

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Beerzerhaar 36

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

April 2022

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan *Buitengebied, herziening Beerzerhaar 36*

Plannaam: Buitengebied, herziening Beerzerhaar 36
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0076-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: April 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE.....	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	DE GEWENSTE SITUATIE.....	11
3.1	ONTWIKKELING	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	40
5.1	GELUID	40
5.2	BODEMKWALITEIT	41
5.3	LUCHTKWALITEIT	42
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	43
5.5	MILIEUZONERING	44
5.6	GEUR	47
5.7	ECOLOGIE.....	49
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	51
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	51
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	53
6.1	VIGEREND BELEID.....	53
6.2	WATERPARAGRAAF	53
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	55
7.1	INLEIDING.....	55
7.2	OPZET VAN DE REGELS	55
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	56
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	59
9.1	VOOROVERLEG	59
9.2	OVERLEG MET OMWONENDEN	59
9.3	INSPRAAK.....	59
9.4	ZIENSWIJZEN.....	59
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		60
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	61
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	62
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	63

BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING.....	64
BIJLAGE 5	QUICKSCAN ECOLOGIE	65
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	66

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het agrarische bedrijfsperceel aan de Beerzerhaar 36 in Beerzerveld. Op het perceel bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen (Beerzerhaar 36 en 36a) en agrarische bedrijfsbebouwing. Ter plaatse zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning (Beerzerhaar 36) bevindt zich in redelijke tot slechte bouwkundige staat en heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing zal worden geïnvesteerd. Dit brengt met zich mee dat de staat van de bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse op termijn zal gaan verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een totaal oppervlakte van 2.068 m², te slopen en ter compensatie twee compensatiewoningen terug te bouwen op basis van de beleidsregels 'Rood voor Rood gemeente Ommen'. De bestaande bedrijfswoning aan de Beerzerhaar 36a blijft behouden en zal net als de compensatiewoningen een reguliere woonbestemming krijgen. De bedrijfswoning aan de Beerzerhaar 36 is verouderd en verkeerd in slechte staat. Deze bedrijfswoning wordt dan ook afgebroken en elders op het perceel terug gebouwd. Tot slot wordt het geheel landschappelijk ingepast middels een ruimtelijk kwaliteitsplan. In het eindbeeld is er sprake van vier reguliere woningen op het perceel.

De gemeente Ommen heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2013-2" is het niet mogelijk om ter plaatse twee compensatiewoningen te realiseren. Om voorliggend voornemen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Beerzerhaar 36 in Beerzerveld, in het buitengebied van de gemeente Ommen, ten zuidwesten van de kern Ommen. De indicatieve ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ommen (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) wordt weergegeven in de afbeelding 1.1. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Beerzerhaar 36” bestaat uit de volgende stukken:

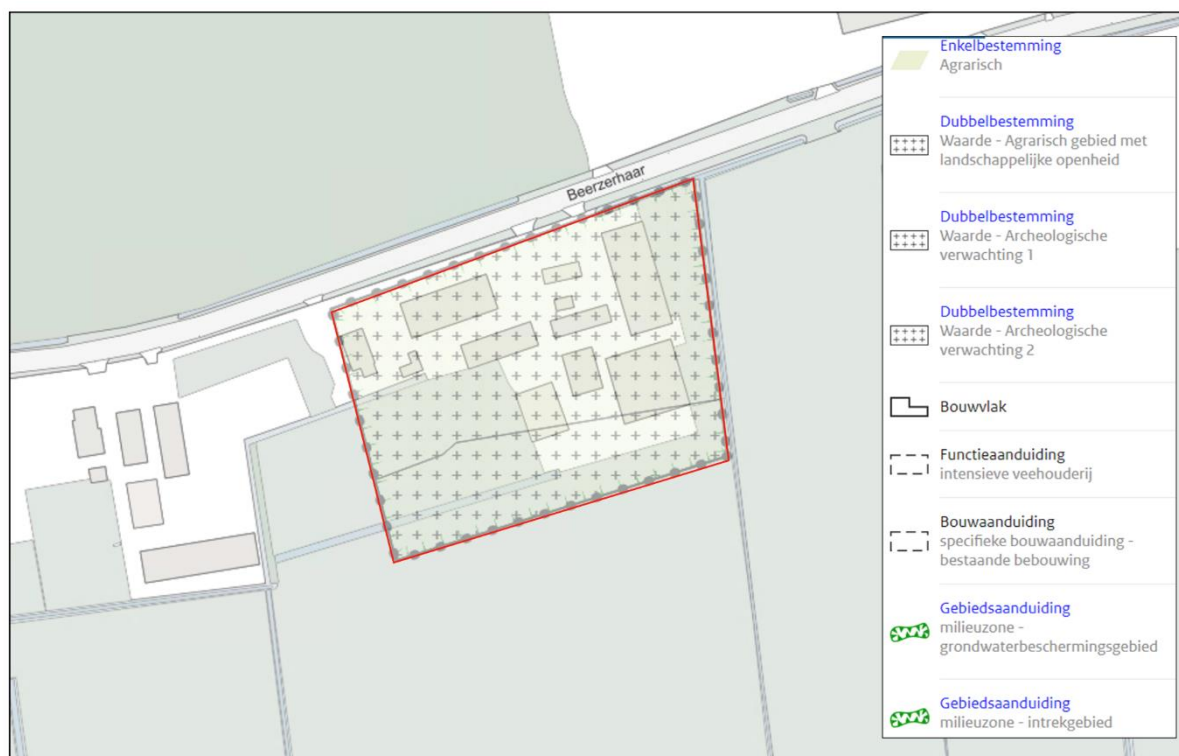
- verbeelding (NL.IMRO.0175.buiten2012bp0076-vg01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2013-2”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld op 30 oktober 2014. Verder is op het plangebied de “facetherziening parkeren Ommen” (vastgesteld 19 juli 2018) van toepassing. In afbeelding 1.2 is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het rode kader geeft het plangebied weer.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2013-2” (Bron: Gemeente Ommen, bewerking BJZ.nu)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2013-2” hebben de gronden in het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak, de functieaanduiding ‘Intensieve veehouderij’ en een bouwaanduiding ‘Specifieke bouwaanduiding – bestaande bebouwing’. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Agrarisch gebied met landschappelijke openheid’, Waarde – Archeologische verwachting 1’ en Waarde – Archeologische verwachting 2’. Tot slot kent het plangebied de gebiedsaanduidingen ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘Milieuzone – intrekgebied’.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor grondgebonden veehouderijen, akker- en vollegrondstuinbouw en ter plaatse van de functieaanduiding ‘Intensieve veehouderij’ een

intensieve veehouderij. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik, kleinschalige dag recreatieve voorzieningen, kleinschalige natuurontwikkelingen, sierteelt, en de daarbij behorende voorzieningen.

Bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bedrijfswoningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

De voor 'Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de in dit gebied voorkomende landschappelijke waarden in de vorm van grootschalige openheid, een rationeel verkavelings- en wegenpatroon en verspreid liggende boscomplexen in onderlinge samenhang en verhouding. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de in dit gebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van: monumenten en karakteristieke boerderijvormen, archeologisch waardevolle gebieden, de in dit gebied voorkomende natuurwaarden en toekomstige robuuste verbindingzones.

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens beschermd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens beschermd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het intrekgebied.

1.4.3 Strijdigheid

Gronden met een agrarische bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het agrarisch gebruik. Het realiseren van twee woning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien hiervoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken. Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Beerzerhaar 36 in Beerzerveld, in het buitengebied van de gemeente Ommen. De kern Beerzerveld bevindt zich ten oosten van de Beerzerhaar 36 op circa 3,3 kilometer afstand. Het plangebied wordt begrensd door de Beerzerhaar aan de noordzijde en agrarische gronden aan de oost- en zuidzijde. Aan de westzijde is het woonperceel met hondenschool gelegen. Voor het overige kenmerkt de omgeving zich door agrarische bedrijven en woonpercelen aan de Beerzerhaar en ten noorden van de Beerzerhaar een natuurgebied.

Op het perceel is decennialang een agrarisch bedrijf gevestigd geweest waar rundvee, varkens en kippen werden gehouden door de vader van de initiatiefnemer. De vader is onlangs overleden. In verband daarmee is het agrarische bedrijf op de locatie beëindigd. Aangezien het perceel geen vervolgfunctie heeft is initiatiefnemer voornemens om de landschapsontsierende agrarische bebouwing in te zetten in het kader van de beleidsregels 'Rood voor Rood gemeente Ommen'.

De bebouwing op het perceel bestaat uit een ligboxstal, twee varkensstallen, twee kapschuren en een kippenschuur met een totaal oppervlak van maar liefst 2.068 m². Er zijn daarnaast twee bedrijfswoningen aanwezig (Beerzerhaar 36 en 36a). Initiatiefnemer is voornemens om de sterk verouderde woning aan de Beerzerhaar 36 te slopen en dit bouwrecht te verplaatsen op het perceel. De andere bedrijfswoning blijft behouden (Beerzerhaar 36a). Het perceel is voor het overige grotendeels verhard. Het perceel wordt aan de noordzijde ontsloten op de Beerzerhaar.

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



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



Afbeelding 2.2 *Straatbeelden huidige situatie plangebied gezien vanaf de Beerzerhaar (Bron: Google Streetview)*

HOOFDSTUK 3 DE GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Ontwikkeling op hoofdlijnen

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

- Sloop van circa 2.068 m² aan voormalige (asbesthoudende) agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding;
- Behoud bestaande bedrijfswoning aan de Beerzerhaar 36a;
- Sloop bedrijfswoning en herbouw woning met vrijstaand bijgebouw aan de Beerzerhaar 36;
- Realisatie van twee nieuwe woningen van maximaal 750 m³ met inpandig bijgebouw;
- Een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven.

Hierna wordt de ontwikkeling nader toegelicht.

3.1.2 Sloop

De initiatiefnemer is voornemens circa 2.068 m² voormalig agrarische landschapsontsierende bebouwing te slopen op het perceel. Met toepassing van de rood voor rood regeling mogen ter compensatie twee compensatiebouwkvavels worden gerealiseerd. In afbeelding 3.1 zijn reeds de te slopen gebouwen weergegeven (rood ingekleurd). De bestaande bedrijfswoning wordt eveneens gesloopt en elders op het perceel teruggebouwd.



Afbeelding 3.1 Te slopen gebouwen aan de Beerzerhaar 36 (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.1.3 Inrichting erf en landschap

Voor de ontwikkeling is door De Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. De basis voor het ruimtelijk kwaliteitsplan vormt het advies van Het Oversticht. Afbeelding 3.2 toont een uitsnede uit het ruimtelijk kwaliteitsplan en wordt aansluitend kort toegelicht. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontuikkelaar)

Groenstructuren

In het open landschap ten zuiden van de weg Beerzerhaar zal een nieuw, compact erf een groen eiland zijn dat tegenwicht kan bieden aan de verschraling van het landschap in deze omgeving. Het heideontginningslandschap heeft – in vergelijking met het slagenlandschap van de veenontginnings – meer een blokverkaveling. Op vergelijkbare wijze is openheid tussen de erven hier van belang. De erven moeten niet aan elkaar ‘vast klonteren’. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is hiervan wel sprake waardoor doorzichten naar het achterliggende land heel minimaal zijn geworden.

De opzet van het erf moet een verwijzing zijn naar het voormalige agrarische karakter. De gebouwen zijn vrijwel nooit identiek, hebben niet dezelfde afmetingen en hoogtes maar zijn wel ‘familie’ van elkaar. Er zal sprake zijn van een woenerf in een sterk agrarische omgeving. Inrichting van het hele erf en plaatsing van de gebouwen ten opzichte van elkaar en de omgeving is dus heel belangrijk.

Voor het ruimtelijk kwaliteitsplan heeft de ervenconsulent een voorstel gemaakt wat als inspiratie heeft gediend voor het ruimtelijk kwaliteitsplan. In het voorstel van de ervenconsulent wordt een compact erf voorgesteld bestaande uit drie gebouwen: een hoofdgebouw dichtbij de weg, een twee-ondereen-kap als langgerekt bijgebouw en een gezamenlijke berging/garage, evenwijdig aan de weg. Gekozen is om bij de compensatiewoningen een inpandig bijgebouw te realiseren om zo het bouwvolume op het erf beperkt te houden. Het erf krijgt een groen karakter door het aanbrengen van houtsingels en de aanplant van bomen, een boomgaard waardoorheen de oprit naar het gezamenlijke erf gaat en een aantal vrijstaande (solitaire) bomen op markante punten. Door de compactheid van het erf is er veel open ruimte rondom de bebouwing en aan de achterzijde van het erf. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor de aanleg van een kruidenrijk grasland of akker, al dan niet in gezamenlijk beheer en gebruik. Op deze manier heeft het nieuwe erf een belangrijke bijdrage aan herstel van biodiversiteit in het gebied. Tussen het erf en de weg draagt aanplant/herstel van een houtsingel hier ook aan bij. De aanplant van groenstructuren zorgt ook voor meer privacy op het erf. Voor onderlinge privacy wordt gezorgd door beplanting en architectuur (dichte gevels richting erf, zicht naar buiten het erf).

Bebouwing

Vanuit het vigerend beleid en het advies van Het Oversticht wordt de rechtlijnige verkaveling als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de woningen en gebouwen gelijk of haaks op de Beerzerhaar. Op het erf zullen vier volumes gerealiseerd gaan worden. Een hoofdgebouw (vervangende woning) direct aan de Beerzerhaar. Gekozen is om deze woning gelijk aan de Beerzerhaar te oriënteren waarmee er aan de westzijde een bijgebouw gerealiseerd kan worden. Er ontstaat zo een afwisselend beeld met de recent gebouwde landelijke woning en de schuurwoningen. De twee compensatiewoningen worden uitgevoerd in een schuurarchitectuur. De bijgebouwen zullen inpandig worden waarmee voorkomen wordt dat er teveel gebouwen op het erf komen. Het is daarbij van belang dat de schuurwoningen rechthoekig worden vormgegeven en duidelijk soberder zijn dan de woning direct aan de Beerzerhaar. Het nieuwe bijgebouw en de schuurwoningen moeten in familie met elkaar gebouwd zijn maar geen kopie zijn. Zo kan voor een ander type kap gekozen worden en moeten goot- en nokhoogte verschillen.

Kenmerkend zijn de sobere erven met groen tussen de kavels in de vorm van hagen en bomen. Ook de twee nieuwe kavels worden op deze manier ingepast. Daarbij krijgen de twee schuurwoningen een eigen ontsluiting in de vorm van een karrespoor. De hoofd woning kan een verharde oprit krijgen waarmee de hiërarchie op het erf versterkt wordt. Op het erf ruimte om te keren en te parkeren.

Een bestaand kavel pad blijft behouden als ontsluiting van het achterliggende perceel. Bestaande bomen langs de Beerzerhaar blijven eveneens behouden en versterken de rechtlijnigheid van het landschap.

Het inrichtingsplan sluit grotendeels aan op het concept van de ervenconsulent. Langs de randen is beplanting aangebracht in de vorm van singels en bomen. Op het erf staan hoogstamfruitbomen en enkele solitaire bomen. Middels hagen worden kavels afgeschermd en de rechtlijnige indeling van het erf versterkt.

3.1.4 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Met het initiatief worden voormalige agrarische opstallen gesloopt en ter compensatie worden twee woningen met inpandige bijgebouwen gebouwd. 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 gebruik worden gemaakt van de bestaande in- en uitritten op de Beerzerhaar.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersdruk, ten opzichte van de huidige situatie, af. De bestaande agrarische bedrijfsbestemming en bijbehorende verkeersbewegingen komen namelijk permanent te vervallen. De Beerzerweg beschikt bovendien over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen behorende bij de te realiseren woningen veilig te kunnen afwikkelen.

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)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

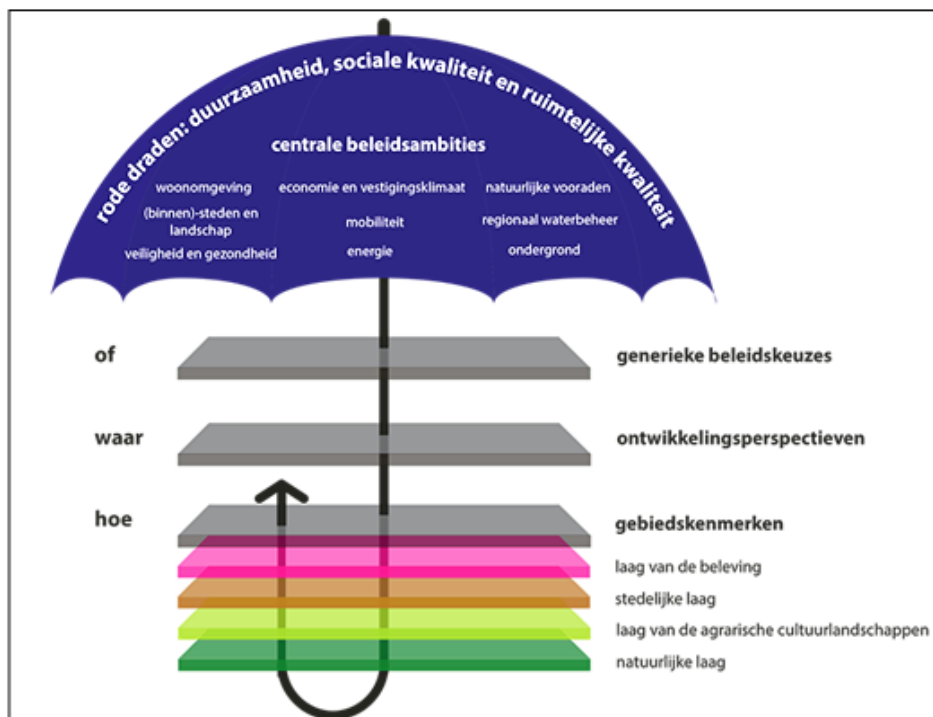
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) artikel 2.13.3 (grondwaterbeschermingsgebieden) en 2.13.4 (niet-risicovolle functies in de grondwaterbeschermingsgebieden) 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 verharderen leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
 - dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Per saldo is door dit plan geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen op de groene omgeving, maar er is, vanwege de sloop van circa 2.068 m² aan landschapsontsierende bebouwing, per saldo sprake van een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

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

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen van circa 2.068 m² aan voormalige (asbesthoudende) agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied substantieel af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2 en bijlage 1 bij deze toelichting), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk goed in te passen;

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

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

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden in intrekgebieden

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

Artikel 2.13.4: Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikelen 2.13.3 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.13.3 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het omzetten van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij de realisatie van in totaal twee extra woningen mogelijk worden gemaakt. De functies die mogelijk zijn binnen de woonbestemming zijn niet aan te merken als functies die mogelijk het risico voor de grondwaterbescherming en/of intrekgebieden vergroten. Ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater is in voorliggend bestemmingsplan desondanks de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding gelden nadere regels met het oog op de bescherming van de kwaliteit van het grondwater, zoals het verbod om bouwwerken te realiseren waarbij de kwaliteit van het grondwater wordt geschaad.

Hiermee wordt voldaan aan artikelen 2.13.3 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening

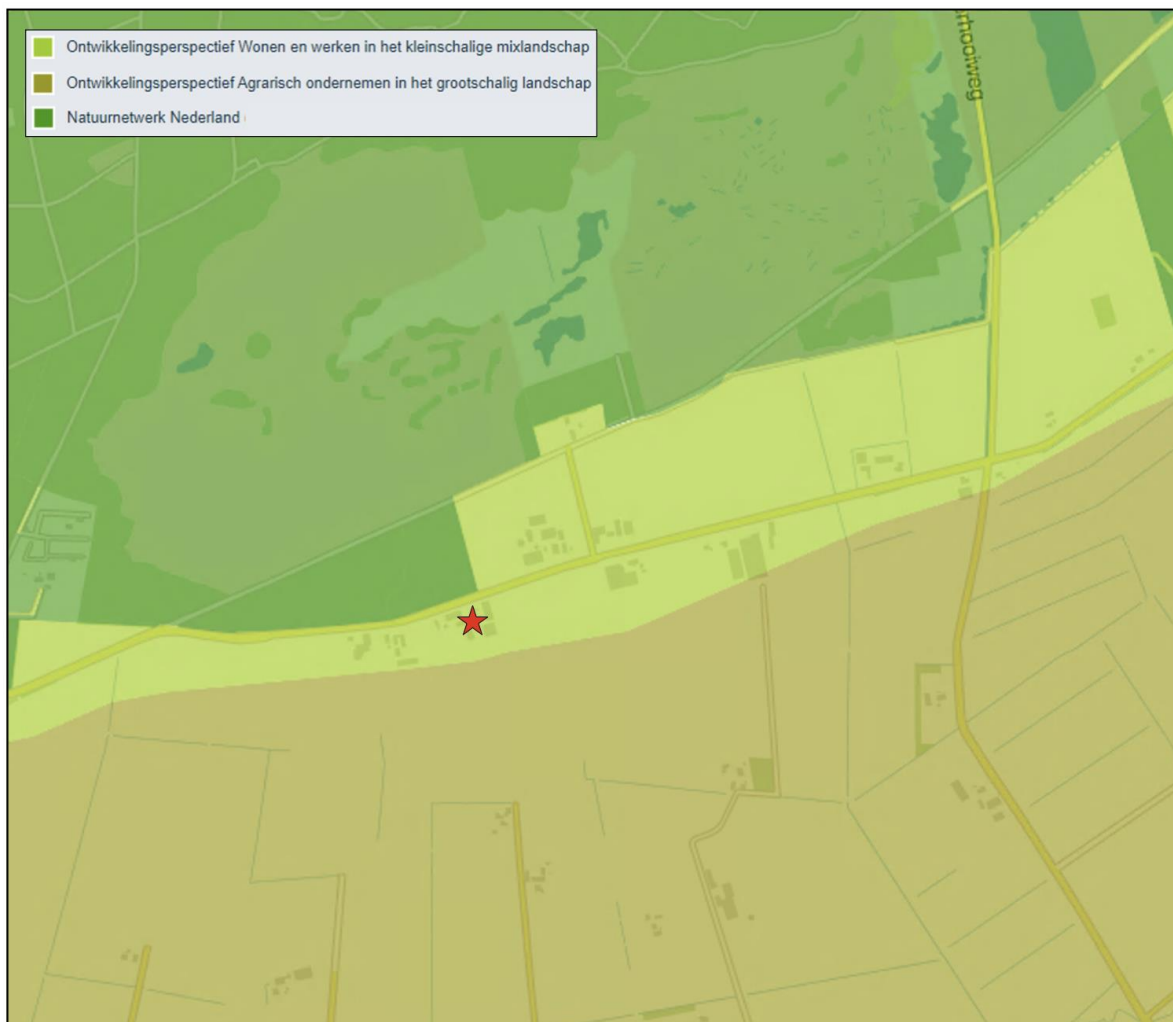
4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);

- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen waarbij het plangebied met de rode ster indicatief is weergegeven.



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is gericht op het in harmonie ontwikkelen van verscheidende functies in het buitengebied, waaronder de voorgenomen woonfunctie.

Als gevolg van voorliggend voornemen wordt functieloos geworden voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en worden nieuwe woonpercelen gerealiseerd. Bij het inpassen van de woonerven worden de gebiedskenmerken ter plaatse versterkt, namelijk als gevolg van het uitvoeren van de landschapsmaatregelen (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Er wordt hiermee aangesloten bij de beleidsambities.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

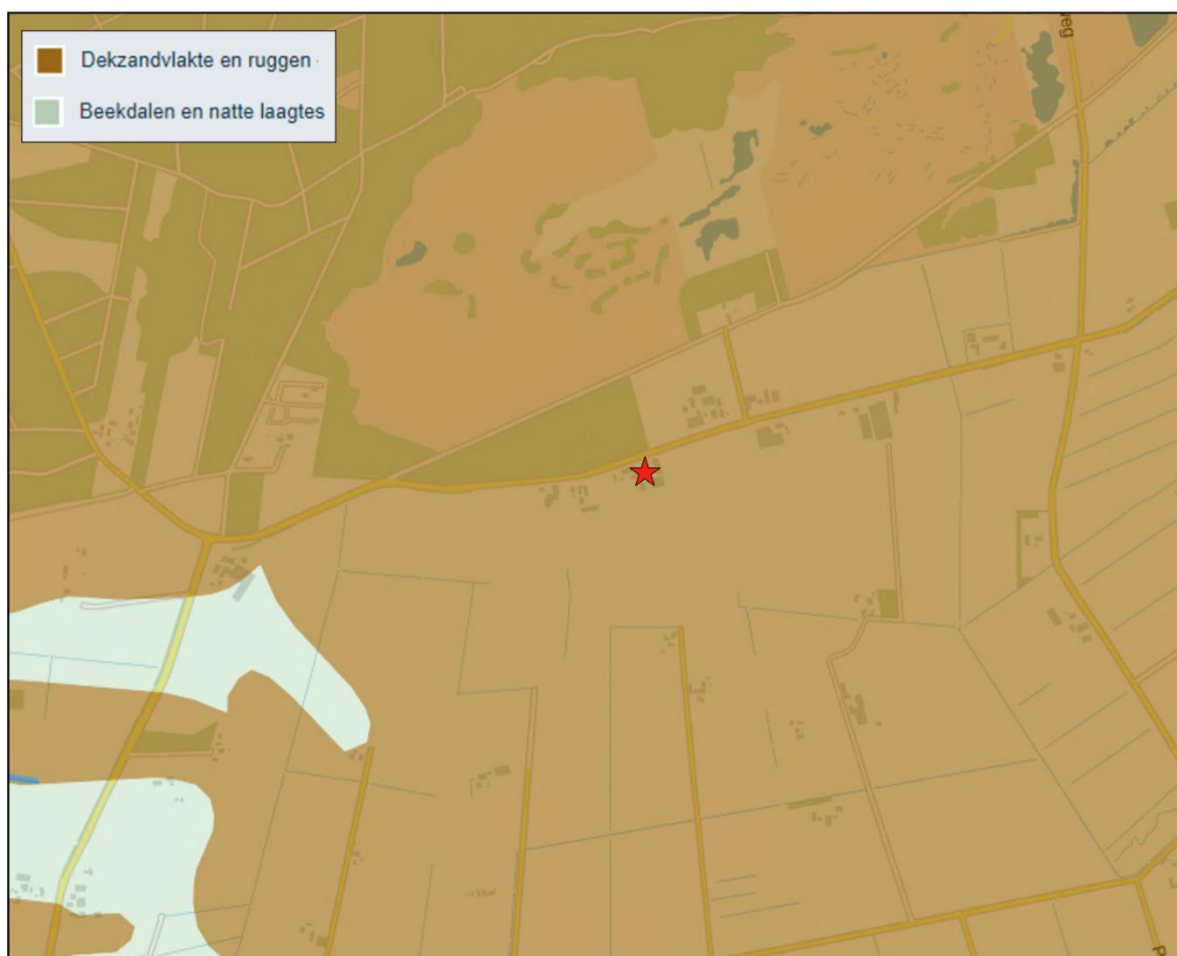
4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

1. De 'Natuurlijke laag'

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

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



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

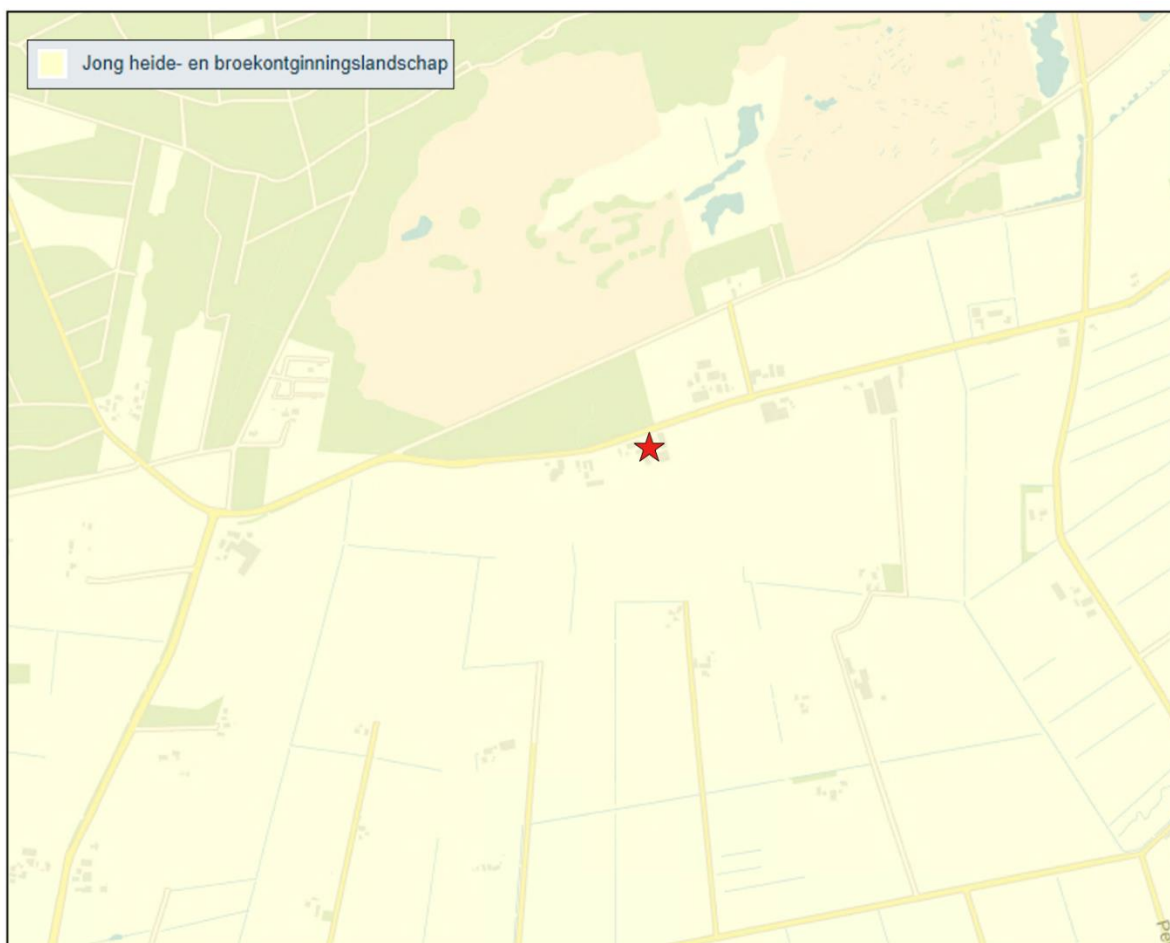
De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

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

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”, zoals te zien is in afbeelding 4.4.



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

‘Jonge heide- en ontginningslandschap’

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

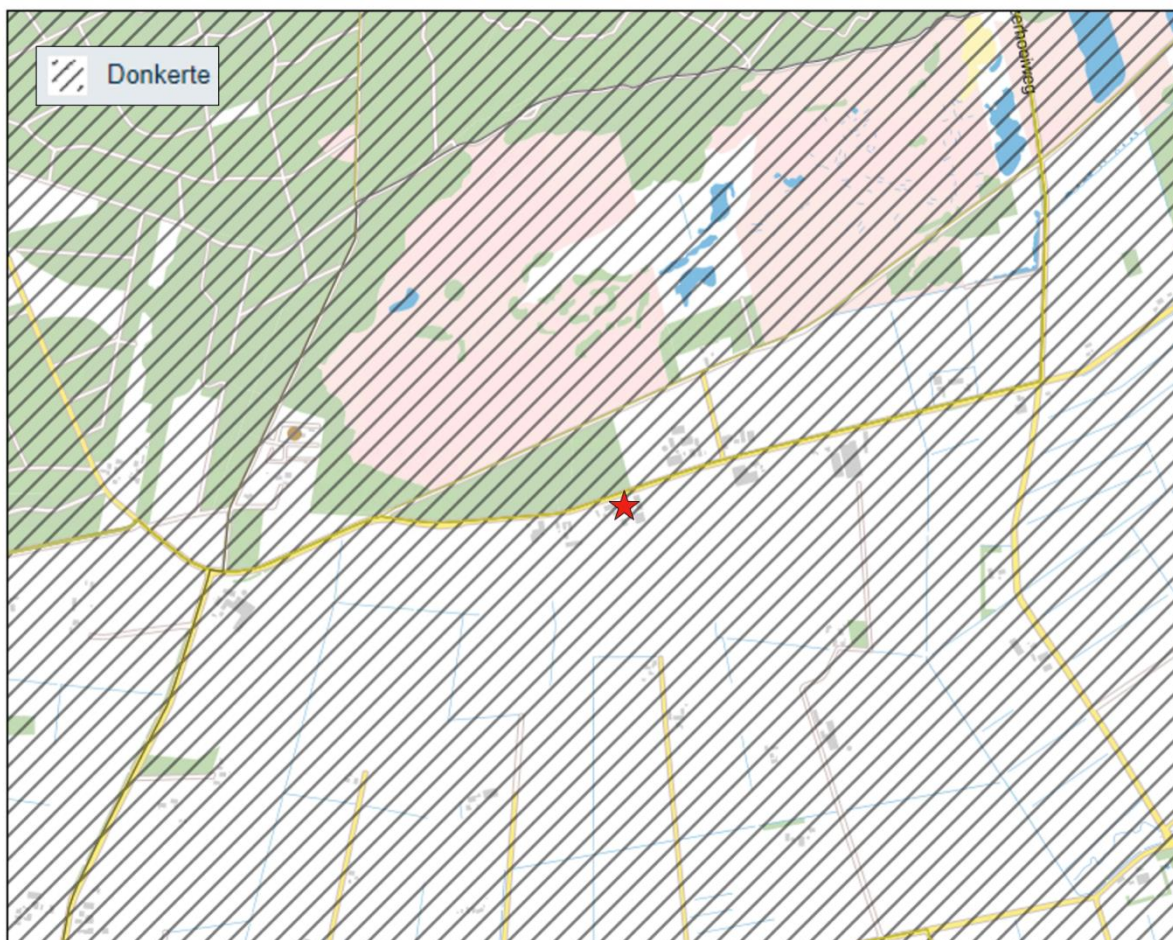
Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

3. De ‘Laag van de beleving’

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

recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

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



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

‘Donkerte

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

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

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken

Voor voorliggend geval is een ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 1 van deze toelichting) opgesteld, waarin de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk is ingepast conform de gebiedskenmerken van zowel de 'natuurlijke laag' als de 'laag van het agrarische cultuurlandschap'. In het bijzonder is rekening gehouden met

de openheid van het achterliggende landschap. Bewust is gekozen om de compensatiewoningen en bestaande woningen als groen eiland in het landschap te realiseren. Daarnaast wordt door de sloop van voormalige agrarische bebouwing bijgedragen aan het versterken van de openheid van de es. Door middel van landschapsmaatregelen wordt ten slotte de aanwezige landschappelijke structuur ter plaatse versterkt.

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

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die behoren bij de ter plaatse van het plangebied geldende gebiedskenmerken.

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

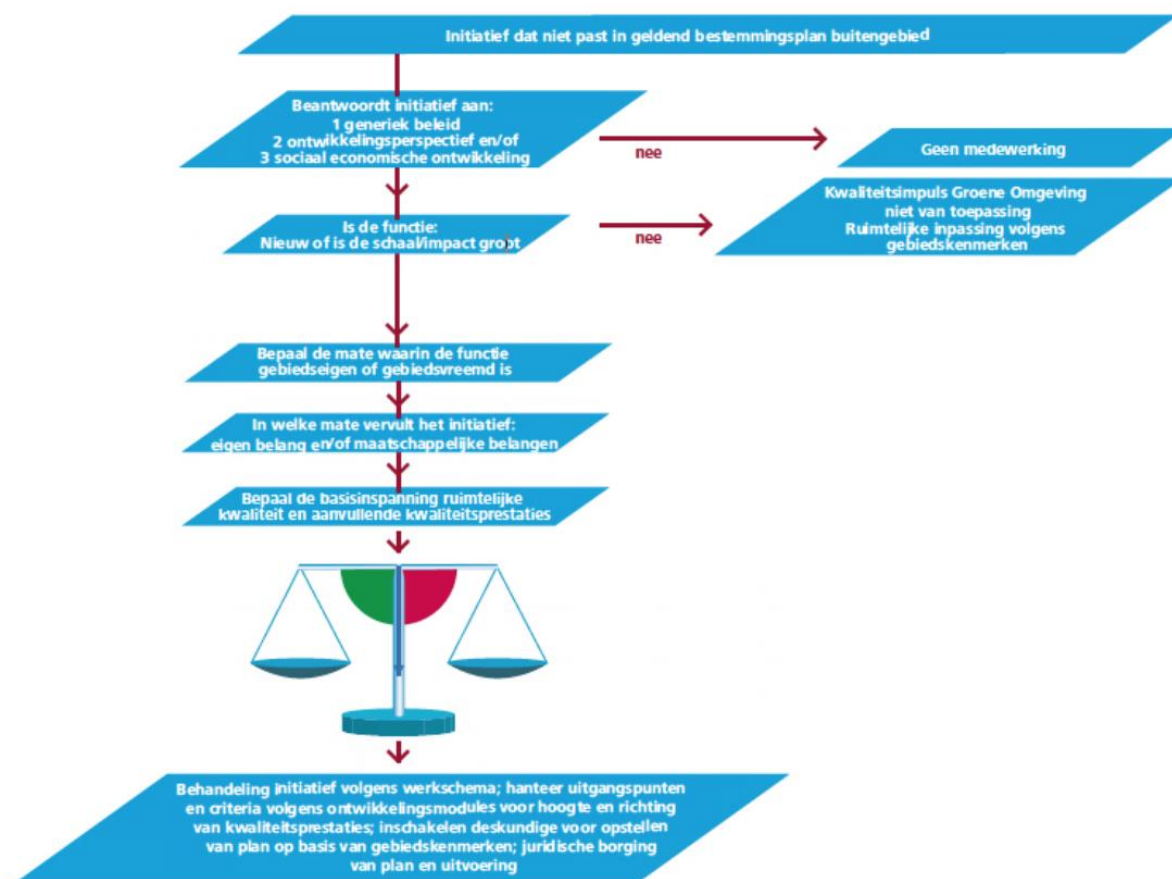
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls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

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

4.2.5.2 Methodiek

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

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



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

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze subparagraaf (4.2.4.1).

Ontwikkelingsperspectieven

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

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

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

Schaal en impact op de omgeving

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

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang, maar tevens ook een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Beerzerhaar 36 staat landschapsontsierende bebouwing met asbest. Door de sloop van deze bebouwing, en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Daarnaast

verdwijnt de mogelijkheid tot het exploiteren van een intensieve veehouderij waardoor de stankoverlast rondom het perceel verdwijnt. Dit is beide goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

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

- het slopen van circa 2.068 m² landschapsontsierende bebouwing;
- het opruimen van bijbehorende overtollige erfverharding;
- het landschappelijk inpassen van de nieuwe woonerven.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) vastgesteld. Het GOP is tevens een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 4.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.2.2 Ambities GOP

In het GOP gaat uit van de kernambitie uit het Ommer Motief. De kernambitie luidt:

“Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert.”

In het omgevingsplan worden om dit te bereiken bewuste keuzes gemaakt op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek ruimtelijk gebied. Keuzes die er op zijn gericht de ambities en het streefbeeld uit het Ommer Motief te realiseren. De kernambitie uit het Ommer Motief wil Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Rekening houdende met en anticiperende op lokale, landelijk en internationale trends en ontwikkelingen, brengt dit een groot aantal opgaven met zich mee. De kernambitie van Ommen is vertaald in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld in de volgende drie centrale thema's (3-P's):

- Welzijn en leefbaarheid (People)
Thema's: Wonen / Onderwijs / Veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur
- Welvaart en economie (Prosperity)
Thema's: Bedrijvigheid en voorzieningen / Landbouw / Recreatie en toerisme
- Omgevingskwaliteit (Planet)
Thema's: Milieu, klimaat en duurzaamheid en openbare ruimte / Natuur, landschap, water en erfgoed/ Infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid

In het voorliggende geval zijn name de thema's “Natuur en Landschap” en “Wonen” van belang. Op deze thema's wordt hierna ingegaan.

4.3.2.3 Natuur en Landschap

De gemeente heeft de ambitie om de landschappelijke kwaliteiten en de verscheidenheid van de daarbinnen aanwezige ecologische waarden, te behouden, te beschermen en waar mogelijk te versterken. De gemeente streeft er daarbij naar om het landschap beleefbaar en toegankelijk te houden voor bewoners en toeristen. Het op duurzame wijze versterken van de omgevingskwaliteit is een belangrijke drijfveer bij het toestaan van ontwikkelruimte aan de actoren, die binnen dit landschap actief zijn en voor een belangrijk deel het landschap vorm hebben gegeven en ook nu nog vormgeven.

4.3.2.4 Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Vraag gestuurd huisvesten: het aanbod aan woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners, die gemiddeld steeds ouder worden. Mensen moeten zich zelf verantwoordelijk voelen voor hun eigen woon- en leefsituatie en de gemeente wil dat faciliteren;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw: voorkomen moet worden dat Ommen op enig moment nog vrijwel uitsluitend bestaat uit ouderen. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en voor het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast zijn er jongeren nodig om de ouderen een goed woongenot te bieden (door bijvoorbeeld in winkels te werken en zorg aan huis te bieden). Daarom streeft de gemeente naar een evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Streven naar een duurzame gemeente en samenleving: het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid (duurzame woningen qua materiaalgebruik, CO₂-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

4.3.2.5 Gebiedsgericht deel: Buitengebied

Het gedifferentieerd naar deelgebieden ontwikkelruimte bieden aan de landbouw, landgoederen, recreatiebedrijven en andere partijen die in het buitengebied actief zijn, kent als uitgangspunt dat in het hele buitengebied de ruimte voor nieuwe woningen (inclusief woningen voor woon-zorg combinaties) en bedrijvigheid zeer beperkt is. Nieuwe woningen zijn uitsluitend mogelijk in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (Rood voor Rood), rood voor groen strategie, of als onderdeel van het duurzaam in standhouden van landgoederen. Beperkt kan, in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en binnen de kaders van de sturingsfilosofie, ruimte worden geboden aan de ontwikkeling van nieuwe, bij voorkeur innovatieve, startende bedrijvigheid (kraamkamerfunctie). Daarnaast wordt enige ontwikkelruimte aan bedrijvigheid geboden in de nieuw te ontwikkelen kernrandzones.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kaders van de sturingsfilosofie. Op beperkte schaal wordt er ruimte geboden aan de Rood voor Rood regeling en Rood voor Groen ontwikkeling. Dit betreft onder meer het hergebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en de ontwikkeling van knoopperven. Praktisch betekent dit dat er gemiddeld ruimte is voor de realisatie van slechts enkele woningen per jaar in het buitengebied.

4.3.2.6 Spelregels GOP

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

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

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

4.3.2.7 Toetsing van het initiatief aan het “Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen”

Het Gemeentelijke Omgevingsplan Ommen biedt slechts beperkt ruimte voor nieuwe woningen en bedrijvigheid in het buitengebied. Nieuwe woningen zijn wel mogelijk in het kader van de Rood voor Rood regeling en rood voor groen strategie, of als onderdeel van het duurzaam in standhouden van landgoederen.

Aangezien in dit geval sprake is van een Rood voor Rood project, past deze ontwikkeling binnen het GOP. Verder is er per saldo sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hieronder wordt nader getoetst aan de spelregels zoals opgenomen in het GOP.

Ad 1: direct omwonenden zijn vroegtijdig geïnformeerd over het plan.

Ad 2: Initiatiefnemer is in gesprek gegaan met omwonenden. De naaste omwonenden zijn op de hoogte. De reactie van de buurt op het plan is onverdeeld positief.

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid, de nieuwe woningen worden gasloos gebouwd. Tevens zijn er mogelijkheden voor het toepassen van zonnepanelen.

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

Ad 5: Door de sloop van landschapsontsierende (asbesthoudende) agrarische bedrijfsbebouwing wordt verdere verpaupering in het buitengebied van Ommen voorkomen en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het buurtschap. De ontwikkeling leidt daarmee tot een versterking van de sociale vitaliteit van en de ruimtelijke kwaliteit in Beerzerveld.

Ad 6: In voorliggende plantoelichting 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 Doelstelling

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

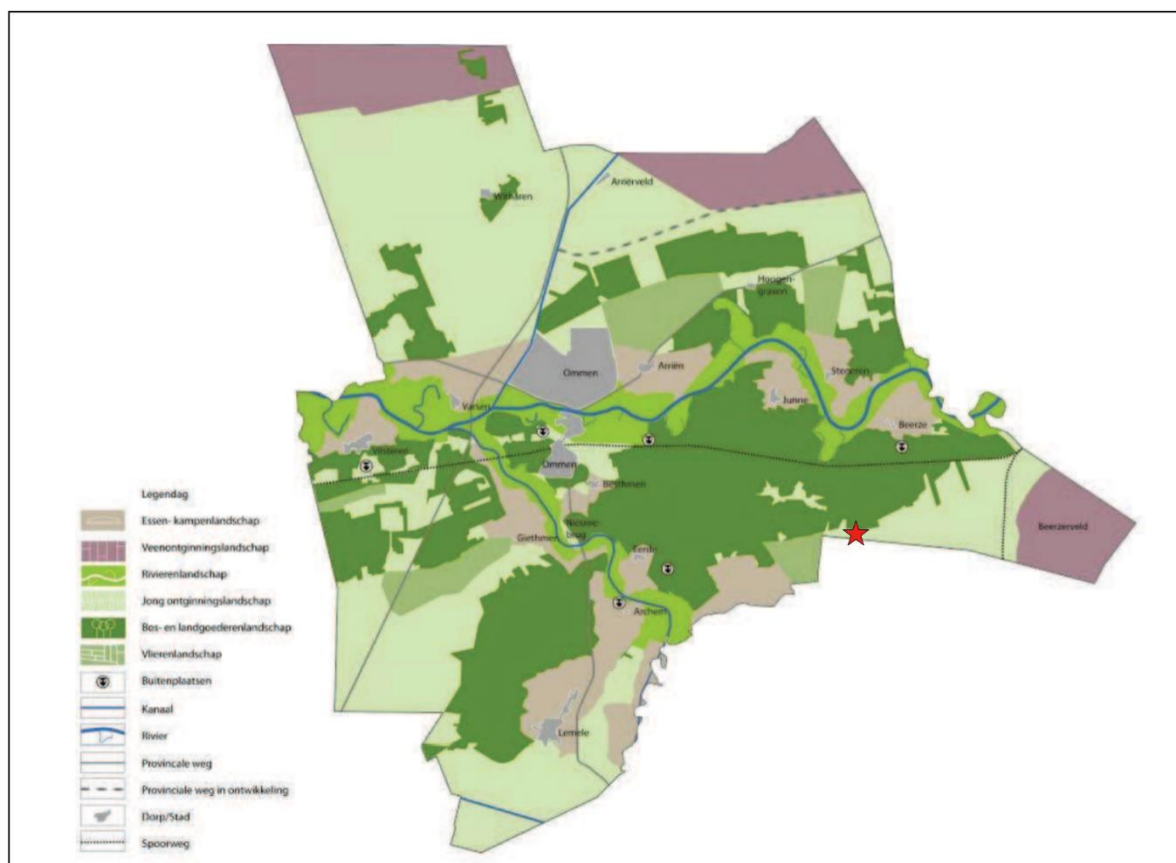
- organiseren en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap;
- verbeteren van de beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap;
- toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit, als reactie op de provinciale omgevingsvisie en de daarbij behorende kaarten;
- aansluiting bij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

4.3.3.2 Landschapstypen

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

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

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



Afbeelding 4.6 Uitsnede LOP (Bron: gemeente Ommen)

Jong ontginningslandschap

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

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

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

4.3.4 Woonvisie Ommen 2015-2025

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Ommen heeft een nieuwe actuele en moderne woonvisie opgesteld. Hierin wordt de visie op het wonen in Ommen in 2025 verwoord. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen, die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Ommen kan worden versterkt staat hierbij voorop. Daarnaast hebben enkele belangrijke thema's die spelen in Ommen een plek gekregen. De focus ligt op de bestaande voorraad, inclusief de opgaven die daarmee samenhangen.

Nieuwbouw is daaraan complementair. Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien en in te kunnen spelen op de verwachte huishoudengroei. Voorts wordt omschreven welke inzet de gemeente pleegt voor groepen die zonder steun moeite hebben om een passende woning te vinden en hoe ingespeeld wordt op de veranderingen in het kader van het scheiden van wonen en zorg.

4.3.4.2 Wensbeeld 2025

Het belangrijkste onderdeel van de woonvisie is het wensbeeld van Ommen in 2025. In de woonvisie wordt uitgewerkt hoe de gemeente Ommen dit wensbeeld wil bereiken. Het wensbeeld sluit aan op de missie die is verwoord in het Ommer Motief: “Ommen ontwikkelt zich op een duurzame wijze, uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert.”

4.3.4.3 Pijlers van het woonbeleid

Het woonbeleid is uitgewerkt in drie pijlers. Per pijler worden de ambities beschreven, omschreven wat er speelt en welke maatregelen de gemeente neemt om deze ambitie te bereiken.

Pijler 1: Dé plek om te wonen

Ommen is dé plek om te wonen. Er is een aantrekkelijk centrum in de stad Ommen, waarbij de haven een extra impuls geeft. De kwaliteit van de omgeving is goed en het voorzieningenniveau is hoog. Hier zijn woningen gerealiseerd die in veel gevallen goed aansluiten op de wensen van senioren. De kwaliteit van de bestaande voorraad in Ommen is verbeterd, de wijken bieden onderscheidende woonmilieus. De woningen die door verhuizende senioren vrijkomen, worden door jonge inwoners uit Ommen betrokken. De kernen zijn vitaal en de kwaliteit van het buitengebied is versterkt. Door deze kwaliteitsimpuls weten vertrokken Ommenaren ons weer te vinden en blijven jonge gezinnen in de gemeente wonen.

Woningbouw in de kleine kernen en bij vrijkomende agrarische bebouwing faciliteert de gemeente bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd wordt aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Om er voor te zorgen dat huishoudens in Ommen blijven wonen en vertrokken Ommenaren zich weer in Ommen willen vestigen moeten woningen beschikbaar zijn, die passen bij de wensen en financiën van deze groepen en moet de woonomgeving aantrekkelijk genoeg zijn. Voorwaarden hiervoor zijn:

1. Hoogwaardig centrum van de stad Ommen;
2. Woonmilieus met onderscheidende kwaliteiten behouden en toevoegen;
3. Vitale kernen en platteland.

Pijler 2: Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

De gemeente zorgt met de corporatie, dat er voldoende passende woningen zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Kwetsbare doelgroepen zijn doelgroepen die niet zonder extra maatregelen aan een passende woonruimte kunnen komen. De komende tien jaar wil de gemeente de voorraad sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen vergroten, terwijl deze daarna waarschijnlijk weer af mag nemen naar ongeveer het huidige aantal van 1.250 woningen. De gemeente vindt de betaalbaarheid voor alle inkomensgroepen belangrijk.

De doelen in het kader van de ambitie om voldoende passende woningen voor de kwetsbare doelgroep zijn:

1. Betaalbaarheid;
2. Voorkomen dakloosheid;
3. Duurzame, levensloopgeschikte en betaalbare woningen;
4. Gedifferentieerde wijken;
5. Kwantitatief aanbod.

Pijler 3: Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen

Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte. Zo behouden ze hun sociale netwerk. Het voorzieningen- en dienstenaanbod

zijn hierop ingericht. Senioren hebben daarnaast de keuze om zich rondom het centrum van de stad Ommen te vestigen. Hier is er een aantrekkelijk woningaanbod voor senioren, met een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod.

De voorwaarden om bovenstaande ambitie te bereiken zijn:

1. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte;
2. Voldoende voorzieningen om de zelfredzaamheid van kwetsbaren te waarborgen;
3. Senioren in nieuwbouw rondom het centrum én in de bestaande voorraad.

4.3.4.4 Woningmarkt van Ommen

Het aantal huishoudens neemt volgens de Primosprognose 2013 nog toe tot circa 7.801 in 2035. Daarna vindt er een stabilisering plaats. Dit betekent dat het aantal woningen tot 2035 nog mag groeien. In de jaren 2014 t/m 2024 groeit het aantal huishoudens naar 7.655, dus met ruim 600, gemiddeld 60 huishoudens en dus woningen per jaar. Tussen 2025 en 2035 zal de groei geleidelijk afnemen. Deze periode wordt de toename van het aantal huishoudens en dus woningen geschat op gemiddeld 15 per jaar. Een deel van deze groei komt door terugkeerders.

Voor het vasthouden van de eigen bevolking, is een groter aanbod betaalbare woningen nodig. Dit hoeft niet alleen gezocht te worden in nieuwbouw. Aanbod kan ook gecreëerd worden door doorstroming te bevorderen.

Er zijn kansen voor de gemeente om zich te profileren als aantrekkelijke vestigingslocatie voor jongere huishoudens die weer terug willen naar Ommen en in de regio Zwolle werkzaam zijn. Zij zijn belangrijk voor de stabiliteit van de Ommer samenleving. Zij zitten in de gezinsfase en leveren vaak een bijdrage aan het sociale netwerk/verenigingsleven in de gemeente. Woningen met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding kunnen hen verleiden terug te keren zodra zij in de gezinsfase belanden. De nabijheid van Zwolle en de hoge kwaliteit van de omgeving en van een aantal kernen, de goede voorzieningen en het redelijke prijsniveau, zijn aantrekkelijk voor deze huishoudens die bereid zijn om te reizen voor hun werk. Dit zijn merendeels huishoudens met een hoger inkomen (vanaf anderhalf keer modaal). Deze huishoudens zijn alleen bereid om te reizen, als zij een aantrekkelijke woning kunnen vinden in een onderscheidende woonomgeving. Dit vraagt om een sterk imago en het verstrekken van de woonkwaliteit, ook van het buitengebied.

4.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2015-2025

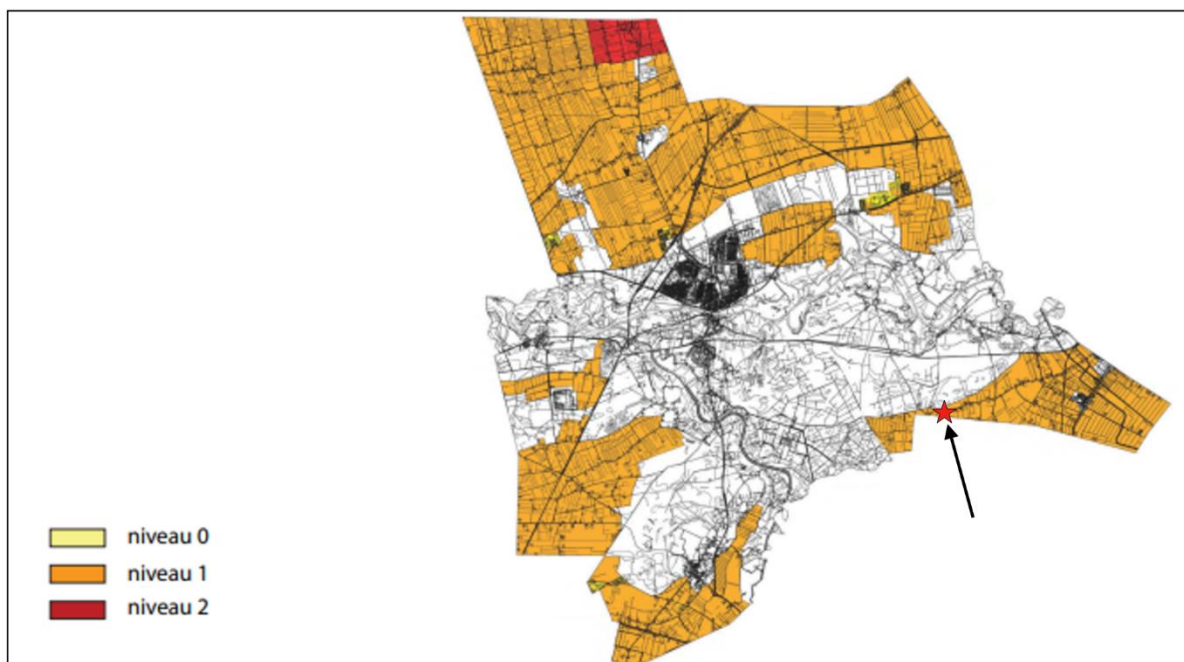
Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van twee extra woningen bij een voormalig agrarisch erf als gevolg van een Rood voor rood regeling. Hiervoor geldt dat de gemeente faciliteert bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd wordt aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door een duurzame vervolgfunctie te geven aan het plangebied. In voorliggend geval wordt hier bij aangesloten. Het betreft namelijk de bouw van een woning voor de lokale behoefte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied door de sloop en herontwikkeling aanzienlijk verbeterd.

4.3.5 Welstandsnota Ommen

4.3.5.1 Algemeen

De welstandsnota biedt voor de welstandscommissie een beoordelingskader voor omgevingsvergunningen en is daarmee aanvullend op de bouwregels die in dit bestemmingsplan zijn genomen. In deze nota is gekozen voor verschillende niveaus van welstand. Deze niveaus verschillen per gebied. Binnen de gemeente zijn er drie niveaus van welstand van toepassing: Niveau 0 (laag), niveau 1 (midden) en niveau 2 (hoog).

Het plangebied is gelegen in het Ontginningslandschap. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 1. In afbeelding 4.7 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede van de welstandsnota (Bron: Gemeente Ommen)

Belangrijk voor dit gebied zijn de volgende hoofdpunten van beleid:

- Behouden helder onderscheid tussen voorerf (wonen) en achtererf (werken);
- Behouden heldere volumes en kapvormen (haaks nokrichting). Voornamen voorhuizen met bijbehorende detaillering;
- Sturen op donker kleurgebruik met voldoende reliëf;
- Behoud streekeigen kleuren (rode stenen en donkerrode of grijze dakpannen);

In de nota zijn tevens diverse criteria opgenomen omtrent:

- De erfstructuur;
- Hoofdvorm;
- Architectuurstijl en gevelcompositie;
- Materiaal en kleurgebruik en detaillering;
- Reclame
- Erfscheidingen
- Utilitaire bouwwerken (masten bruggen etc.)

4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Ommen

Met de inrichting en situering van de woonkavel is nadrukkelijk rekening gehouden met de erfstructuren behorend bij het ontginningslandschap. In het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1) wordt hier nader op in gegaan. Het uiteindelijke bouwplan moet nog nader worden uitgewerkt en zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan de welstandcriteria.

4.3.6 Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen

4.3.6.1 Algemeen

De gemeenten in Overijssel hebben van de provincie enige beleidsruimte gekregen om hun eigen invulling te geven aan het Rood voor Rood-beleid. Het gemeentelijk beleid van de gemeente Ommen met betrekking tot Rood voor Rood is beschreven in de op 9 juni 2021 vastgestelde 'Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen'.

In de beleidsregel zijn de voorwaarden uitgewerkt waarin in ieder geval moet zijn voldaan. Ieder rood-voor-rood initiatief wordt aan deze voorwaarden getoetst. In het bestemmingsplan voor het buitengebied zijn ook mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van medewerking aan het vervangen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Bij de toepassing van de bevoegdheden die in dat kader in de bestemmingsplanregels aan het college van burgemeester en wethouders zijn toegekend, worden deze Beleidsregels gehanteerd.

Niet ieder initiatief om voormalige agrarische bebouwing op te ruimen zal onder deze in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden vallen. Dat betekent niet dat in dat geval medewerking is uitgesloten. Buiten het bestemmingsplan om is het dan onder omstandigheden toch mogelijk om medewerking te verlenen. Bij de beoordeling van een dergelijke buitenplanse situatie worden de onderhavige beleidsregels ook gehanteerd.

4.3.6.2 Beleidskaders

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de nieuwe functie

De gedachte achter de rood-voor-rood regeling is dat in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe bebouwing voor een andere functie mag worden opgericht.

Uitgangspunt van de regeling is dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de slooplocatie wordt verwijderd. Naast gebouwen moeten ook andere tot de agrarische bedrijvigheid behorende bouwwerken en andere werken als silo's, mest en kuilvloerplaten etc. worden opgeruimd. Deze andere bouwwerken (die geen gebouw zijn) tellen niet mee bij het aantal slooptimeters dat moet worden ingezet.

Op het uitgangspunt dat alle bebouwing wordt verwijderd, wordt een uitzondering gemaakt bij monumenten en karakteristieke en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen. Hiervoor geldt dat de gebouwen juist dienen te worden behouden en in beginsel niet mogen worden gesloopt.

De nieuwe functie zal doorgaans een woonfunctie zijn. In de regeling is dit aangeduid als compensatie-woning, waarbij de maximale inhoud (750 m^3) is aangegeven. Andere woonvormen dan een 'gewone' woning komen steeds vaker voor. Ook deze kunnen onder voorwaarden worden toegestaan.

Naast woonfuncties voorziet de regeling ook in de mogelijkheid om bepaalde bedrijfs- of recreatieve functies te creëren en daarvoor bebouwing op te richten. Het zal overigens zeker niet in alle gevallen mogelijk zijn om bedrijfs of recreatieve functies te creëren in ruil voor het slopen van voormalige agrarische bebouwing. Of die mogelijkheid bestaat, zal sterk afhangen van de locatie en de omgeving ervan.

Omvang te slopen en nieuwe bebouwing

In ruil voor het bouwen van een nieuwe woning, dient minimaal 850 m^2 aan bebouwing te worden gesloopt. Soms zal het oppervlak aan bebouwing minder dan 850 m^2 zijn. In dat geval is het mogelijk om elders te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in te zetten. Voorwaarde is dan wel dat op de locatie waar de nieuwe woning wordt opgericht, minimaal 500 m^2 te slopen bebouwing beschikbaar is. Het is aan de initiatiefnemer zelf om slooptimeters van elders aan te dragen; de gemeente speelt daarbij geen actieve rol.

In ruil voor 850 m^2 te slopen bebouwing, mag één woning worden gebouwd (de compensatiewoning). De inhoud van deze woning bedraagt maximaal 750 m^3 . Bij de woning mag maximaal 150 m^2 aan bijgebouwen worden opgericht.

Indien er veel meer dan 850 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd, kunnen 2 woningen worden gebouwd. In dat geval dient minimaal 2.000 m^2 te worden gesloopt.

Wanneer gekozen wordt voor een andere functie in plaats van een woonfunctie, geeft de regeling een andere wijze van berekenen van de hoeveelheid te slopen bebouwing.

Locatie nieuwbouw

Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de locatie waar de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt of (in geval van een compensatiewoning) op een locatie die is gelegen in of aan de rand van een kern of in een buurtschap. Nieuwbouw op deze locaties is niet mogelijk als de betreffende locatie om milieu, landschappelijke of andere redenen daarvoor niet geschikt is. Dat kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de locatie is gelegen in een gebied waar landbouwon ontwikkeling centraal staat, in een rivieroever met natuurwaarde, in een beschermd dorpsgezicht of historische buitenplaats.

Toevoegen omgevingskwaliteit

Slopen alleen is niet voldoende voor het krijgen van de mogelijkheid om nieuwe bebouwing op te richten. Het nieuwbouwplan moet vanzelfsprekend architectonisch en landschappelijk worden ingepast, rekening houdend met het gemeentelijke welstandsbeleid en de door de gemeente vastgestelde en/of aangehouden landschapstypering. Hierbij moet ook aandacht worden besteed aan een aantrekkelijke erfstructuur.

Daarnaast moet er sprake zijn van een kwaliteitsimpuls, zodanig dat omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. Dat kan op verschillende manieren. In de regeling is hierover opgenomen dat de nieuwe invulling duurzaam is, de kwaliteit van de omgeving versterkt en bijdraagt aan de leefbaarheid van het betrokken deel van het buitengebied. Dit impliceert ook dat eventuele negatieve gevolgen voor de omgeving dienen te worden vermeden dan wel gecompenseerd.

Maatschappelijk draagvlak

In het bijzonder ook voor het buitengebied geldt dat het wenselijk is dat er vanuit de omgeving draagvlak bestaat voor het rood-voor-rood-initiatief. De gemeente verlangt hier van de initiatiefnemer een actieve rol en dus dat hij/zij voor dit maatschappelijke draagvlak zorgdraagt.

Afwijkingsmogelijkheid/Hardheidsclausule

De beleidsregels bevatten de kaders die in veel gevallen tot een goede rood-voor-rood-oplossing zullen leiden. Deze kaders vormen ook het uitgangspunt waaraan in principe de hand zal worden gehouden. Toch is het op voorhand niet uit te sluiten dat zich een situatie voordoet die anders is dan de situaties waarin de beleidsregels concreet voorzien. Denk bijvoorbeeld aan een situatie waarin de initiatiefnemer een combinatie wil maken van nieuwbouw voor wonen én bedrijvigheid. Of een situatie waarin niet een 'doorsnee' (compensatie-)woning gewenst is, maar de initiatiefnemer denkt aan een andere woonvorm.

Voor dergelijke situaties die niet concreet geregeld in de basisregeling, voorzien de beleidsregels in een afwijkingsmogelijkheid. Wanneer die mogelijkheid wordt benut, is sprake van maatwerk en zal in overleg met de gemeente moeten worden bepaald of medewerking kan worden verleend. Ook in deze situaties is vanzelfsprekend het uitgangspunt dat een aanzienlijke hoeveelheid voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal moeten worden gesloopt, dat de ontwikkeling architectonisch en landschappelijk wordt ingepast én dat omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. In de ene situatie zal de toevoeging vooral worden geleverd door extra prestaties op het gebied van landschappelijke inpassing. In weer een andere situatie worden extra prestaties geleverd door het volledig energieneutraal uitvoeren van de nieuwe woning of het op een andere wijze bijdragen aan verduurzaming en klimaatadaptatie. Het gaat steeds om maatwerk dat van geval tot geval zal worden beoordeeld.

Naast het feit dat zich een situatie kan voordoen waarin de Beleidsregels naar de letter niet voorzien, is ook denkbaar dat het in een concrete situatie niet mogelijk is om volledig en in alle opzichten aan de voorwaarden uit de Beleidsregels te voldoen, dan wel dat aan die voorwaarden moeten voldoen in een concrete situatie stuit op bezwaren van overwegende aard. Om in dergelijke situaties toch toe te kunnen werken naar een oplossing die voor de aantrekkelijkheid van het landschap wenselijk is, is in de beleidsregels een hardheidsclausule opgenomen. Met toepassing van deze hardheidsclausule kan in bijzondere situaties onder omstandigheden toch medewerking worden verleend. Voorwaarde is dan wel dat nog meer dan in situaties die binnen de kaders van de beleidsregels passen, omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. In deze situaties wordt voor wat betreft het toevoegen van omgevingskwaliteit meer verlangd dan bij initiatieven die voldoen aan de voorwaarden uit de beleidsregels.

Te denken valt aan een situatie waarin de bestaande bebouwing of een deel daarvan moet worden gehandhaafd omdat deze monumentaal, karakteristiek en/of vanuit cultuurhistorie waardevol is. Hierdoor kan het zijn dat het aantal benodigde sloopmeters op de slooplocatie bij lange na niet wordt gehaald en het niet mogelijk is om sloopmeters van elders te verwerven. Te denken valt ook aan een situatie waarin de wens bestaat om een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te handhaven en deze in te passen in de nieuwe functie/inrichting op de locatie. Deze wens kan bijvoorbeeld bestaan omdat een deel van de agrarische activiteiten wordt beëindigd, maar een ander deel wordt voortgezet. Het kan zijn dat daardoor het aantal sloopmeters niet wordt gehaald, en/of dat niet wordt voldaan aan het uitgangspunt dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Te denken valt ook aan situatie waarbij de sloop van een gebouw en de bouw van de compensatiewoning niet in tijd aan elkaar gekoppeld plaats kunnen vinden.

Enkele algemene uitgangspunten

Initiatiefnemer dient zich ervan bewust te zijn dat sloopmeters die worden ingezet om op grond van deze beleidsregels in aanmerking te komen voor nieuwbouw, niet mogen terugkeren.

Tot slot is bepaald dat ieder initiatief ook zal moeten voldaan aan alle overige regels uit beleid van de overheid of uit wettelijke voorschriften. Ook als dus aan de voorwaarden uit deze beleidsregels is voldaan, is het niet vanzelfsprekend dat medewerking aan het initiatief kan en zal worden verleend. Daarvoor is ook nodig dat het voldoet aan ander beleid en wetgeving.

4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen

Hierna wordt getoetst aan de relevante uitgangspunten van de 'Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen'.

Omvang te slopen en nieuwe bebouwing

In voorliggend geval wordt alle landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Beerzerhaar 36 gesloopt. Hiermee is sprake van een sloopoppervlak van 2.068 m², en is voldoende voor de realisatie van twee compensatiewoningen.

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Locatie nieuwbouw

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

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Toevoegen omgevingskwaliteit

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

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Maatschappelijk draagvlak

Initiatiefnemer heeft de plannen, inclusief ruimtelijk kwaliteitsplan, voorbesproken met de directe omwonenden/omgeving. Uit dit vooroverleg zijn geen bezwaren gebleken.

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Afwijkingsmogelijkheid/Hardheidsclausule

Niet van toepassing.

Enkele algemene uitgangspunten

Voorliggend bestemmingsplan maakt op basis van de rood voor rood regeling maximaal twee extra woningen mogelijk met per woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen. Hiermee is planologisch uitgesloten dat het voormalig oppervlak aan bijgebouwen terugkeert op deze locatie. De mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf komen te vervallen. Ook is het niet toegestaan vergunningsvrij bijgebouwen te realiseren.

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

Hiermee wordt voldaan aan deze uitgangspunten.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende rood-voor-rood ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de 'Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen'.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In voorliggend geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de conclusie van het onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

De geluidsbelasting als gevolg van de Beerzerhaar ter plaatse van de te bouwen woningen bedraagt hoogstens 45 dB. Hiermee wordt ruimschoots aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh voldaan. Er is daarmee ter plaatse van de beoogde woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2.1 Industrielawaai en railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig. Industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. De invloed van individuele bedrijven zoals nabijgelegen agrarische bedrijven en de naastgelegen hondenschool op het plangebied wordt beschreven in paragraaf 5.5 (milieuzonering).

Tevens ligt het plangebied niet in de nabijheid van een spoorweg. De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op circa 2.750 meter. Het aspect railverkeerslawaai vormt daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend plan heeft Terra Agribusiness ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740 en 5707) uitgevoerd. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze plantoelichting.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

In de bovengrondmengmonsters BM1, BM2 en BM3 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster PB4 WM1 is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM4 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster PB1 WM1 is een lichte verhoging naftaleen aangetroffen.

Wasplaats

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster PB5 WM1 is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters MM1 en MM3 is analytisch geen asbest aangetroffen. In het mengmonster MM2 is een gehalte aan asbest aangetoond ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Druppelzones

De mengmonsters van DZ4, DZ6 en DZ10 zijn licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Het gewogen asbestgehalte van DZ5 is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek, echter zijn de gehalten lager dan de interventiewaarde. De gewogen asbestgehalten van DZ1, DZ2, DZ3, DZ7, DZ8 en DZ9 zijn hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds).

Tevens zijn er asbestverdachte vezels aangetroffen in de fractie <0,5mm, met uitzondering van DZ6. Er wordt niet verwacht dat middels een SEM-analyse de interventiewaarde zal worden overschreden bij DZ4, DZ5 en DZ10.

Formeel geven de aangetroffen verhogingen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Echter is er naar onze mening een reden om af te zien van een nader onderzoek ter plaatse van de druppelzones 1, 2, 3, 5, 7, 8 en 9. Het "Bijzonder inventariserend onderzoek, erosie van asbestdaken" van Geofox-Lexmond (20131980/JOOS, d.d. 29-9-2014) heeft onderzocht dat de verontreiniging in de bodem van

de afwateringszone van dakgoot loze asbestdaken zich lijkt te beperken tot een diepte van 10cm bij een horizontale spreiding van circa 1 meter.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt, rekening houdend met de sanering van vervuilde grond ter plaatse van de druppelzones 1,2,3,5,7,8 en 9, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

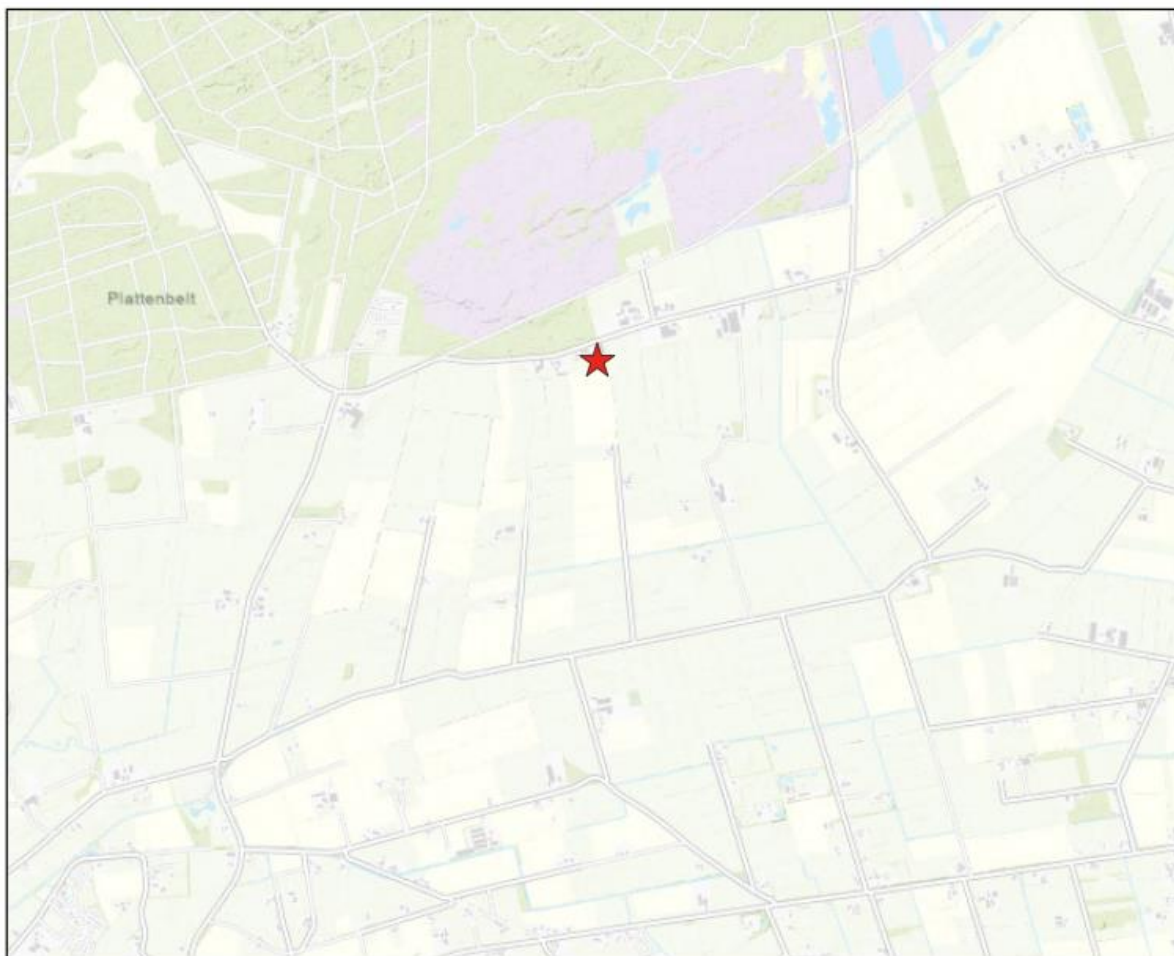
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (met een rode ster aangegeven) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron:Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

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

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' wordt niet als een milieubelastende functie gezien en heeft daarmee geen effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn verscheidene agrarische bedrijven, een autobedrijf en een hondenschool aanwezig. Deze bedrijven kunnen vanwege de milieuhinder die ze veroorzaken van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en kunnen andersom ook door nieuwe milieugevoelige functies belemmerd worden.

In voorliggende situatie gaat het om de volgende bedrijven (zie onderstaande tabel) met bijbehorende afstanden tot de uiterste situatie van de gevel van de beoogde compensatiewoningen en de te verplaatsen woning. Er is in voorliggend geval uitgegaan van de maximale planologische situatie. 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.

Adres	Functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand (bouwvlak – bestemmingsvlak)
Beerzerhaar 38-38a	Autobedrijf Binnenmars Autohandel en reparatiebedrijven	2	30 m (geluid)	120 m
Beerzerhaar 37	Hondenschool Hondendressuurterreinen	3.1	50 m (stof en geluid)	43 m
Beerzerhaar 35-35a	Melkveebedrijf Grondgebonden veehouderij	3.2	30 m (geluid)	55 m
Beerzerhaar 33a-33b	Melkveebedrijf Grondgebonden veehouderij	3.2	30 m (geluid)	210 m

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval, met uitzondering van de richtafstand voor de hondenschool, aan alle richtafstanden voldaan.

De bestaande bedrijfswoning aan de Beerzerhaar 36a ligt op een afstand van 43 meter van de naastgelegen hondenschool en daarmee binnen de richtafstand voor stof en geluid. Echter wordt opgemerkt dat deze woning een bestaande bedrijfswoning betreft, waarbij het woongebruik ongewijzigd wordt gecontinueerd na beëindiging van de eigen veehouderij. De geluidsbelasting van een agrarische bedrijfswoning wordt niet anders beoordeeld dan de geluidsbelasting van een reguliere woning, zodat de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning niet (meer) beperkend is voor de bedrijfsontwikkeling van de hondenschool. Wel kan het woon- en leefklimaat van de betreffende woning beperkend zijn voor de omzetting naar een reguliere woning. Behalve dat sprake is van een voortzetting van het woongebruik, wordt vanwege de omvang van de hondenschool en de afstand van de betreffende woning tot activiteiten met geluidsemissie redelijkerwijs verwacht dat aan de geluidsgrenswaarden van het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (50 dB(A) etmaalwaarde) en maximale geluidsniveau (70 dB(A) etmaalswaarde) wordt voldaan. Dat is ook het geval als er rekening mee moet worden gehouden dat bedrijfsgebouwen en -onderdelen worden verplaatst of bijgeplaatst.

Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de compensatiewoningen en te verplaatsen woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmeringen op voor de betreffende (agrarische) bedrijven.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

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

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

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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. 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.

5.6.2 Situatie plangebied

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

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van twee woningen in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van een voormalig agrarisch bedrijf. Gezien vorenstaande geldt een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter.

Gemeten vanaf de emissiepunten van de omliggende agrarische bedrijven en de gevel van de bestaande woning (dichtstbijzijnde woning ten opzichte van agrarisch bedrijf) wordt in vorenstaande geval voldaan aan deze te houden (vaste) afstand van 50 meter. De Beerzerhaar 33-33a en 35a-35b liggen op een afstand van meer respectievelijk 55 meter en 210 meter.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens worden agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Om na te gaan of voor de (toekomstige) geurgevoelige objecten sprake is (blijft) van een toereikend woon- en leefklimaat, is door de Omgevingsdienst IJsselland een advies beoordeling en advies opgesteld. In deze beoordeling zijn ook nog veehouderijen met dieren met geuremissiefactor meegenomen. Deze beoordeling vindt plaats op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Voor dieren met geuremissiefactor geldt vanwege de ligging van het plangebied in een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom een geurnorm van 14,0 ouE/m³ als 98-percentiel. De meest nabijgelegen veehouderij met dieren met emissiefactoren (Beerzerhooiweg 1 in Beerzerveld) is gelegen op een afstand van meer dan 800 meter, waarbij sprake is van het houden van varkens met een totale geuremissie van 39.628 ouE/s. Het eerstvolgende geurrelevante bedrijf betreft de varkenshouderij aan Eerste Polderweg 14 in Beerzerveld met een emissie van 48.294 ouE/s op een afstand van meer dan 1,8 km. Uit een indicatieve berekening blijkt dan een geurbelasting van circa 1,4 ouE/m³ als 98-percentiel. Gezien de ruime afstanden tot veehouderijen met een relevante geurbelasting en de relatief beperkte geuremissie van deze bedrijven, is het voldoende aannemelijk dat geurbelasting ruim onder de geurnorm blijft. Dat is redelijkerwijs ook de verwachting als deze veehouderijen nieuwe (dichter bijgelegen) dierstallen zouden plaatsen en/of het aantal dieren zou vergroten.

Behalve de individuele geurbelasting door veehouderijen, moet ook rekening worden gehouden met gezamenlijke (cumulatieve) geurbelasting door deze bedrijven. Daarvoor lijkt eenzelfde beoordelingswijze van toepassing als voor de individuele geurbelasting. Aangezien er wordt voldaan aan de afstandseisen en voldoende aannemelijk is dat ruim aan de geurnorm wordt voldaan, is ook vanwege de gecumuleerde

geurbelasting een acceptabel woon- en leefklimaat te verwachten dat geschikt is voor de beoogde reguliere woningen in het buitengebied.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Natura 2000 gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 15 meter afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'.

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

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

Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

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

5.7.2.3 *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde grondgebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 20 meter afstand van het plangebied. Vanwege de lokale invloedsfeer en de ligging van het plangebied op grote afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 *Algemeen*

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

5.7.3.2 *Resultaten Quicksan natuurwaardenonderzoek*

Door Natuurbank Overijssel is een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze plantoelichting.

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 en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen en amfibieën 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 kapschuur gesloopt 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 worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, die een vaste rusten 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 grondgebonden zoogdieren.

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

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

De gemeente Ommen heeft het archeologische beleid verwerkt in bestemmingsplan voor het buitengebied. Binnen het plangebied is een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Op basis van het geldende bestemmingsplan gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologische verwachting 1' en 'Waarde Archeologische verwachting 2'. Voor gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologische verwachting 1' geldt een vrijstelling onderzoek plicht voor bodemverstoringen tot een oppervlakte 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter. Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologische verwachting 2' geldt een onderzoek plicht 1' geldt een vrijstelling voor bodemverstoringen tot een oppervlakte 10.000 m² en dieper dan 50 centimeter. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze oppervlakten niet overschreden. Archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege gelaten worden.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

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

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

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

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal 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, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van het watertoetsproces van toepassing is. Dit houdt in dat direct kan worden doorgegaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit het watertoetsresultaat wordt toepast. Hierna wordt nader ingegaan op enkele wateraspecten in het plangebied.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen en heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich tot slot niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemmingen is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (artikel 8):
deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen;
- Algemene bouwregels (artikel 9):
in dit artikel zijn regels opgenomen over bestaande afstanden en maten;
- Algemene gebruiksregels (artikel 10):
dit artikel beschrijft welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan;
- Algemene aanduidingsregels (artikel 11):
in dit artikel zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op de gebiedsaanduidingen;
- Algemene afwijkingsregels (artikel 12):
deze regels maken het mogelijk om op de beschreven punten af te wijken van de regels in het bestemmingsplan;
- Algemene wijzigingsregels (artikel 13):
regels die aangeven welke gronden in welke bestemming gewijzigd kunnen worden;
- Overige regels (artikel 14):
regels omtrent afstemming met welstandscriteria, de APV en parkeren.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Agrarisch (Artikel 3)

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

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

Wonen (Artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-gebonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed & breakfast in de woning met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m²;
- het hobbymatig houden van paarden;
- behoud en bescherming de in dit gebied voorkomende landschappelijke elementen conform het in Bijlage 2 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan;

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

Hoofdgebouwen/woningen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd.

Voor het compensatiekavel is ervoor gekozen het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken op grond van artikel 2 lid 3 en artikel 3 lid 1 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht uit te sluiten. De reden hiervoor ligt in de gewenste flexibele bouw mogelijkheden van de compensatiekavel waar één nieuwe schuurwoning met inpandig bijgebouw van maximaal 1.250 m³ of een reguliere woning van 750 m³ met vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m² mag worden gebouwd. Om te voorkomen dat naast een hoofdgebouw/schuurwoning van 1.250 m³ met inpandig bijgebouw nog eens 150 m² aan vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken kan worden gebouwd, is voor het compensatiekavel de aanduiding 'afwijkende maatvoering' opgenomen en is de volgende bepaling in de bouwregels voor bijgebouwen en overkappingen opgenomen.

ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende maatvoering' komen gronden niet in aanmerking voor het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 2 lid 3, alsmede artikel 3 lid 1 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, zoals dat luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, indien een hoofdgebouw van maximaal 1250 m³ met inpandig bijgebouw wordt/is gerealiseerd. Het met 'afwijkende maatvoering' aangeduide bestemmingsvlak kan niet worden aangemerkt als zijnde 'erf' conform artikel 1, eerste lid van bijlage II, besluit Omgevingsrecht;

Op deze wijze wordt voorkomen dat de geboden flexibiliteit voor bebouwing, onbedoeld leidt tot een te grote hoeveelheid bebouwing op het erf die de ruimtelijke kwaliteitsslag van deze rood-voor-rood ontwikkeling weer voor een deel teniet kan doen.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven en een opgave tot het slopen van de bebouwing in het kader van rood voor rood.

Waarde – Agrarisch gebied met landschappelijk openheid (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de in dit gebied voorkomende landschappelijke waarden in de vorm van grootschalige openheid, een rationeel verkavelings- en wegenpatroon en verspreid liggende boscomplexen in onderlinge samenhang en verhouding. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de in dit gebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van: monumenten en karakteristieke boerderijvormen, archeologisch waardevolle gebieden, de in dit gebied voorkomende natuurwaarden ter plaatse van de bestemming 'Natuur' en toekomstige robuuste verbindingzones.

Waarde – Archeologische verwachting 1 (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

Waarde – Archeologische verwachting 2 (Artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

B. Plannen/projecten Buitengebied/Groene omgeving

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

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

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van het watertoetsproces van toepassing is. Het vooroverleg met het waterschap is hiermee afgerond.

9.2 Overleg met omwonenden

De directe omwonenden van het plangebied zijn mondeling geïnformeerd over de voorliggende ontwikkeling. De reactie van de omwonenden op de plannen is positief.

9.3 Inspraak

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

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quickscan Ecologie

Bijlage 6 Watertoetsresultaat