

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Hessenweg West 14a, Ommen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 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 Hessenweg West 14a, Ommen

Plannaam: Buitengebied, herziening Hessenweg West 14a, Ommen
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0075-on01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 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	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	KENMERKEN OMGEVING	10
2.2	KENMERKEN PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	GEUR	40
5.7	ECOLOGIE	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	45
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	47
6.1	VIGEREND BELEID	47
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
7.1	INLEIDING	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
HOOFDSTUK 8	UITVOERBAARHEID	52
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	53
9.1	VOOROVERLEG	53
9.2	INSPRAAK	53
9.3	ZIENSWIJZEN	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	54
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	54
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 4	NADER BODEMONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 5	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 6	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID.....	54
BIJLAGE 7	GEURONDERZOEK	54
BIJLAGE 8	STIKSTOFBEREKENING	54
BIJLAGE 9	QUICKSCAN ECOLOGISCH ONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 10	WATERTOETSRESULTAAT	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het woonperceel aan de Hessenweg West 14a te Ommen staat een verouderde woning. De woning voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd en moet worden vervangen. Nieuwbouw op dezelfde plek is, stedenbouwkundig gezien, niet wenselijk. Het perceel is erg klein en ook cultuurhistorische gezien is de plek niet logisch. Tevens past de huidige verschijningsvorm van de woning aan de Hessenweg West 14a niet bij de herkenbare boerderijen in de omgeving. De woning wordt daarom verplaatst.

De woning zal op circa 200 meter in westelijke richting herbouwd worden. De nieuw te bouwen woning zal daarbij landschappelijk worden ingepast.

Om de ontwikkelingen, met betrekking tot de sloop van bebouwing en het verplaatsen van de woning planologisch en feitelijk juist te regelen wordt het perceel aan de Hessenweg West 14a en 15 in het geheel meegenomen in dit bestemmingsplan. Op die manier wordt dit perceel voorzien van actueel planologisch kader.

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

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

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie ligt aan Hessenweg West te Ommen. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kern Ommen en de directe omgeving weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Hessenweg West 14a, Ommen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0075-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.

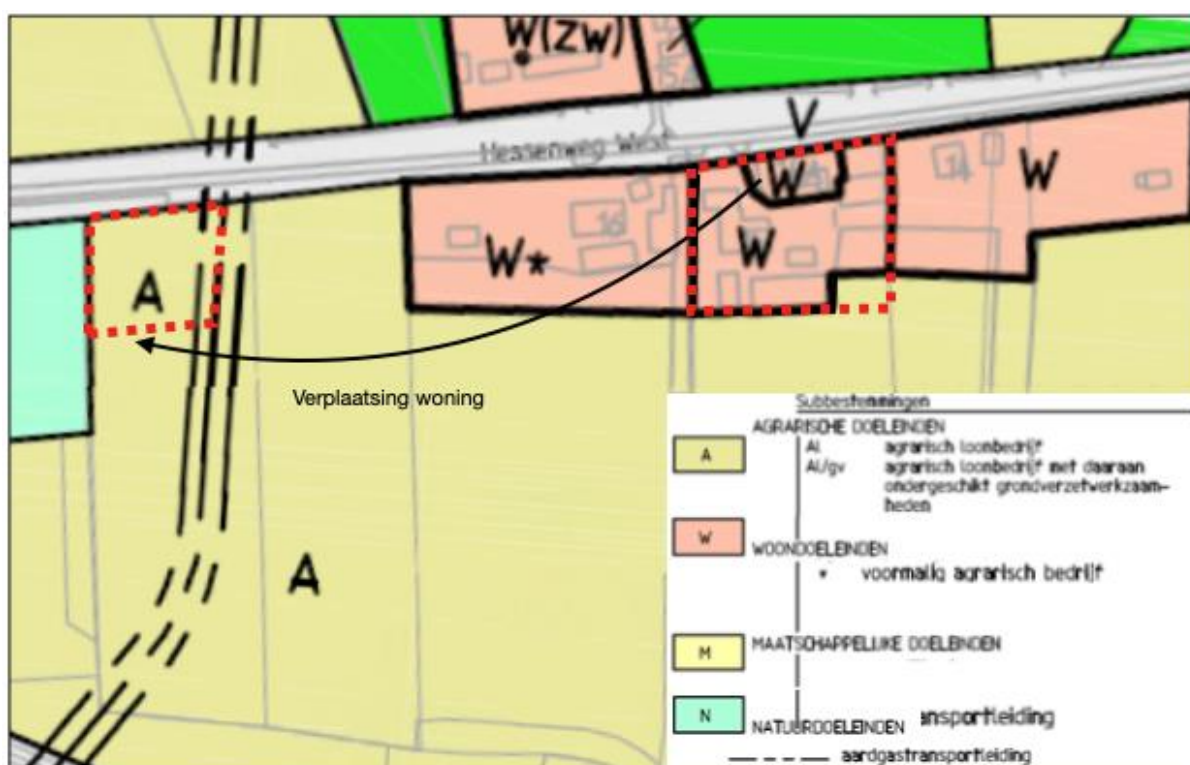
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

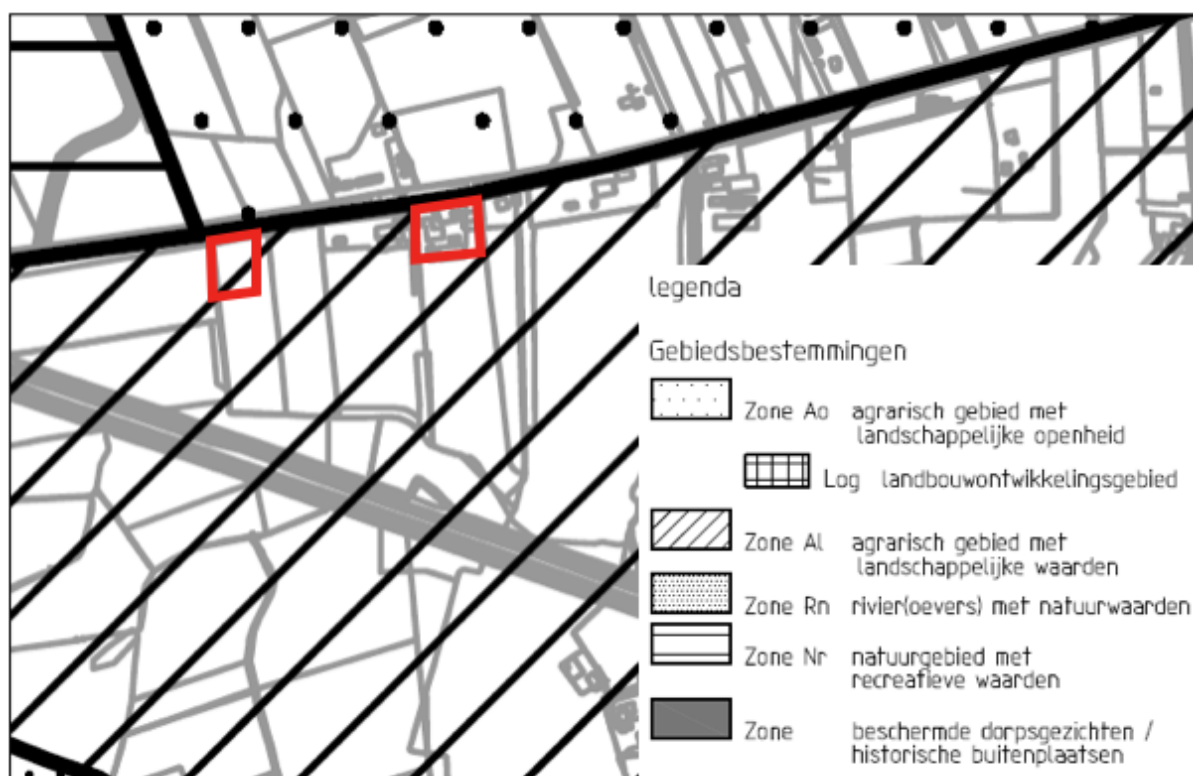
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van “Ommen Bestemmingsplan Buitengebied” en het bestemmingsplan “Facetherziening parkeren Ommen”, welke op respectievelijk 13 juli 2010 en 19 juli 2018 zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen. In dit geval is hoofdzakelijk bestemmingsplan “Ommen Bestemmingsplan Buitengebied” relevant.

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan “Ommen Bestemmingsplan Buitengebied” de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ en ‘Woondoeleinden’ met de aanduiding ‘bouwvlak’. Tevens ligt er een ‘aardgastransport’.

Tevens gelden er voor dit perceel nog aanvullende bepalingen vanwege de gebiedsbestemming ‘Zone Ai Agrarisch gebied met landschappelijke waarden’. In onderstaande afbeeldingen 1.2 en 1.3 is dit weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met rode omlijningen. Aansluitend worden de geldende bestemmingen toegelicht.



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



Afbeelding 1.3 Bestemmingen op gebiedsniveau (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden' 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 'Woondoeleinden' zijn met name bestemd voor wonen. Tevens zijn aan-uitbouwen, overkappingen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de gronden toegestaan ter dienste van de woonbestemming.

Gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zijn, behalve voor de andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de ondergrondse gasleidingen.

Tevens is de grond ter plekke van de gebiedsaanduiding 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (Zone Ai)' bestemd voor de in dit gebied voorkomende landschappelijke waarden in de vorm van kleinschaligheid, grillig kavelpatroon, verspreid liggende bebouwing en onbebouwde essen en kleinschalige landschapselementen zoals de bestaande houtwallen. Ook is de grond bestemd voor de voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van monumenten en karakteristieke boerderijvormen, de in dit gebied voorkomende natuurwaarden en archeologische waardevolle gebieden.

Strijdigheid

Het verplaatsen van de woning naar de gronden van 'Agrarische doeleinden' is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen, aangezien het binnen de agrarische bestemming niet mogelijk is om een reguliere burgerwoning te realiseren. Tevens zal de huidige woning op de 'oude locatie' weggestemd ter plaatse van het woonperceel 14a-15 moeten worden zodat het niet mogelijk is hier een woning te realiseren. Tevens vinden er een aantal landschappelijke inpassingen plaats in verband met het ruimtelijke kwaliteitsplan waardoor deze gronden ook meegenomen dienen te worden.

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

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Kenmerken omgeving

De afstand tussen beide deelgebieden (hierna: plangebied) bedraagt circa 200 meter. Het plangebied is te midden van de grote dekzandvlakten gelegen. Er is sprake van minimale hoogteverschillen. Eventuele hoogteverschillen zijn ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd veelal zijn geërodeerd. Aanvankelijk door de wind, maar later vooral door de grootschalige ontginning van de heide, ruilverkavelingen en de modernisering van de landbouw.

Het plangebied ligt in het kampenlandschap. De erven liggen in een zeer gevarieerd en relatief kleinschalig landschap. Met beperkte mate zijn, vermoedelijk door eerdere ruilverkavelingen, een klein aantal landschapselementen verdwenen. Hoewel het gebied aan stevige veranderingen onderhevig is geweest is het gebied verder nog erg goed herkenbaar door behoud van robuuste landschappelijke dragers die van noord naar zuid zijn gelegen.

Onder meer is aan de noordzijde het landschap veranderd door de grootschalige ontginning van de heide. De daar gelegen dekzandwelvingen zijn in eerste instantie beplant geweest met naaldhout, maar langzaam maakt loofhout zijn intrede. Openheid is aldaar ingeruild voor grote boscomplexen. Aan de zuidzijde is de N340 aangelegd. Dat heeft altijd desastreuze gevolgen voor een gebied, maar gesteld moet worden dat de voornaamste kenmerken langs de Hessenweg West zelf onaangetast zijn gebleven.

De erven lagen in de meeste gevallen direct aan de doorgaande weg en bestond in alle gevallen uit een typerende boerderij met wolfseind met vaak één of hooguit twee opstallen. De boerderijen lagen parallel aan de weg en de erven kennen onderling een bepaalde verspreidingsgraad.

Boeren op deze plek was uiterst interessant. Enerzijds lagen de uitgestrekte heidevelden voor plaggen in de stal en anderzijds lagen de hogere gronden (kampen en essen) voor het verbouwen van tarwesoorten die men voorzag van bemesting uit eigen stal.

2.2 Kenmerken plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Het deelgebied met de voorgenomen nieuwbouwlocatie bestaat momenteel uit agrarische akkerbouwgrond. Naast de beoogde nieuwbouwkavel is aan de westzijde een bosgebied gelegen. Er is in de huidige situatie geen in- of uitrit op de Hessenweg West.

Het deelgebied met de huidige woonerven van nummer 14a en 15 heeft een totale oppervlakte van 2.700 m². Het erf van nummer 15 bestaat uit een woning met aan de voorzijde van de woning een bijgebouw. Aan de achterzijde staat een schuur met daarachter akkerbouwgrond. Aan de oostzijde van het perceel staat een oude solitaire schuur. Aan de westzijde van het perceel is een in- en uitrit naar de akkerbouwgrond. Aan de noordzijde langs de Hessenweg West staat het huidige erf van nummer 14a, met de te slopen woning. Het perceel 14a heeft een eigen oppervlak van circa 480 m² en wordt omringt door een natuurlijke groene begrenzing in de vorm van struiken en bomen.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.3 is een straatbeeld opgenomen vanaf de Hessenweg West ter plaatse de te slopen woning en op afbeelding 2.4 is een straatbeeldfoto van de beoogde nieuwbouwlocatie te zien.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto plangebieden (Bron: PDOK.nl)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld van de oude 'te verplaatsen' woning aan de Hessenweg West 14a (Bron: Google.streetview.nl)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld van de nieuwe bouwlocatie vanaf de Hessenweg West (Bron: Google.streetview.nl)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

De locatie van het huidige perceel Hessenweg West 14a staat middenin het perceel van nummer 15 wat zorgt voor een niet wenselijke situatie ter plekke. Om in de toekomstige situatie het woonerf in een nette staat achter te laten is een erfinrichtingsplan en ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarover meer in paragraaf 3.1.2. In het erfinrichtingsplan, ruimtelijk kwaliteitsplan en deze herziening van het bestemmingsplan is zodoende het gehele woonperceel meegenomen. Dit om kaders te stellen voor de nieuwe planologisch situatie.

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Sloopverplichting

Zoals in de inleiding al aangegeven ziet de voorgenomen ontwikkeling toe op het verplaatsen van de woning aan de Hessenweg West 14a. Deze verouderde woning zal tevens gesloopt worden eveneens het naastgelegen bijgebouw staande op het perceel van de Hessenweg West 15. In afbeelding 3.1 is dit visueel weergegeven. Naast de verwijdering van deze landschapsontsierende bebouwing wordt zowel het toekomstige woonerf en het bestaande erf landschappelijk ingepast. In afbeelding 3.2 is deze nieuwe situatie weergegeven.

Een voorwaarde om medewerking te verlenen is het zorgvuldig inpassen van het erf op de oude en de nieuwe locatie. De landschappelijke inpassing zal daarbij als een kwaliteitsimpuls in het landschap gezien worden. Daarnaast is als eis gesteld dat de woning geen schuurwoning mag zijn en dat de woning moet worden voorzien van een wolfseinde. De compensatiewoning moet aansluiten op de bestaande bebouwing maar mag een moderne of historische architectuur kennen. De woning zal tevens een eenduidige vorm moeten hebben.

Tot slot wordt opgemerkt dat de schuur behouden zal blijven en verfraaid wordt. Zodoende zal de ruimtelijke kwaliteit terugkomen in de vorm van cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 3.1 Sloopopgave woning 14a en naastgelegen bijgebouw (Bron: Google.maps.nl - bewerkt)

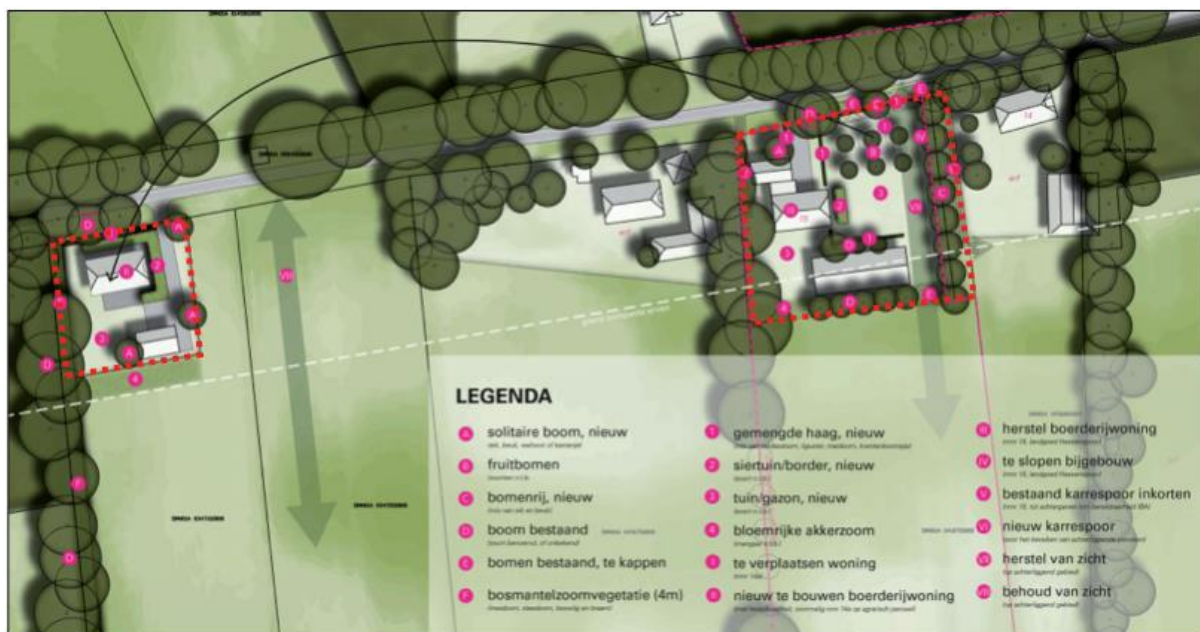


Afbeelding 3.2 Landschappelijke inpassingen aan de Hessenweg West (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

3.1.2 Landschappelijke inpassing

Voor het gehele plangebied is door N+L Landschapsontwerpers een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het gehele ruimtelijke kwaliteitsplan is als bijlage 1, van de toelichting opgenomen. In de zuidoostelijke hoek van het deelgebied worden tevens enkele landschappelijke inpassingen gedaan. Hierom is het gebied meegenomen als woonbestemming.

Het plangebied is gelegen in een landschap dat nog goed herkenbaar is. Er is sprake van goede robuuste en herkenbare landschappelijke dragers. Het is niet zinvol om nieuwe beplantingen aan te brengen met die uitzondering om erven goed landschappelijk in te passen. De voorgenomen ontwikkeling zou plaats kunnen vinden mits het erf zorgvuldig ingepast blijft. Op afbeelding 3.3 wordt de landschappelijke inpassing visueel weergegeven met hierbij de ontwikkelingen daarbij aangeven in de legenda.



Afbeelding 3.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan en landschappelijke maatregelen (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

3.2 Verkeer en parkeren

Met het initiatief wordt een woning circa 200 meter verplaatst ten westen van de bestaande locatie aan de Hessenweg West 14a. Op de oude bestaande locatie werd gebruik gemaakt van de in- en uitrit van de Hessenweg West 15. Deze in- en uitrit blijft zodoende dus behouden.

Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van het perceel en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.2, zijn er op eigen terrein voldoende parkeermogelijkheden. Wat betreft ontsluiting zal aan de nieuwe Hessenweg West 14a een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd worden. De Hessenweg West is een rustige en overzichtelijke weg waardoor het niet te verwachten is dat de verkeersveiligheid in het geding komt.

Planologisch gezien wordt er geen nieuwe woning toegevoegd en zal zodoende de verkeersdruk niet toenemen. De Hessenweg West beschikt bovendien over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen behorende bij het erf adequaat af te kunnen wikkelen.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 verschild 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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, 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 betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van een woning en het slopen van bebouwing. Per saldo is er geen sprake van het toevoegen van een woning. Gelet op het vorenstaande is

de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid 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. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel. In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. In 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

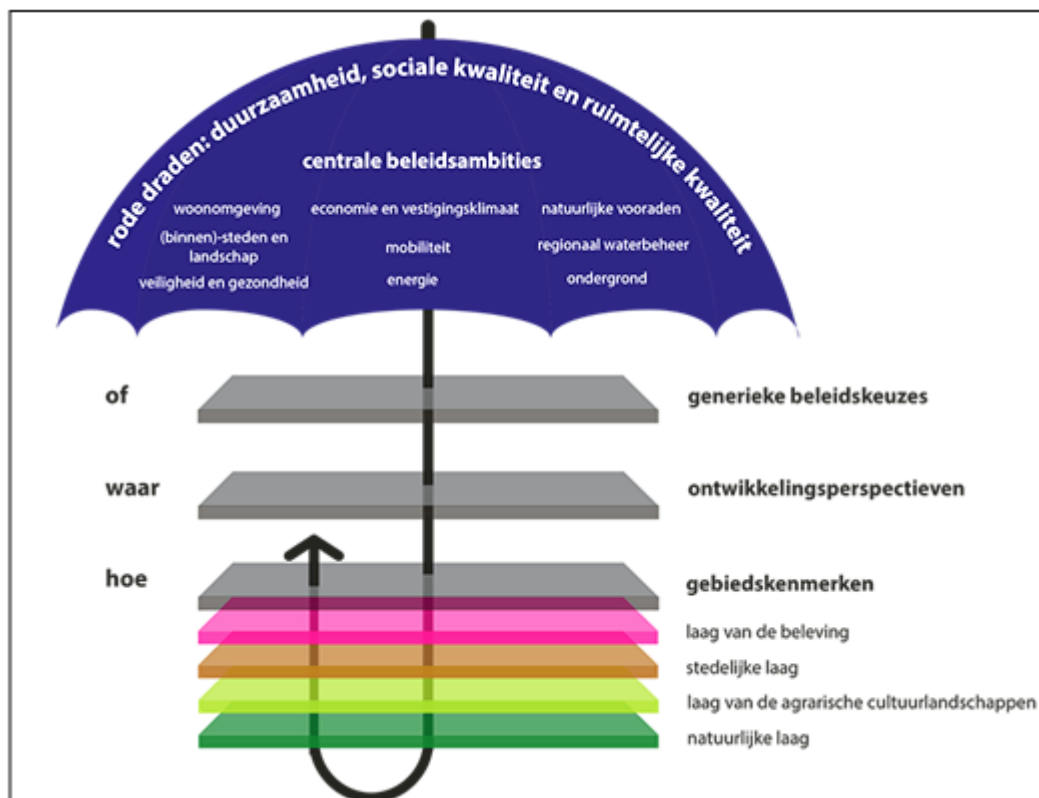
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.4 (Toekomstbestendigheid), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en 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 sprake van beperkt extra

ruimtebeslag door bouwen en verharderen op de groene omgeving. Dit wordt geschat op circa 600 m² aan verharding ten opzichte van de huidige situatie. Ter compensatie wordt de oude bebouwing van de woning en een bijgebouw gesloopt wat een totaal oppervlakte heeft van circa 200 m² en wordt het landschappelijk ingepast wat een kwaliteitsimpuls betekent voor de groene omgeving. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.4 Toekomstbestendigheid

In de toelichting op bestemmingsplannen waarin provinciale belangen in geding zijn wordt aannemelijk gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en die niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, toekomstbestendig zijn en dus:

- 1. De mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;*
- 2. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden;*
- 3. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van een woning in het buitengebied van Ommen. Gelet op de verouderde bouwkundige staat is het noodzakelijk de woning te vervangen. Daarnaast is de bestaande locatie van de woning vanuit ruimtelijk oogpunt onlogisch. Door de verplaatsing van de woning naar de nieuwbouwlocatie wordt voorzien in twee duurzaam woonpercelen. Tevens zal de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeteren aangezien beide locatie landschappelijk worden ingepast. Dit zal een positieve bijdrage zijn aan de natuurlijke waarde en kwaliteiten in het buitengebied van Ommen. De ontwikkeling zal zowel op de korte als op de lange termijn een meerwaarde zijn. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van toekomstbestendigheid.

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

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

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

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen in totaal circa 200 m² aan landschapsontsierende bebouwing, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied aanzienlijk af;
- het versterken en behouden van waardevolle landschapselementen en het opknappen van de karakteristieke bebouwing;
- het landschappelijk inpassen van een nieuwe woning.

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. Deze gebiedskenmerken zijn meegenomen in het Ruimtelijke Kwaliteitsplan in bijlage 1.

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 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode omlijning aangeduid.



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectief'

Het karakter van het gebied, met een mix van meerdere functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief nodig is. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor woningen. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en andere agrarische bedrijven die stoppen. 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. De woonerven worden passend in het bestaande landschap ingepast. 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. Daarnaast kent het plangebied op basis van de “laag van beleving” geen bijzondere kenmerken, waardoor ook deze laag buiten beschouwing wordt gelaten.

1. De “Natuurlijke laag”

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

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



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap (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, gelet op het huidige gebruik (akkerbouwgrond en een woonperceel) van het oorspronkelijke landschap nauwelijks nog waarneembaar. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de zichtbaarheid of beleefbaarheid van de hoogteverschillen. Door de sloop van de ontsierende bebouwing en de landschappelijke aanpassingen worden deze juist meer zichtbaar gemaakt. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we 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 "Oude hoevenlandschap". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrasterijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Er wordt voorzien in het aanbrengen van groenstructuren en doorzichten op beide erven, aansluitend bij het daarvoor voorkomende gebiedskarakter. Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie "Het Ommer Motief"

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Toekomstperspectief

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

Wonen

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

Landschap

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

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie "Het Ommer Motief"

Wanneer de gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan bovenstaand beleid, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van wonen en landschap. Het initiatief voorziet in het verplaatsen van de woning en versterken van de groene setting. Daarnaast draagt het plan bij aan het versterken van het landschap door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het treffen van landschapsmaatregelen. Het plan leidt dan ook tot een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt goed ingepast. Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling en kwaliteitsversterking waarmee in principe 2 toekomstbestendige woonerven mogelijk worden gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities zoals genoemd in de "Toekomstvisie Het Ommer Motief".

4.3.2 Omgevingsvisie Ommen

4.3.2.1 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

4.3.2.2 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.

4.3.2.3 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.

4.3.2.4 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.

4.3.2.5 Spelregels Omgevingsvisie

In de 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.

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de "Omgevingsvisie Ommen"

Algemeen

Het planologisch verplaatsen van één woning is mogelijk binnen de Omgevingsvisie. Het plan voorziet in de behoefte aan toekomstbestendig wonen in het buitengebied. Daarnaast brengt de sloop van de landschapsontsierende bebouwing een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee. Het vervallen van de 'oude' kleine woonbestemming tussen de overige woonpercelen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt overwegingen positief, aangezien er ruimte ontstaat voor landschappelijke inpassingen die de kwaliteiten van de omgeving versterkt. Tot slot wordt opgemerkt dat aan de spelregels van de Omgevingsvisie, wordt voldaan. Hierna wordt daar op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de ambities en spelregels zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

Spelregels Omgevingsvisie

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

Ad 5: Door het voorkomen van verdere verpaupering wordt bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving. Tevens leveren de landschappelijke inpassingen een kwaliteitsimpuls voor de omgeving op.

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

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.3.1 Algemeen

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

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

Het plangebied ligt in het jong 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 omlijning aangegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede verbeelding LOP (Bron: Gemeente Ommen)

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimten. De grote open ruimten 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.

4.3.3.2 Toetsing

Voor het initiatief is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). Onder andere het LOP heeft hiervoor als basis gediend. Met het plan wordt daarmee bijgedragen aan de doelstellingen van het LOP. Dit komt onder andere tot uiting door het versterken van de identiteit en ruimtelijke structuur door de sloop en landschappelijke inpassing, het laten terugkomen van cultuurhistorische waarden door verfraaiing van de te behouden schuur en het verbeteren en uitbreiden van beplantingsstructuren door de landschapsmaatregelen.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het voorliggende geval niet noodzakelijk voor de bestaande woning aan de Hessenweg West 15. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het planologisch meenemen van bestaande woningen.

Hierna wordt ten aanzien van de te verplaatsen woning op de nieuwbouwlocatie achtereenvolgens op de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai ingegaan.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het deelgebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). Door BJZ.nu is zodoende een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage 2, bij deze toelichting toegevoegd.

Resultaat onderzoek

De nieuwbouwlocatie ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Varsenerdijk en de Hessenweg West. Voor beide wegen is de geluidbelasting berekend. De geluidbelasting ten gevolge van de Varsenerdijk bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 45 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wgh. De geluidbelasting ten gevolge van de Hessenweg West bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 48 dB. Ook deze weg voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB.. Voor beide wegen geldt dat er geen sprake is van een hogere waarde. Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2.2 Rail- en industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bodemonderzoek

Om aan te kunnen aantonen dat de grond geschikt is voor de functie 'Wonen' is een verkennend bodemonderzoek vereist. In dit geval is door Kruse Milieu BV. een verkennend vooronderzoek uitgevoerd naar de nieuwbouwlocatie, dit volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Tevens is de slooplocatie onderzocht aangezien er twee druppelzones aangetroffen zijn. Er is zodoende een nader verkennend asbestbodemonderzoek uitgevoerd ter plekke van de slooplocatie, dit volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten van beide onderzoeken ingegaan.

5.2.2.1 Nieuwbouwlocatie

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 8 boringen verricht, waarvan er 2 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit zeer fijn zwak siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn oer- en roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in de peilbuis is aangetroffen op 1.40 m-mv.

Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is (zeer) licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient formeel gezien te worden verworpen aangezien er enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater (PB 1) zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de boven- en ondergrond (BG en OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

5.2.2.2 Slooplocatie

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 9 inspectiegaten gegraven. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er is in de bodem onder de betonvloer van de schuur geen puin aangetroffen, waardoor asbestonderzoek niet noodzakelijk is (deellocatie C). Er zijn in druppelzone B bodemvreemde materialen waargenomen (baksteen, glas en bitumen). Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen.

Resultaten asbestanalyses

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

- MM FF - A bevat geen asbest;
- MM FF - B bevat asbest, maar het gewogen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.
- Er is in de bodem onder de betonvloer in de schuur (deellocatie C) geen puin aangetroffen, waardoor asbestonderzoek niet noodzakelijk is.

Hypothese

De hypothese "asbestverdachte locatie" voor de druppelzone A kan worden verworpen, aangezien er geen asbest is aangetoond.

De hypothese "asbestverdachte locatie" voor de druppelzone B kan worden gehandhaafd, aangezien er asbest is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - B is asbest aangetoond, maar is het gewogen asbestgehalte lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - A is geen asbest aangetoond. In de bodem onder de betonvloer van de schuur is geen puin of puinhoudende grond aanwezig. Het zand onder de betonvloer is hierdoor niet verdacht voor asbest.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen sloop van de woning en de schuur, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de bouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen). 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 categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof worden gegarandeerd. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.2.2 Interne werking van het plan

Binnen het plangebied is sprake van een achtergrondconcentratie. Onder de achtergrondconcentratie wordt de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 km² verstaan. Dit zijn alle emissie van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar opgeteld. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald. De achtergrondconcentraties zijn te vinden in de door de RIVM opgestelde 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland' (GCN en GDN).

Om dit in beeld te brengen is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als Bijlage 4 opgenomen bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

5.3.2.3 Resultaten en beoordeling

Hieronder zijn in een tabel de hoogste berekende waarden op één van de rekenpunten weergegeven. Dit betreft in het plangebied de maximale berekende concentratie fijn stof. Tevens zijn de vastgestelde normen vanuit de Wet milieubeheer weergegeven.

Stof	PM ₁₀		PM _{2,5}
Situatie	Jaargemiddelde concentratie µg/m ³	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie µg/m ³
Norm	40	35	25
Rekenresultaat	14,65	6	7,92

Deze rekenresultaten zijn zonder gebruik te hebben gemaakt van de zeezoutcorrectie en de dubbeltellingscorrectie bepaald. De imissiebijdragen van alle significante bronnen zijn meegenomen. In dit geval is het de achtergrondconcentratie en de bronbijdrage van de omliggende veehouderijen. In bijlage 4 (van het luchtkwaliteitsonderzoek) zijn de rekenresultaten ter plaatse van de verschillende rekenpunten weergegeven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normen, die opgenomen zijn in de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van bijbehorend plan. Ten aanzien van de WHO advieswaarden, zie 2.5, wordt voor de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} niet voldaan.

Uit de GCN en GDN blijkt dat de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} in de loop van de jaren afneemt. In de toekomst is er dus een grote waarschijnlijkheid dat wordt voldaan aan het advies van de WHO met betrekking tot de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}.

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).

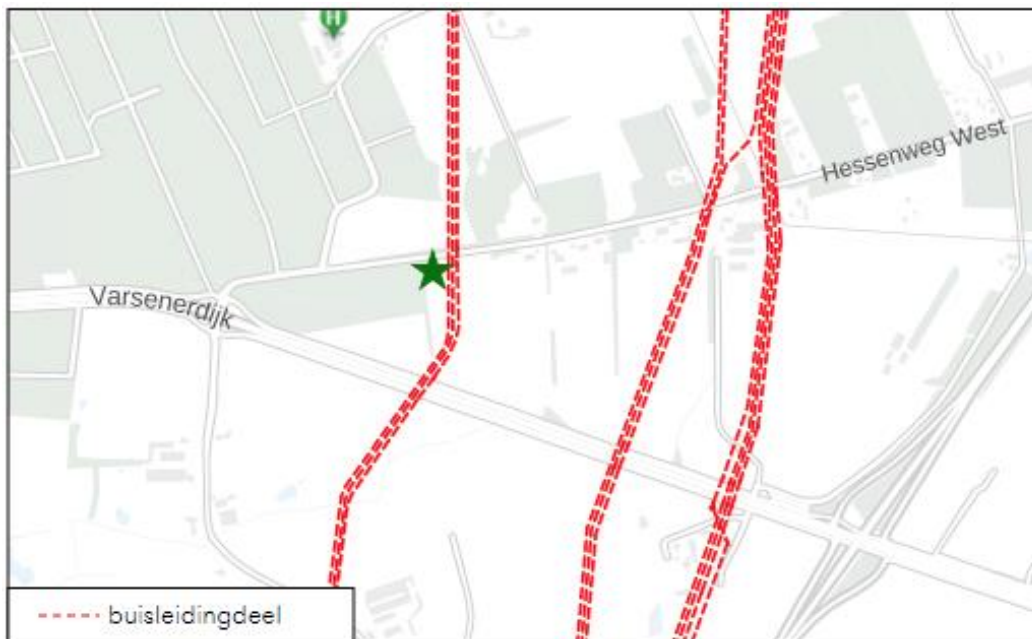
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

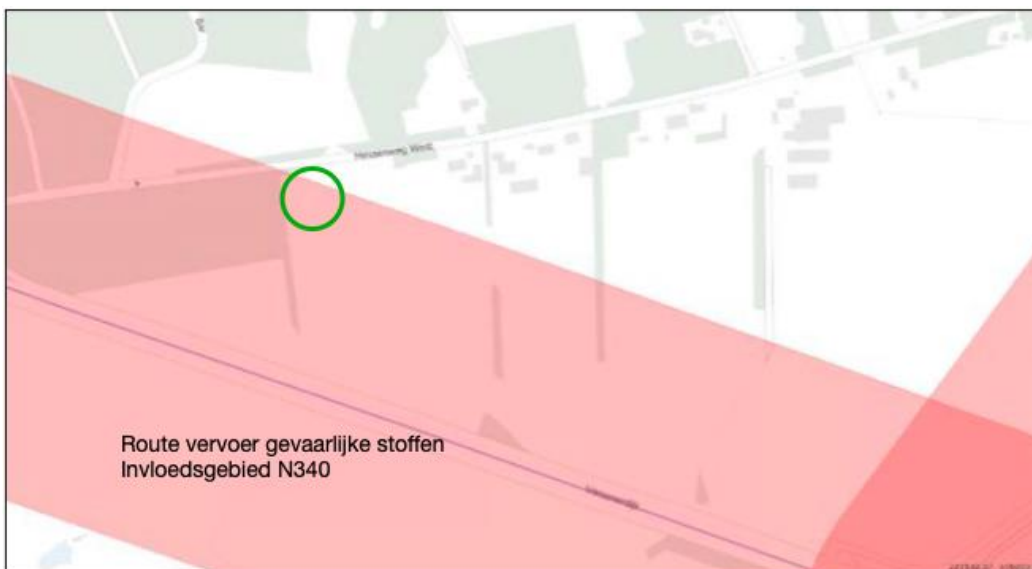
5.4.2 Situatie deelgebied (nieuwbouwlocatie)

5.4.2.1 Algemeen

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden waarvan er een woning verplaatst wordt. In dit geval wordt er een nieuwe woning gerealiseerd verderop aan de Hessenweg West. Op het deelgebied met de huidige woning wordt enkel bebouwing gesloopt, verder wordt er geen object toegevoegd die zorgt voor een toename van personen. Dit deelgebied is dan ook niet meegenomen in het onderzoek naar de externe veiligheid. Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het deelgebied. 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 en 5.2 zijn een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het deelgebied en omgeving weergegeven. Het plangebied (nieuwe woning) is aangeduid met een groene ster en cirkel.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart 'vervoer gevaarlijke wegen' (Bron: AtlasvanOverijssel.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;
- **wel gelegen is** binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- **wel gelegen is** binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Aangezien het deelgebied met de nieuwbouwlocatie zich bevindt nabij buisleidingen is door BJZ.nu een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. dit volledige onderzoek is te zien in bijlage 4, van deze toelichting.

5.4.3 Onderzoek externe veiligheid buisleidingen

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

In dit geval worden er een kwetsbaar object gerealiseerd, te weten een nieuwe woning op een korte afstand van een gasleiding. Op basis van kengetallen gaat het om de toevoeging van 3 personen (gemiddeld 3 personen per woning/huishouden). In de directe nabijheid van het plangebied liggen enkele buisleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V.

Met behulp van het programma CAROLA is bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De gebruiker kan de risico's berekenen op basis van locatiespecifieke leidinggegevens, die bij de leidingeigenaar moeten worden opgevraagd. Het resultaat van een berekening bestaat uit de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) en de FN-curve voor het groepsrisico (GR). Het rekenpakket beschikt over een functionaliteit waarmee wordt bepaald bij welke leidingkilometer de grootste overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt bereikt.

Bij de berekening is, zoals aangegeven, uitgegaan van een maximale toename van 3 personen binnen het plangebied. Voor de bestaande, omliggende functies is een inventarisatie gemaakt van de verschillende functies in de nabijheid van het plangebied. Voor deze verschillende functies is de bevolkingsdichtheid (personen/ha) gehanteerd zoals geïnventariseerd door de populatieservice. Het gaat hierbij voornamelijk om woon- en werklocaties in het buitengebied van de gemeente Ommen.

Het groepsrisico is na invulling van het plan voor de betreffende gasleidingen lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Met andere woorden: de uitvoering van het project is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar.

Belemmeringsstrook gasleiding

Zoals reeds benoemd is de Gasunie eigenaar van de gasleiding. Er is contact geweest met de Gasunie betreffende de ontwikkeling. Ze geven aan dat de Gasunie een belemmeringsstrook van 5 meter hanteert aan beide (buitenste) zijden die ten alle tijden vrij dient te blijven. Ook voor uitbouwen, overstekken en dakgoten etc. Zodoende kan bij calamiteiten snel bij de leiding gekomen worden. In de huidige geschetste situatie bevinden zich geen gebouwen, overstekken, dakgoten etc. binnen deze belemmeringsstrook.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' ten aanzien van buisleidingen, het plan past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit aangezien de gebouwen en bouwwerken op circa 5 meter afstand gerealiseerd worden van de belemmeringsstrook.

5.4.4 Transportroute gevaarlijke stoffen

De Varsenerdijk of N340 ligt op een afstand van circa 180 meter van het plangebied (nieuwe woning) en staat aangeschreven door de provincie als een transportroute waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Het toetsingskader voor de daaruit voortvloeiende risico's is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In artikel 4 van dit Besluit staat beschreven: "Het bevoegd gezag neemt bij de vaststelling van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een transportroute, niet zijnde een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten de grenswaarde 10^{-6} per jaar in acht en houdt ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten rekening met de richtwaarde 10^{-6} per jaar". Het Besluit bepaalt in artikel 8, dat binnen een zone van 200 meter vanaf de weg het 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour

(PR) en groepsrisico (GR) wordt onderzocht bij ruimtelijke planvorming. De nieuw te bouwen woning valt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van de N340, zoals te zien in afbeelding 5.2.

Daarbij gelden enkele aanvullingen in lid 1 van artikel 8 waar de ruimtelijke onderbouwing op moet ingaan. Echter staat in lid twee artikel 8, dat het eerste lid buiten toepassing kan blijven indien bij de vaststelling van het besluit, bedoeld in het eerste lid, wordt aangetoond dat:

- het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of
- het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, met niet meer dan tien procent toeneemt, en
- de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet wordt overschreden.

Indien toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, bevat de toelichting bij het besluit de onderbouwing daarvan.

Als onderbouwing bij artikel 8 kan gebruik worden gemaakt van de 'vuistregels' uit de "Handleiding Risicoanalyse Transport" (HART). Hierbij zijn de in de volgende tabel aangegeven stoffen in hun categorieën en referentie aantallen, specifiek bepaald voor de Hessenweg West op het betreffende tracé.

wegv ak nr	Weg Nr	Omschrijving (wegnummer / naam: van kruising tot kruising)	LF1	LF2	LT1	LT2	LT3	GF3	GT0	GT1	GT2	GT3	GT4	GT5
O41	N340	N340: A28 / N340 / N758 (A28 afrit 21 Ommen) - N34 / N48 / N340 / N348 (Ommen)	837	2118	29	0	0	99	0	0	0	0	0	0

Stofcategorie		Voorbeeldstof
Weg/vaarwegen Methodiek II	Spoor Methodiek I	
GF1		Ethyleenoxide
GF2		n-Butaan
GF3	A	Propan
GT2		Methylmercaptan
GT3	B2	Ammoniak
GT4/GT5	B3	Chloor
LF1		Heptaan
LF2	C3	Pentaan
LT1	D3	Acrylnitril
LT2		Propylamine
LT3	D4	Acroleïne
LT4		Methylisocyanat

Toetsing plaatsgebonden risico

Voor een gevaarlijke transportroute met het routetype: weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur) gelden de volgende vuistregels:

Vuistregel 1: Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen 10-5 -contour.

Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10-6 -contour.

Vuistregel 3: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen 10-6 -contour als $0.0003 * (GF3 + 0.2 * LF2 + LT1 + LT2 + 3 * LT3 + GT4 + GT5)$ kleiner is dan 1.

De desbetreffende N340 ligt buiten de bebouwde kom. Tevens is het aantal GF3 transporten lager dan 500, te weten 99. Zodoende wordt aan alle 3 de bovenstaande vuistregels voldaan en er dus geen extra onderzoek noodzakelijk is voor het plaatsgebonden risico.

Toetsing groepsrisico

Voor een gevaarlijke transportroute met het routetype: weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur) gelden de volgende vuistregels:

Toetsing oriëntatiewaarde

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. De drempelwaarden zijn te zien in onderstaande tabel.

Tabel 1-6 Drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, weg buiten bebouwde kom, eenzijdige bebouwing.

Afstand tot de as van de weg

Dicht- heid /ha	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	125	150	175	200
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	9580	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	4260	6340	9800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	2400	3570	5510	9660	11030	11030	12300	13710	-	-	-	-	-	-
50	1530	2280	3530	6190	7060	7060	7870	8780	9790	12160	-	-	-	-
60	1060	1580	2450	4300	4900	4900	5470	6090	6800	8450	12230	-	-	-
70	780	1160	1800	3160	3600	3600	4020	4480	4990	6210	8990	-	-	-
80	600	890	1380	2420	2760	2760	3070	3430	3820	4750	6880	12400	-	-
90	470	700	1090	1910	2180	2180	2430	2710	3020	3750	5440	9800	-	-
100	380	570	880	1550	1770	1770	1970	2190	2450	3040	4400	7940	-	-
200	100	140	220	390	440	440	490	550	610	760	1100	1980	3680	6340
300	40	60	100	170	200	200	220	240	270	340	490	880	1630	2820
400	20	40	60	100	110	110	120	140	150	190	280	500	920	1580
500	20	20	40	60	70	70	80	90	100	120	180	320	590	1010
600	10	20	20	40	50	50	50	60	70	80	120	220	410	700
700	10	10	20	30	40	40	40	40	50	60	90	160	300	520
800	10	10	10	20	30	30	30	30	40	50	70	120	230	400
900	5	10	10	20	20	20	20	30	30	40	50	100	180	310
1000	4	10	10	20	20	20	20	20	20	30	40	80	150	250

-: meer dan twee maal het maximaal waargenomen aantal vervoereenheden per jaar nodig

Te zien in de bovenstaande gegevens is dat aan alle bovenstaande vuistregels voldaan wordt en er dus geen extra onderzoek noodzakelijk is wanneer gekeken wordt naar het plaatsgebonden groepsrisico. Dit aangezien de genoemde stoffen niet vervoerd worden over de wegen de 10% oriëntatiewaarde niet overschreden wordt. De dichtheid van het plangebied bevindt is namelijk laag (10) en de afstand (180m) groot. In de tabel is te zien dat er geen drempelwaarden zijn waaraan de 10% oriëntatiewaarden getoetst hoeft te worden.

5.4.5 Locatiespecifieke en ontwikkelingsspecifieke aspecten

Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatiespecifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die moeten worden onderbouwd. Gezien het feit dat het voornemen voorziet in enkel een verplaatsing van een woning 200 meter westelijk, 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 voorgenoemde aspecten nader onderbouwd:

- Bereikbaarheid: Hulpdiensten dienen bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. In het voorliggend geval is de bereikbaarheid van de woning gezien de oude en de nieuwe situatie nagenoeg onveranderd. Het gebouw blijft via Hessenweg West via het oosten en westen bereikbaar. Eventueel kan men het plangebied via de N340 en het grenzende weiland bereiken. De dichtstbijzijnde Brandweerkazerne is gesitueerd aan de Schurinkstraat 44a te Ommen op circa 6 minuten rijden. De Brandweerkazernes In Dalfsen en Nieuwleusen zijn op circa 11 minuten rijden gesitueerd. 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 nagenoeg onveranderd. Men kan via de Hessenweg West naar het oosten en westen vluchten via de weg. Ten noorden is agrarische grond gelegen waar gedeeltelijk mais geteeld wordt en ingezaaid is met gras.
- (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 wordt er nieuwe bebouwing gerealiseerd. De woning zal beschikken over meerdere ontsnappingsmogelijkheden (deuren en ramen) om de woning te ontvluchten. Deze routes zullen aan de andere zijden van de snelweg gerealiseerd worden, zodoende kan men het gebied ontvluchten zonder dichterbij het ongeval te komen. Naast het bovenstaande wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in het brandveilig maken van de woning en het feit dat de bewoners zelfredzaam zijn.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in onevenredige toename van het groepsrisico en/of plaatsgebonden risico ter plaatse.

Voor het overige zijn er geen inrichtingen of transportroutes van belang om nader te beschouwen.

5.4.6 Evacuatie en aanvullende maatregelen

Met vorenstaande is al aangetoond dat de realisatie van de woning kan op de beoogde situatie. Tevens is het woon- en leefklimaat aanvaardbaar. Echter worden hieronder nog enkele evacuatie en aanvullende maatregelen uiteengezet. Hierbij kan tijdens de ontwikkeling, realisatie en later in toekomstig gebruik van het plangebied rekening worden gehouden. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

De volgende maatregelen zullen worden genomen:

- Aan de noordzijde een vluchtroute, cq opengaande deur of raam, zodat in geval van calamiteit in het zuiden dit als vluchtroute kan worden gebruikt.
- Een overzichtelijke in- en uitrit zodat in het geval van een calamiteit er adequaat gehandeld kan worden.
- Tijdens de realisatie van de woning toezicht tijdens de graafwerkzaamheden

Uit de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicobronnen in de nabijheid van het plangebied, blijkt dat de risico's van deze bronnen geen belemmering opleveren voor het realiseren van 6 woningen. Het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleidingen dat ontstaat als gevolg van de realisatie van 1 'nieuw' kwetsbaar object is dermate laag (ruim lager dan 0,1 maal de oriënterende waarde) dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vanuit de wet- en regelgeving niet noodzakelijk is. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient aandacht geschonken te worden aan het feit dat alle woningen buiten de vast te stellen belemmeringstrook van de gasleidingen zijn gelegen.

5.4.7 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' vormt geen milieubelastende functie. In dit geval worden er uitsluitend een nieuwe woonfunctie gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Het aspect geur blijft daarom in deze paragraaf buiten beschouwing.

In de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van milieubelastende functies. Er bevinden zich binnen 350 meter geen milieubelastende (agrarische) bedrijven. Aan alle richtafstanden wordt zodoende voldaan. Op basis van de richtafstanden uit de VNG-handreiking, is uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 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 (nieuwbouwlocatie)

In voorliggend geval is er enkel sprake van het toevoegen van een geurgevoelig object op de nieuwbouwlocatie vanwege het volgende:

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van VAB. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

Ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

In voorliggend geval is er sprake van het toevoegen van een geurgevoelig object, namelijk de 'verplaatste' compensatiewoning. In paragraaf 5.5 is zijn de omliggende agrarische bedrijven reeds weergegeven. Omdat het in dit geval gaat om een verplaatsing van een woning geldt de vaste afstand van 50 meter. Gemeten vanaf de uiterste (mogelijke) situering van bedrijfsgebouwen van de omliggende agrarische bedrijven en de gevel van de bestaande woning (dichtstbijzijnde woning ten opzichte van agrarisch bedrijf) wordt in dit geval in alle gevallen voldaan aan deze te houden (vaste) afstand van 50 meter.

Echter is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een geuronderzoek uitgevoerd door BJZ.nu, om aan te tonen dat er een goed woon- en leefklimaat geldt. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit het geuronderzoek.

5.6.3 Beoordeling geuronderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Tijdens deze procedure spelen, met betrekking tot geurhinder van veehouderijen, twee zaken een belangrijke rol:

1. Kan ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (onevenredig) geschaad in hun belangen?

Om te onderzoeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is zowel de voorgrond- alsook de achtergrond geurbelasting berekend.

Aantasting planologische rechten veehouderijen

Het nieuwe geurgevoelig object vormt geen belemmering voor een mogelijke uitbreiding van veehouderijen. Tussen de verschillende veehouderijen en het plangebied liggen meerdere geurgevoelige objecten. Het nieuwe geurgevoelige object is dan ook niet maatgevend.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Dwarsdijk 5 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 2 OUE/m³ ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'goed' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 2,58 OUE/m³. Volgens tabel 1 is het woon- en leefklimaat qua achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied te kwalificeren als 'zeer goed'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'goed'.

Aan het bevoegd gezag van de gemeente Ommen is de afweging of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

5.6.4 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderijen en het Activiteitenbesluit vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan. In dit geval liggen er geen agrarische bedrijven in de nabije omgeving van het deelgebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland

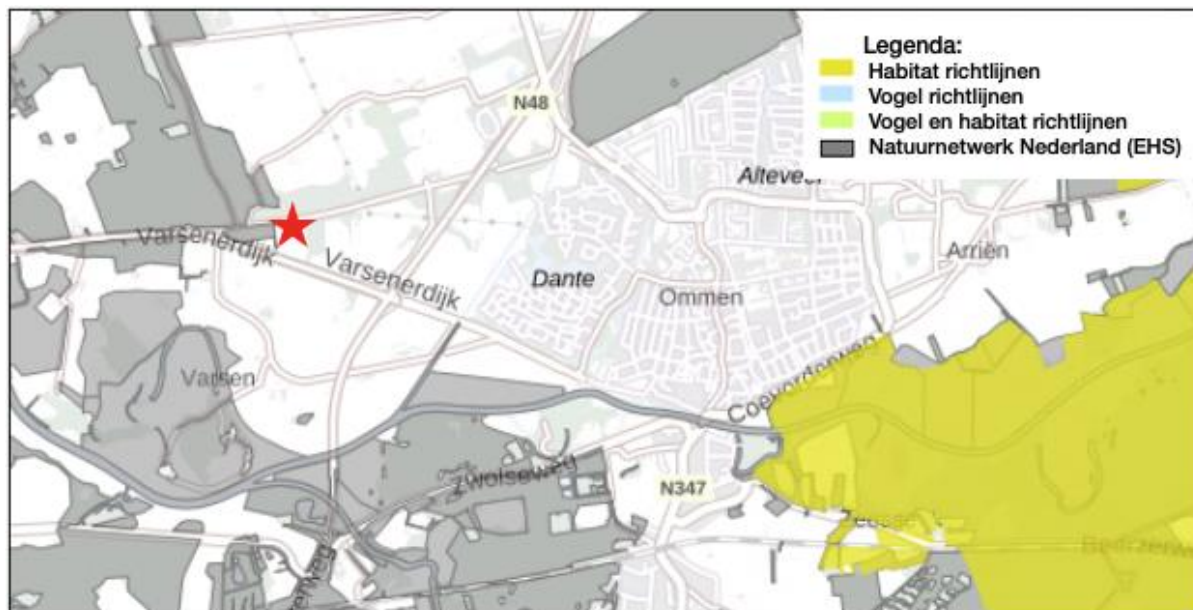
(NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

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

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000 en het NNN (Bron: AtlasLeefomgeving.nl)

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" ligt op een afstand van circa 3,2 kilometer van het plangebied. Van directe negatieve effecten is dan ook geenszins sprake. Om de stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in beeld te brengen is in dit geval is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door BJZ.nu. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige AERIUS-rapport is als bijlage 5, bij deze toelichting opgenomen.

Stikstofdepositie

Om inzicht te krijgen in een mogelijke stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn de mogelijke NO_x en NH₃ emitterende bronnen onderzocht. In voorliggend geval is enkel het gebruiksverkeer van toepassing. Wanneer deze bron wordt ingevoerd in de AERIUS-calculator blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat er in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

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 direct naast 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

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet 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. Doordat er sprake is van bouwwerkzaamheden en sloopwerkzaamheden is door Natuurbank Overijssel een Quicksan uitgevoerd. Dit volledige onderzoek is te vinden als bijlage 6, van deze toelichting.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de bebouwing gesloopt en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde dieren. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

5.7.3 Conclusie

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

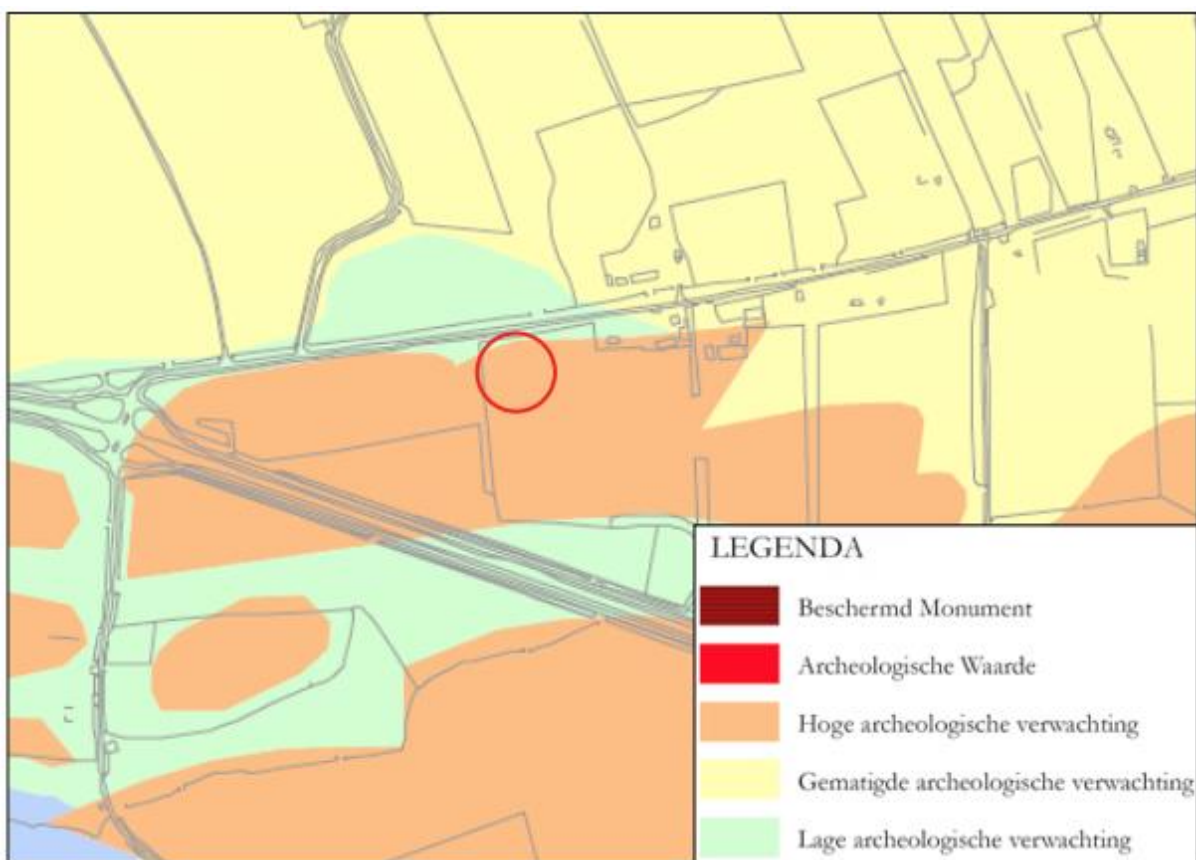
5.8.1 Archeologie

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 deelgebied (nieuwbouwlocatie) is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

De locatie heeft een hoge archeologische verwachting. Op grond van bijbehorende regels (opgenomen in de erfgoednota 'toekomst voor erfgoed Ommen') is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m. Deze oppervlakte wordt niet overschreden. 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, 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 gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit is ook gebleken uit de stikstofberekening (zie paragraaf 5.6 en bijlage 5). 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 van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de sloop van een woning, landschapsontsierende bebouwing en de realisatie van een woning. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een 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. Gesteld wordt dat de leefomgeving van omwonende na de landschappelijke inpassingen zal verbeteren. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit 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 Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. Het resultaat van de watertoets is opgenomen in bijlage 7, van deze toelichting. Hierna wordt op de van belang zijnde aspecten, op basis van de watertoets, ingegaan.

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellendinstrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.

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

Wonen (Artikel 3)

Deze bestemming is ter plaatse van de bestaande en nieuwe woning opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met onder andere aan huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, hobbymatig agrarisch gebruik, tuinen, erven, groen- en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitingswegen.

In de bouwregels voor hoofdgebouwen is bepaald dat er woonhuizen gebouwd mogen, waarbij er per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. Er zijn twee bestemmingsvlakken opgenomen. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen. Tevens zijn regels ten aanzien van de goot- bouwhoogte en inhoud

opgenomen. Deze bedragen respectievelijk 4,5 m, 10 m en 750 m³. Dit geldt voor de compensatiewoning. Voor de bestaande woning geldt de bestaande maatvoering, indien deze meer bedraagt.

Voor aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken, waaronder overkappingen, gelden regels ten aanzien van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en positionering. Voor de bestaande bijgebouwen geldt dat tevens de bestaande maatvoering toegestaan is, met uitzondering van de te slopen oppervlakte zoals beschreven in de sloopopgave.

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

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

Leiding - Gas (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gasleiding op het deelgebied van de nieuwe woning. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na afwijking toegestaan, waarbij schriftelijk advies ingewonnen wordt bij de desbetreffende leidingbeheerder(s). Ter bescherming van aanwezige leidingen is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschappen Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' 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	Ruimtelijk kwaliteitsplan
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4	Verkennend asbestonderzoek
Bijlage 5	Luchtkwaliteitsonderzoek
Bijlage 6	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 7	Geuronderzoek
Bijlage 8	Stikstofberekening
Bijlage 9	Quicksan ecologisch onderzoek
Bijlage 10	Watertoetsresultaat