van landbouw en natuur. Daarmee wordt ook richting de Regio Zwolle de kaders voor de bijdrage in de verstedelijkingsopgave voor de regio aangegeven.

4.3.1.4 Vrijtijdseconomie

De gemeente wil de recreatief toeristische functie van de gemeente behouden en versterken en een toppositie op dit terrein behouden. Dit betreft zowel de recreatiesector zelf, die het aanbod aan verblijfsmogelijkheden biedt, als de groenblauwe mal van Ommen met het zeer gevarieerde en goed toegankelijke landschap in het Vechtdal, Reggedal en buitengebied, dat Ommen zo aantrekkelijk maakt voor de toerist, in combinatie met het oude stadscentrum, de kernen en landgoederen. De toeristisch-recreatieve sector in de gemeente Ommen ontleent haar bestaansrecht voor een belangrijk deel aan de aanwezige natuurkwaliteiten, het aantrekkelijke landschap, de agrarische bedrijvigheid en de veelheid aan cultuurhistorische elementen. Het is dan ook nadrukkelijke de ambitie van de gemeente om deze kwaliteiten in combinatie met de diversiteit in toeristisch-recreatief product en aanbod, te behouden, verder te versterken en nog beter te promoten.

4.3.1.5 Veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur

Ommen wil een leefbare gemeente zijn voor al haar inwoners en bezoekers: een samenleving waaraan iedereen kan meedoen in zowel materieel als immaterieel opzicht. Dit doet de gemeente door de veiligheid te garanderen, de basisvoorwaarde voor een goede gezondheid en zorg te borgen en het bieden van een gevarieerd voorzieningenaanbod op het terrein van onderwijs, sport en cultuur. Sport en cultuur dragen via het verenigingsleven en het plezier dat mensen aan actieve en/of passieve sport- en cultuurbeoefening beleven bij aan de leefbaarheid en saamhorigheid, en versterken zo de sociale samenhang in de gemeente en haar wijken en kernen. Ommen beschikt over een uitgebreid verenigingsleven op het terrein van de binnen- en buitensport, zang, muziek en toneel.

4.3.1.6 Ambities landelijk gebied

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

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.

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.

4.3.1.7 Spelregels Omgevingsvisie

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

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

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

4.3.1.8 Toetsing van het initiatief aan het 'Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen'

Algemeen

Het voornemen voorziet in de planologische wijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. Tevens worden de agrarische gronden van het zuidelijk deel van het plangebied gewijzigd naar een dagrecreatieve bestemming. Aangezien het een bestaande woning in het buitengebied betreft wordt er per saldo geen nieuwe woning toegevoegd. Ook voorziet de gewenste ontwikkeling in het toekennen van een passende dagrecreatiefunctie aan het bijhorende grasveld en zorgt de ontwikkeling voor recreatie en toerisme in het buitengebied. Het voornemen zorgt tevens voor een samenleving waar iedereen kan meedoen. Het Bij Ons Dagkamp zorgt ervoor dat een kwetsbare doelgroep toch activiteiten kunnen doen op het gebied van gezondheid en sport in een veilige omgeving. Deze inclusieve recreatie komt ten goede aan de maatschappelijke waarden in de gemeente Ommen. Tot slot wordt opgemerkt dat aan de spelregels van het Omgevingsvisie, wordt voldaan. Hierna wordt daar op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de ambities en spelregels zoals opgenomen in het Omgevingsvisie.

Spelregels Omgevingsvisie

Hierna wordt puntsgewijs aan de spelregels van het Omgevingsvisie getoetst:

Ad 1: direct omwonenden zijn na het indienen van het principeverzoek geïnformeerd over het plan.

Ad 2: Initiatiefnemer is in gesprek gegaan met omwonenden. Er is meerdere malen contact geweest met naaste burens. Men is positief over de plannen. Ook de overige burens zijn op de hoogte en hebben geen bezwaar tegen de plannen.

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

Ad 4: Het perceel ter plekke van de Waaijerkweg 1a is al landschappelijk ingepast. Er is voldoende aandacht voor de omgevingskwaliteiten.

Ad 5: Door het voornemen wordt bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving. De midgetgolfbaan was enige tijd voor de komst van initiatiefnemer in verval geraakt wat niet ten goede komt aan de leefbaarheid en recreatieve mogelijkheden in het buitengebied. De ontwikkeling met dagbesteding brengt tevens een versterking van de sociale en maatschappelijke vitaliteit met zich mee.

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

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.2.1 Algemeen

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

In het Inspiratieboek behorend bij het LOP wordt aangegeven hoe de kenmerken behouden en versterkt kunnen worden door inpassing van bebouwing. Het doel is het inspireren van iedereen die bezig is met ruimtelijke plannen in het buitengebied van Ommen. Het inspiratieboek biedt ideeën ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied en vormt een kader waaraan de gemeente erfinrichtingsplannen toetst.

Het plangebied ligt in het jong heide- en ontginningslandschap. Dit landschapstype ligt in de gemeente Ommen met name in de open landbouwgebieden, aan de randen van de gemeente. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven. Het plangebied is met de rode ster aangegeven.

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimten. De grote open ruimtes vormen een contrast met het kleinschalige landschap op de dekzandrug van Witharen. Agrarische bedrijven hebben ruimte tot ontwikkelen in dit landschap. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur. In het LOP zijn de volgende kansen/maatregelen aangegeven:

- behouden van openheid door scherpe grenzen tussen open en dicht te handhaven en te versterken. Verdichting van de openheid door o.a. bos en bebouwing is niet wenselijk;
- behouden en zichtbaar maken van het oorspronkelijk reliëf op de dekzandrug van Witharen;
- rode ontwikkelingen, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het jonge ontginningslandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk goed in te passen.
- door middel van erfbeplanting de erven meer onderdeel laten worden van de landschapstructuur. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk.

4.3.2.2 Toetsing

De locatie is in de bestaande vorm al landschappelijk ingepast. Tevens zullen geen nieuwe ruimtelijke toevoegingen of aanpassingen komen op het erf. Geconcludeerd wordt dat een landschappelijk inpassingsplan niet noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het besluit Milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen. Een woning wordt gezien als een geluidgevoelig object.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt de planologische status van de bedrijfswoning aan de Waaijerkwag 1a gewijzigd naar reguliere woning. Tevens zullen er geen aanpassingen aan de woning plaatsvinden en zal de woning in de huidige vorm en omvang behouden blijven. Daarnaast wordt de dagrecreatieve functie uitgebreid. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk om een 'goede ruimtelijke ordening' aan te kunnen tonen. Dit volledige akoestische onderzoek is uitgevoerd door Alcedo B.V. en toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies van dit onderzoek.

5.1.2.1 Akoestisch onderzoek

Het voornemen bestaat om de bestemming van de woning aan de Waaijerkwag 1a te wijzigen in een reguliere woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning wordt zodoende losgekoppeld van de dagrecreatieve functies op het erf. Reguliere woningen zijn wel geluidgevoelig voor geluid van de eigen inrichting, omdat een dergelijke woning ook niet-bedrijfsgerelateerd kan worden gebruikt. Zodoende is dit akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Kader

De midgetgolfbaan is meldingsplichtig conform het "Besluit van 19 oktober 2007, houdende algemene regels voor inrichtingen", ook wel het Activiteitenbesluit genoemd. De geluidsvoorschriften zijn opgenomen in afdeling 2.8 "Geluidhinder", artikel 2.17 tot en met 2.22 van het Activiteitenbesluit.

Volgens het Activiteitenbesluit wordt het stemgeluid op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een inrichting buiten beschouwing gelaten, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein. Ook het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten blijft buiten beschouwing.

In dit onderzoek is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau inclusief stemgeluid inzichtelijk gemaakt.

Resultaten

Woning Waaijerkweg 1a

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode inclusief stemgeluid bij de woning aan de Waaijerkweg 1a ten hoogste 49 dB(A) en exclusief stemgeluid ten hoogste 43 dB(A) bedraagt. In de avondperiode bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus inclusief stemgeluid ten hoogste 42 dB(A) en exclusief stemgeluid ten hoogste 32 dB(A). Hiermee wordt inclusief stemgeluid voldaan aan de richtwaarde voor gemengd gebied. Exclusief stemgeluid wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Overige woningen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode inclusief stemgeluid bij de overige woningen ten hoogste 37 dB(A) en exclusief stemgeluid ten hoogste 30 dB(A) bedraagt. In de avondperiode bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus zowel inclusief stemgeluid ten hoogste 25 dB(A) en exclusief stemgeluid ten hoogste 24 dB(A). Hiermee wordt zowel in- als exclusief stemgeluid voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Conclusie akoestisch onderzoek

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidsniveaus ter plaatse van de woning aan de Waaijerkweg 1a voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.
- De geluidsniveaus ter plaatse van de woning aan de Waaijerkweg 1a, die niet beoordeeld hoeven te worden conform het Activiteitenbesluit, voldoen aan de richtwaarde voor een gemengd gebied. Uitzondering hierop betreft het maximale geluidsniveau als gevolg van dichtslaande autoportieren in de avondperiode.
- Maximale geluidsniveaus als gevolg van het komen en gaan van bezoekers hoeven volgens het Activiteitenbesluit niet getoetst te worden. Indien de geluidswering van de gevel minimaal 18 dB(A) bedraagt, wordt in de woning wel voldaan aan het toelaatbare maximale geluidsniveau van 50 dB(A) voor de avondperiode. Ook slecht geïsoleerde woningen bereiken doorgaans een geluidswering van 18 dB(A). Daarom worden de optredende maximale geluidsniveaus als gevolg van dichtslaande portieren in de avondperiode toelaatbaar geacht.
- Wat betreft geluid is het mogelijk om de woning gelegen aan de Waaijerkweg 1a een reguliere woonbestemming te geven.
- Ter plaatse van de omliggende woningen wordt ruimschoots voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden voor een rustige woonwijk.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï

Naast het plangebied op circa 30 meter ligt een enkele spoorweg (Mariënborg en Vroomshoop). Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van het perceel van een bedrijfswoning naar regulier wonen. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg of spoor op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning.

De aspecten wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Het voornemen voorziet in een functiewijziging van agrarische grond naar (dag)recreatie en de wijziging van een bedrijfswoning naar regulier wonen. In het verleden hebben er geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden op de agrarische gronden. Hierdoor is het een onverdachte locatie. Tevens is er geen asbesthoudende bebouwing aanwezig (geweest). Een bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

5.3.2.1 Externe werking

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).

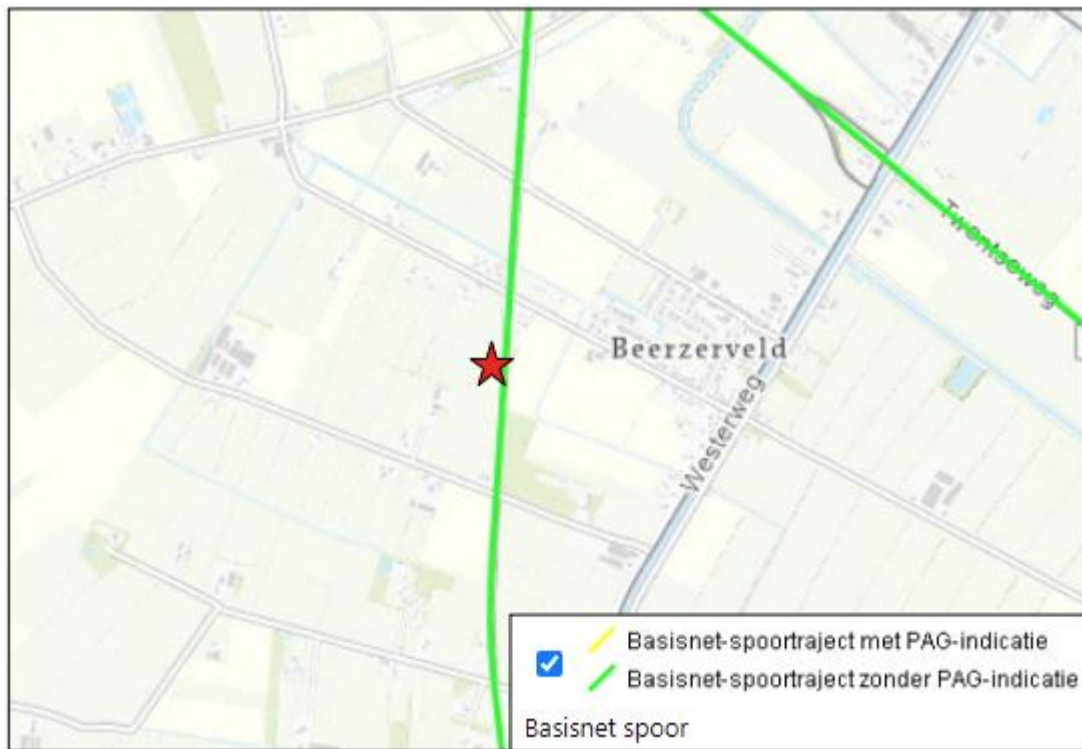
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Transportroute

De spoorlijn langs het plangebied ligt op een afstand van circa 30 meter van het plangebied en staat aangeschreven door de provincie als een transportroute waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Dit basisnet spoor kent geen plasbrandaandachtsgebied en geen plaatsgebonden risicocontour.

De gevaarlijke stofcategorie C3 (500) wordt over het spoor vervoerd. In onderstaande tabel wordt het invloedgebied per stofcategorie en modaliteit weergegeven.

Stofcategorie		Invloedsgebied 1%-letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35 ¹
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4000	>4000	nvt ²
LT4			nvt ²	nvt ²
GF1			40	nvt ²
GF2			280 ³	65
GF3	A	460 ³	355 ³	90
GT2			245	nvt ²
GT3	B2	995	560	1070
GT4	B3	>4000	>4000	nvt ²
GT5	B3	>4000	>4000	nvt ²

1. LF1 transporten worden gemodelleerd als 1/13 LF2 transporten.
2. Deze stofcategorie wordt niet (of nauwelijks) in bulk getransporteerd op de (vaar)weg
3. Deze afstanden horen bij het scenario instantaan vrijkomen, vertraagde ontsteking, explosief afbranden van de wolk bij weersklasse D5, overlijden van personen in een gebouw (binnen). In theorie wordt voor weersklasse D9 een grotere afstand bereikt. Omdat bevolkingsvlakken buiten 355 m het groepsrisico alleen beïnvloeden bij onrealistisch hoge personeelsaantallen is in de praktijk de genoemde afstand ruim voldoende.

Opgemerkt wordt dat het plangebied in het invloedsgebied 1% letaliteit van stofcategorie C3 ligt (35 meter).

Het groepsrisico ter plaatse van het plangebied zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet met meer dan 10% toenemen. Dit kan zondermeer gesteld worden gelet op de dichtheid van bestaande functies in de omgeving, en de beperkte omvang van het voornemen waarbij per saldo het aantal personen in het plangebied beperkt zal toenemen.

Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatie specifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die moeten worden onderbouwd. Gezien het feit dat er feitelijk geen wijzigingen optreden, behoeven de volgende aspecten geen nadere onderbouwing: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie, nabijheid bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van de hulpdiensten in algemeenheid. Wel dient in voorliggend geval te worden getoetst aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit betreffen de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenomen aspecten nader onderbouwd:

- Bereikbaarheid: Hulpdiensten dienen bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. In het voorliggend geval blijft de bereikbaarheid van het gebied onveranderd. Het erf blijft via de Waaijerkweg te bereiken. De Brandweerkazerne zit in Vroomshoop gesitueerd op circa 8 minuten rijden en/of Brandweerkazerne Bergentheim op circa 8 minuten rijden. Er is tevens sprake van voldoende ruimte voor de hulpdiensten om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren
- Ontvluchten van het gebied: De vluchtroutes in en rond het gebied blijven volledig onveranderd.
- (Zelf)redzaamheid: (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. In het voorliggend geval komt er geen nieuwe verblijfsfunctie bij en beschikt het erf over 'uitgangen' om de bebouwing en het gebied te ontvluchten. Bewoners van de woning zijn zelfredzaam. Dit geldt naar verwachting ook voor de dagrecreanten en deelnemers/kinderen van het Bij Ons Dagkamp. Daarnaast zullen er zelfredzame volwassenen aanwezig zijn om te helpen bij noodzaak tot schuilen of vluchten. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in onevenredige toename van het groepsrisico ter plaatse.

Gelet op het vorenstaande is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied ligt in het buitengebied. Als de woning alleen beschouwd wordt, wordt deze in zijn geheel omgeven door bedrijfsactiviteiten en aan de oostzijde is een spoorlijn gelegen. Op basis van deze ligging wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden vanwege de functiewijziging van de bedrijfswoning naar reguliere woning.

De agrarische gronden worden beschikbaar gemaakt voor uiteenlopende kleinschalige dagrecreatieve doeleinden. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden deze uiteenlopende dagrecreatieve activiteiten niet gespecificeerd in één enkele omschrijving. Een sportveldcomplex (met verlichting) heeft een milieucategorie van 3.1 waarbij een richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect geluid. Echter wordt beargumenteerd dat de grootte van het terrein enigszins meevalt en niet verder toe zal nemen en dat er enkel sprake is van een lichte vorm van recreatieve activiteiten welke prima nabij een woning plaats kunnen vinden. Omliggende woningen van derden zijn niet gelegen binnen de richtafstanden (75 meter afstand). Geconcludeerd wordt dat de dagrecreatieve ontwikkelingen geen hinder vormen voor woningen van derden.

De woning aan de Waaijerinkweg 1a staat 'midden' op het terrein van de dagrecreatieve bestemming. Om aan te tonen dat het aspect geluid geen belemmering vormt is een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd door Alcedo B.V.. Hierin is aangetoond dat de geluidsniveaus van de woning aan de Waaijerinkweg 1a voldoet aan de eisen (zie paragraaf 5.1).

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden woningen aangemerkt als milieugevoelige functies.

De woning Waaijerinkweg 1a wordt met voorliggend bestemmingsplan bestemd tot regulier wonen, maar blijft feitelijk onderdeel van het recreatieerf. In de directe omgeving van de woning Waaijerinkweg 1a bevinden zich de midgetgolfbaan met bijhorende horecavoorziening en de dagrecreatiegronden. Op basis van de VNG-

uitgave 'bedrijven en milieuzonering' worden deze functies met bijhorende ondersteunende horecafunctie niet gespecificeerd. Echter kan gesteld worden dat soortgelijke activiteiten zoals een 'Golfbaan' en 'Restaurants, cafetaria's, snackbars en ijssalons' allen een milieucategorie 1 hebben met een richtafstand van 0 meter.

De dagrecreatieve activiteiten aan de zuidzijde van het erf wordt niet gespecificeerd in één omschrijving. Een sportveldcomplex (met verlichting) heeft een milieucategorie van 3.1 waarbij een richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect geluid. Voor het aspect geur, stof en gevaar geldt een richtafstand van 0 meter. Echter wordt beargumenteerd dat de lichte recreatieve activiteiten enkel overdag plaats zullen vinden aangezien er geen verlichting aanwezig is, de grootte van het terrein (complex) enigszins meevalt en niet verder toe zal nemen en dat de kleinschaligheid van de activiteiten prima nabij een woning plaats kunnen vinden. De woning aan de Waaijerkweg 1a is gelegen op circa 28 meter van het sportveld.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is reeds gezegd een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Alcedo B.V.. Hierin is aangetoond dat het aspect geluid geen belemmering vormt (zie paragraaf 5.1).

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

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 wettelijk 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 diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden),

glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

In dit geval liggen er geen agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied die een belemmering kunnen vormen voor het voornemen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

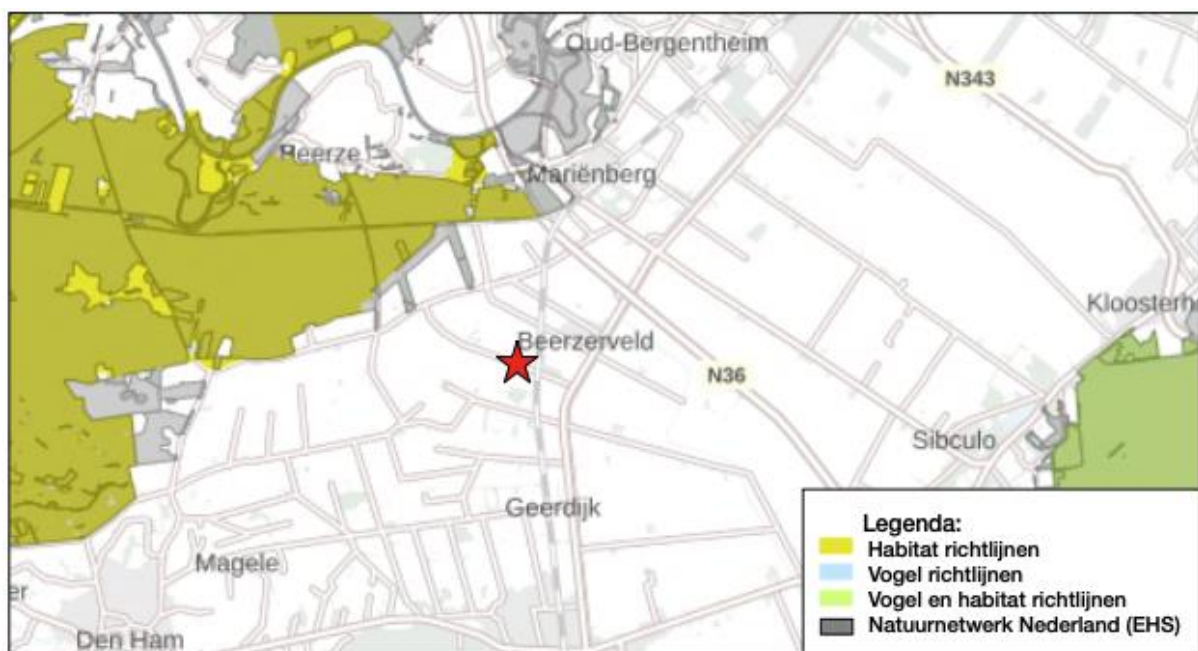
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1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

5.7.1 Gebiedsbescherming

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

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en het NNN (Bron: Aeries.nl)

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer van het plangebied. Gezien de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.

Het plangebied ligt op circa 900 m afstand van het NNN. De gewenste ontwikkeling vindt echter niet binnen het NNN plaats. Omdat het NNN geen schaduwwerking kent zoals bijvoorbeeld wel geldt voor Natura 2000-gebieden leidt het project niet tot aantasting van de wezenlijke waarden van het NNN. Het NNN vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het plan voorziet in de functiewijziging van een bedrijfswoning naar reguliere woning. Hierbij worden er geen gebouwen of groenstructuren gesloopt, gerooid of gewijzigd. Gelet op de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming wordt gesteld dat deze gronden (grasland) al regelmatig wordt onderhouden. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er negatieve gevolgen zullen optreden ten aanzien van de beschermende flora en fauna.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

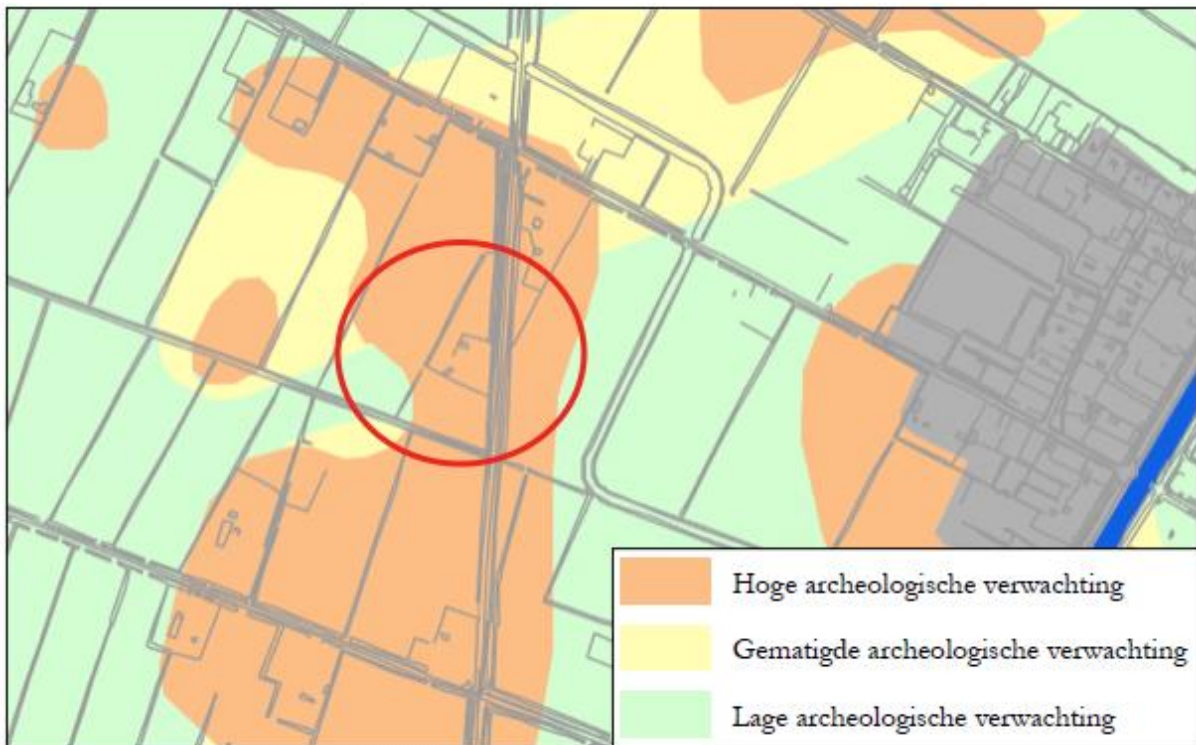
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 *Algemeen*

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

5.8.1.2 *Situatie plangebied*

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



Afbeelding 5.3 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

De locatie heeft een hoge archeologische verwachting. Op grond van bijbehorende regels (opgenomen in de erfgoednota 'toekomst voor erfgoed Ommen') is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 1 hectare en dieper dan 0,5 m. Het voornemen gaat niet gepaard met bodemingrepen. Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet benodigd is.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel (Regio en deelgebied Vechtstreek), in het plangebied zelf en in de nabije omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en het uitbreiden van een dagrecreatieve functie ter plekke van huidige agrarische grond. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschappen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Drents Overijsselse Delta, Vallei en Veluwe, Vechtstromen, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

In de Waterbeheerplannen is aangegeven hoe de waterschappen zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In de plannen zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of

watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt dat er 'geen waterschapsbelang' van toepassing is. Het waterschap adviseert hiermee positief. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstellen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.
- Omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden binnen de agrarische bestemming.

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

7.2.4 Algemene regels

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

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

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Recreatie - Dagrecreatie (Artikel 3)

Het perceel aan de Waaijerinkweg 1a is mede bestemd als 'Recreatie - Dagrecreatie'. Hiermee wordt dagrecreatie mogelijk gemaakt op het gebied. De gronden zijn mede bestemd voor extensief recreatief gebruik, agrarisch grondgebruik en hobbymatig grondgebruik met de daar bijbehorende voorzieningen. De gronden van de bestaande midgetgolfbaan zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm recreatie –

midgetgolf'. Tevens is bij de aanduiding 'specifieke vorm recreatie – midgetgolf' ondergeschikte horeca mogelijk. Op de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Het oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen, binnen het bouwvlak, mag met maximaal 25% worden uitgebreid. De maximale bouwhoogte mag ten hoogste 10 meter bedragen en de maximale goothoogte 5,5 meter.

Wonen (Artikel 4)

Het perceel aan de Waaijerkweg 1a is mede bestemd als 'Wonen'. Hiermee wordt het regulier bewonen van de bestaande bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, met inbegrip van aan-huis-verbonden beroepen en bed & breakfast in de woning. Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak: woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, waaronder overkappingen. Aangezien er één bestemmingsvlak aanwezig is, is er één woning toegestaan. Het gezamenlijke oppervlakte aan: aan- en uitbouwen en bijgebouwen, waaronder overkappingen ten behoeve van de toegestane functies en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 150 m² bedragen of de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt. Voor bijgebouwen bedraagt de maximale goothoogte 4 meter, de maximale bouwhoogte 6 meter.

Middels een specifieke gebruiksregel is vastgesteld dat er een relatie moet bestaan tussen de (hoofd)bewoner(s) van de woning en de toegestane activiteiten binnen de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'.

Waarde – Archeologische verwachting 1 (Artikel 5)

De dubbelbestemming voorziet in het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Bij bouwplannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter dient aangetoond te worden dat de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig aangetast worden.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De plannen zijn aan omwonenden en nabijgelegen ondernemers kenbaar gemaakt. Initiatiefnemer heeft daarmee voldaan aan de eisen vanuit het vooroverleg en het aantonen van de uitvoerbaarheid van het initiatief.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschappen Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt dat er 'geen waterschapsbelang' van toepassing is. In Hoofdstuk 6 is de watertoets verder toegelicht. Het waterschap is akkoord met deze waterparagraaf, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld na afloop van de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Watertoetsresultaat