

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Knolsdijk 1 Beerzerveld

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Mei 2023

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Knolsdijk 1 Beerzerveld

Plannaam: Buitengebied, herziening Knolsdijk 1 Beerzerveld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0083-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Mei 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	KENMERKEN OMGEVING	10
2.2	KENMERKEN PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	GELUID	34
5.2	BODEMKWALITEIT.....	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	39
5.5	MILIEUZONERING	41
5.6	GEUR	43
5.7	ECOLOGIE.....	45
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	48
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	50
5.10	TRILLINGSHINDER.....	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	UITVOERBAARHEID	58
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	58
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	59
9.1	VOOROVERLEG.....	59
9.2	INSPRAAK	59
9.3	ZIENSWIJZEN.....	59

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 60

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	61
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	62
BIJLAGE 3	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	63
BIJLAGE 4	GEURONDERZOEK	64
BIJLAGE 5	STIKSTOFBEREKENING	65
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	66
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Knolsdijk 1 te Beerzerveld is een voormalig agrarisch erf aanwezig. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning met een drietal voormalige agrarische opstallen.

Het erf was voorheen in gebruik als varkenshouderij. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Sindsdien staat de agrarische bebouwing leeg. Er wordt dan ook niet langer in het onderhoud van deze bebouwing geïnvesteerd, waardoor de bouwkundige staat op den duur zal gaan verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling. Concreet bestaat het voornemen uit het slopen van de voormalige bebouwing van de melkveehouderij (met een oppervlakte van 1.417 m²). Tevens wordt alle overtollige erfverharding gesaneerd. Hiermee ontstaat het bouwrecht voor één woning. De wens is echter om twee woningen te realiseren.

Daarom worden er extra maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) genomen teneinde het tweede bouwrecht mogelijk te maken. Deze maatregelen bestaan uit het aanleggen van een kikkerpoel, een natuurvriendelijke oever langs een watergang, een dierenweide, een schuilhut met oplaadpunt/informatiebord en het aanleggen en beheren van een ommetje (wandelpad).

Naast voorgenomen ontwikkeling is het tevens de wens om de bestaande bedrijfswoning te slopen en herbouwen. In de nieuwe situatie is er daarmee sprake van een woonerf met drie woningen inclusief bijgebouwen. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

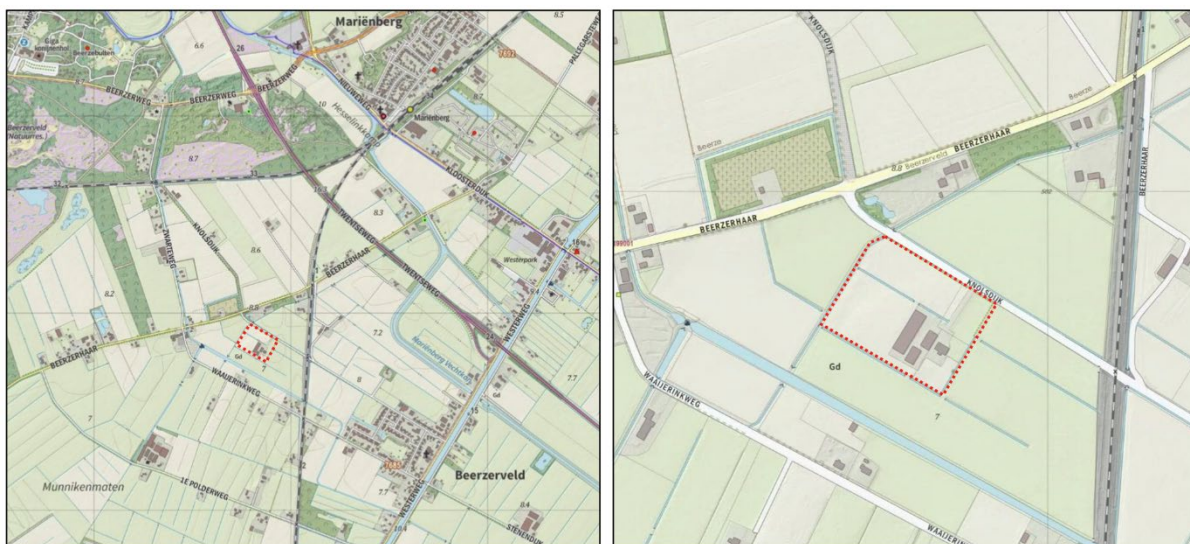
- Het slopen van 1.417 m² aan landschapsontsierende bebouwing inclusief asbest;
- Het verwijderen van overtollige erfverharding;
- Het realiseren van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood/KGO;
- Het realiseren en onderhouden van extra (landschaps)maatregelen in het kader van de KGO, teneinde het tweede bouwrecht te realiseren;
- Het slopen en herbouwen van bestaande bedrijfswoning met bijgebouw;
- Het landschappelijk inpassen van het geheel.

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

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

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie ligt aan Knolsdijk 1 te Beerzerveld. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kern Beerzerveld en de directe omgeving weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Knolsdijk 1 Beerzerveld” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0083-vg01) en een renvooi;
- regels en bijhorende bijlagen.

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

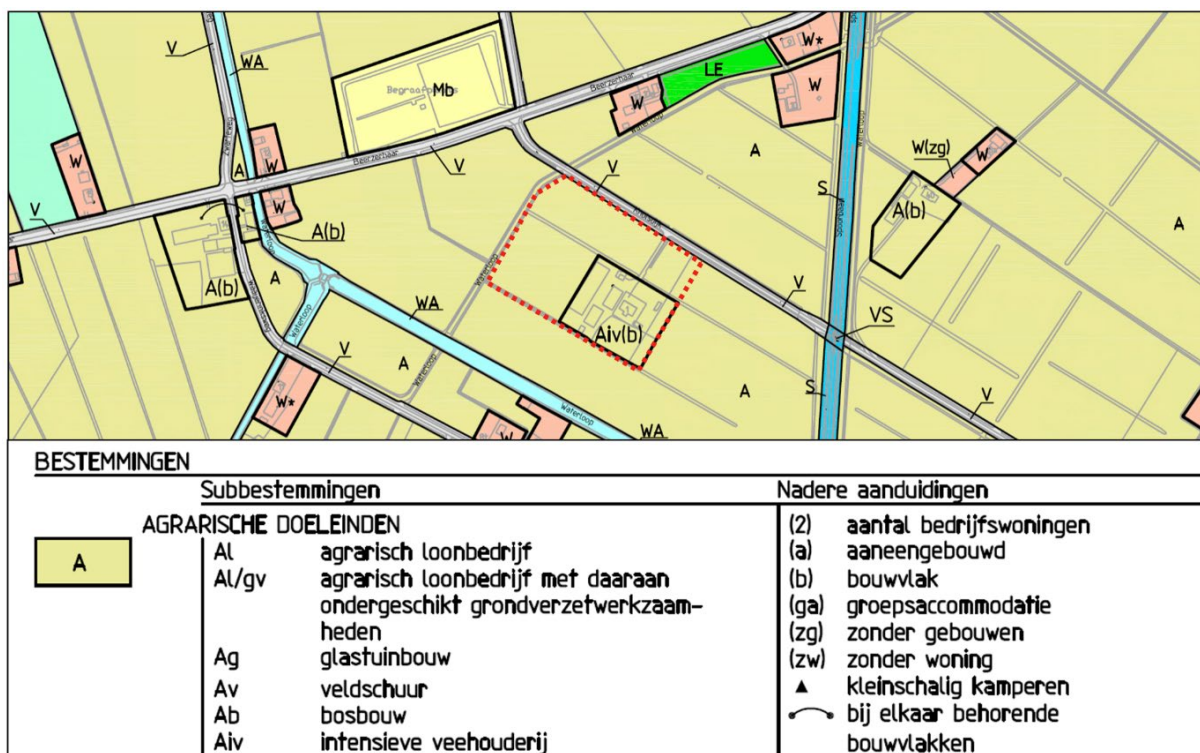
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

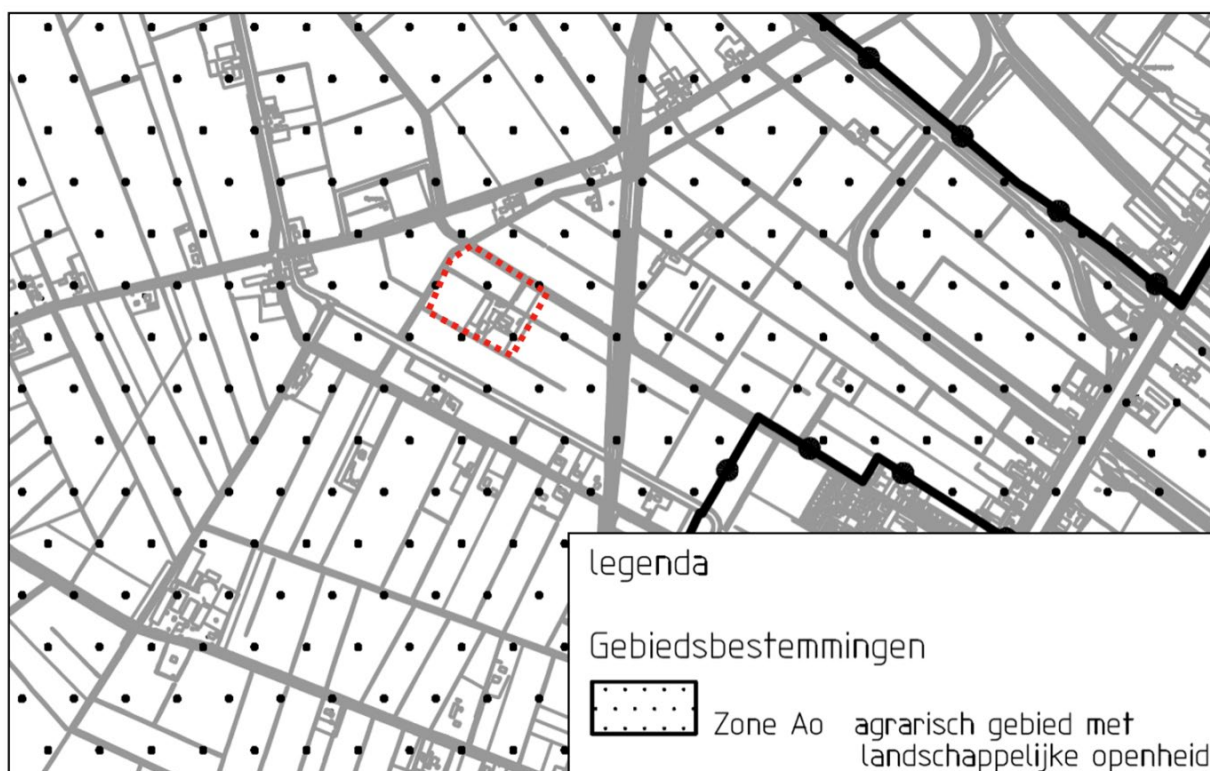
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” en het bestemmingsplan “Facetherziening parkeren Ommen”, welke op respectievelijk 13 juli 2010 en 19 juli 2018 zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen.

Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarische doeleinden’, bestemd voor een intensieve veehouderij (Aiv) en een ‘bouwvlak’ ter plaatse van het agrarische bedrijf.

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



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



Afbeelding 1.2 Bestemmingen op gebiedsniveau (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ met de subbestemming ‘intensieve veehouderij’ zijn met name bestemd voor een intensieve veehouderij. De gronden buiten het bouwvlak zijn met name bestemd voor het agrarische grondgebruik.

Tevens gelden er voor dit perceel nog aanvullende bepalingen vanwege de gebiedsbestemming ‘zone Ao – agrarisch gebied met landschappelijke openheid’. Het gaat om bepalingen omtrent nevenfuncties (medebestemmingen) en het behoud van de ter plaatse voorkomende landschapswaarden.

Strijdigheid

Het regulier bewonen van de her te bouwen bedrijfswoning en het realiseren van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Momenteel is er namelijk een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning toegestaan, terwijl het plan voorziet in drie regulier te bewonen woningen. Tevens dienen de investeringen in het kader van de landschappelijke inpassing, de investeringen in het kader van de KGO, alsmede de sloop van de ontsierende bebouwing, juridisch te worden geborgd.

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

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Kenmerken omgeving

Het erf is onderdeel van het zogeheten jong ontginningslandschap. Het jonge ontginningslandschap, de heide- en broekontginningen, zijn ontstaan uit de vroegere gemeenschappelijke ‘woeste gronden’. Dit landschapstype 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.

Het plangebied zelf ligt aan de Knolsdijk 1 te Beerzerveld. De omgeving van het plangebied is in overwegend agrarisch gebruik. Kenmerkend zijn een ten zuiden van het plangebied stromende watergang en de spoorlijn Almelo-Mariënberg, die het landschap doorsnijdt.

2.2 Kenmerken plangebied

Het plangebied zelf betreft het perceel van een voormalige varkenshouderij. In het plangebied staan een woonhuis en drie voormalige agrarische opstallen. Het erf is met één in- en uitrit ontsloten op de Knolsdijk. Rondom het erf liggen agrarische gronden. Deze behoren tot het plangebied omdat hier ook maatregelen in het landschap zullen worden uitgevoerd. Aan de noordzijde vormt de Knolsdijk de grens. Aan de oostzijde vormen dit agrarische gronden, aan de zuid- en westzijde vormen watergangen de grens, waarachter tevens agrarische percelen liggen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.2 is een vogelvluchtimpresie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Vogelvluchtimpessie plangebied (Bron: De Stentor)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Zoals in de inleiding al aangegeven gaat het hier om een Rood voor Rood ontwikkeling, in combinatie met de KGO.

Concreet bestaat het voornemen uit het slopen van de voormalige bebouwing van de melkveehouderij (met een oppervlakte van 1.417 m²) en het saneren van de overtollige erfverharding. Hiermee ontstaat het bouwrecht voor één woning. De tweede woning wordt mogelijk gemaakt door in het kader van de KGO aanvullende (landschaps)maatregelen te nemen. Deze maatregelen bestaan uit het aanleggen van een kikkerpoel, een natuurvriendelijke oever langs een watergang, een schuilhut met oplaadpunt/informatiebord en het aanleggen en behouden van een ommetje (wandelpad). Eén van de twee woningen zal worden vormgegeven als woning met inpandig bijgebouw.

Naast voorgenomen ontwikkeling is het tevens wenselijk de bestaande bedrijfswoning te slopen en herbouwen. In de nieuwe situatie is er daarmee sprake van een woonerf met drie woningen inclusief bijgebouwen. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

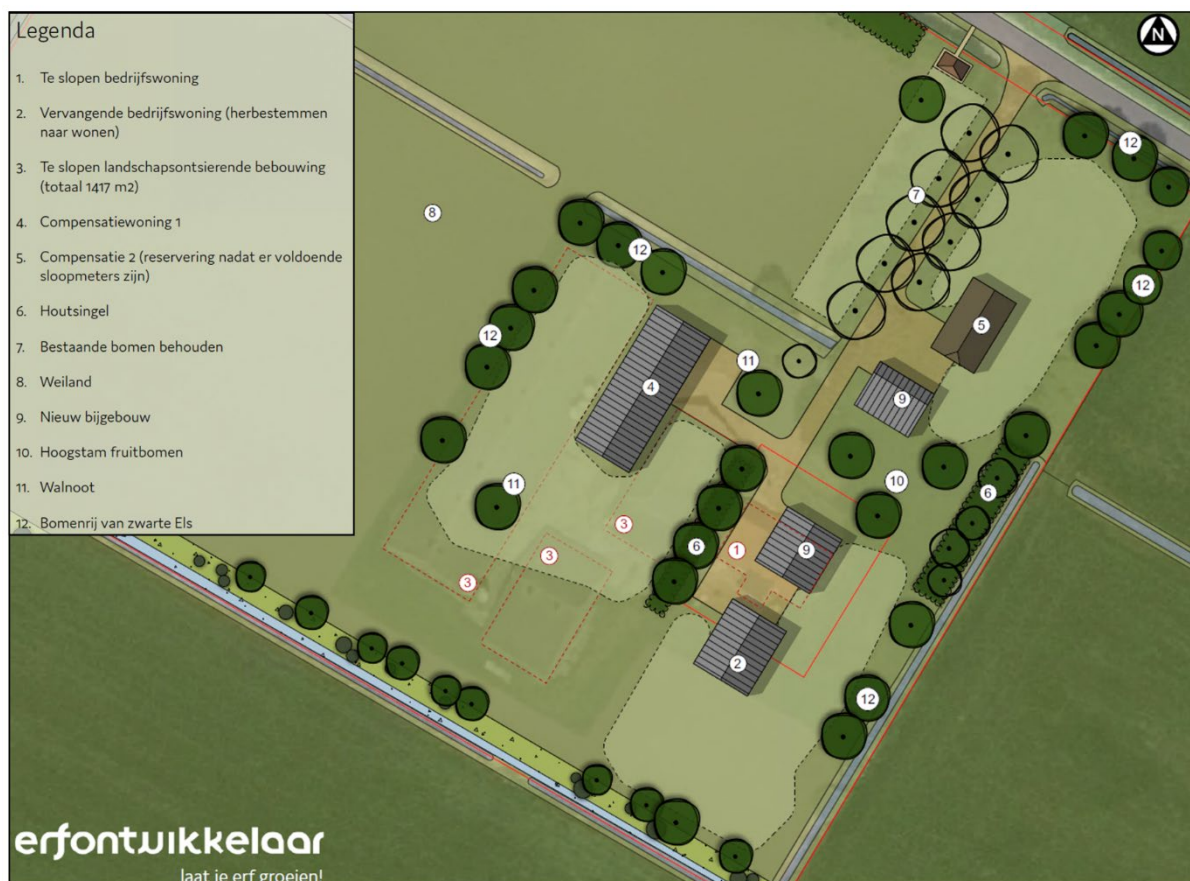
- Het slopen van 1.417 m² aan landschapsontsierende bebouwing inclusief asbest;
- Het verwijderen van overtollige erfverharding;
- Het realiseren van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood/KGO;
- Het realiseren en onderhouden van extra (landschaps)maatregelen in het kader van de KGO, teneinde het tweede bouwrecht te realiseren;
- Het slopen en herbouwen van bestaande bedrijfswoning met bijgebouw;
- Het landschappelijk inpassen van het geheel.

Hierna wordt allereerst ingegaan op gewenste situatie van het erf. Vervolgens worden de maatregelen in het kader van de KGO uitgewerkt.

3.1.2 Nieuwe indeling erf en landschappelijke inpassing

Algemeen

In de nieuwe situatie bestaat het erf uit drie woningen, waarvan twee woningen een vrijstaand bijgebouw krijgen. Eén van de compensatiewoningen wordt met het bijgebouw als één volume vormgegeven. In de volgende afbeelding is een afbeelding van de gewenste situatie opgenomen. Vervolgens wordt om de indeling van het erf en de landschappelijke onderbouwing ingegaan. Op de volgende afbeelding is met rode stippellijn (nummer 3) tevens de te slopen bebouwing weergegeven.



Afbeelding 3.1 Impressie ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontuikkelaar)

Landschappelijke inpassing

Vanuit het vigerend beleid, zoals omschreven in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen, wordt de rechtlijnige verkaveling als een kwaliteit gezien. Daarbij staan de woningen en gebouwen gelijk of haaks op de Knolsdijk/Beerzerhaar. Op het erf zullen meerdere volumes gerealiseerd gaan worden. Een hoofdgebouw (vervangende woning) direct aan de Knolsdijk. Gekozen is om deze woning gelijk aan de Knolsdijk te oriënteren waarmee er aan de zuidzijde een bijgebouw gerealiseerd kan worden. Er ontstaat zo een afwisselend beeld met de vervangen bedrijfswoning als hoofdgebouw met daarachter de compensatiewoningen als ondergeschikte volumes.

De twee compensatiewoningen worden uitgevoerd in een schuurarchitectuur. De bijgebouwen zullen inpandig of aansluitend worden gerealiseerd waarmee voorkomen wordt dat er teveel gebouwen op het erf komen. Het is daarbij van belang de schuurwoningen rechthoekig worden vormgegeven en duidelijk soberder zijn dan de woning direct aan de Knolsdijk. 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. De nokhoogte moet wel gelijk zijn aan elkaar (zie advies Oversticht). Op pagina 19 van het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn referentiebeelden opgenomen ter verduidelijking.

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 woningen een gezamenlijke ontsluiting. Op het erf is voldoende ruimte om te keren en te parkeren.

Bestaande bomen en struweel langs de Knolsdijk blijven behouden en versterken de rechtlijnigheid van het landschap. Ook de bomenrij langs de inrit blijft behouden. Het geeft nu al een groene inpassing.

Het inrichtingsplan sluit grotendeels aan op het concept van de ervenconsulent. Langs de randen is beplanting aangebracht in de vorm van bomen en houtsingels. Op het erf staan hoogstamfruitbomen en enkele solitaire bomen. Middels een afgewogen positie van de woningen worden kavels afgeschermd en ontstaat er privacy bij

de woningen. Schuttingen zijn niet wenselijk. Indien gewenst dan kan er middels gebiedseigen struweel een afscherming gemaakt worden. Het is wel belangrijk dat er zicht op het erf blijft.

3.1.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

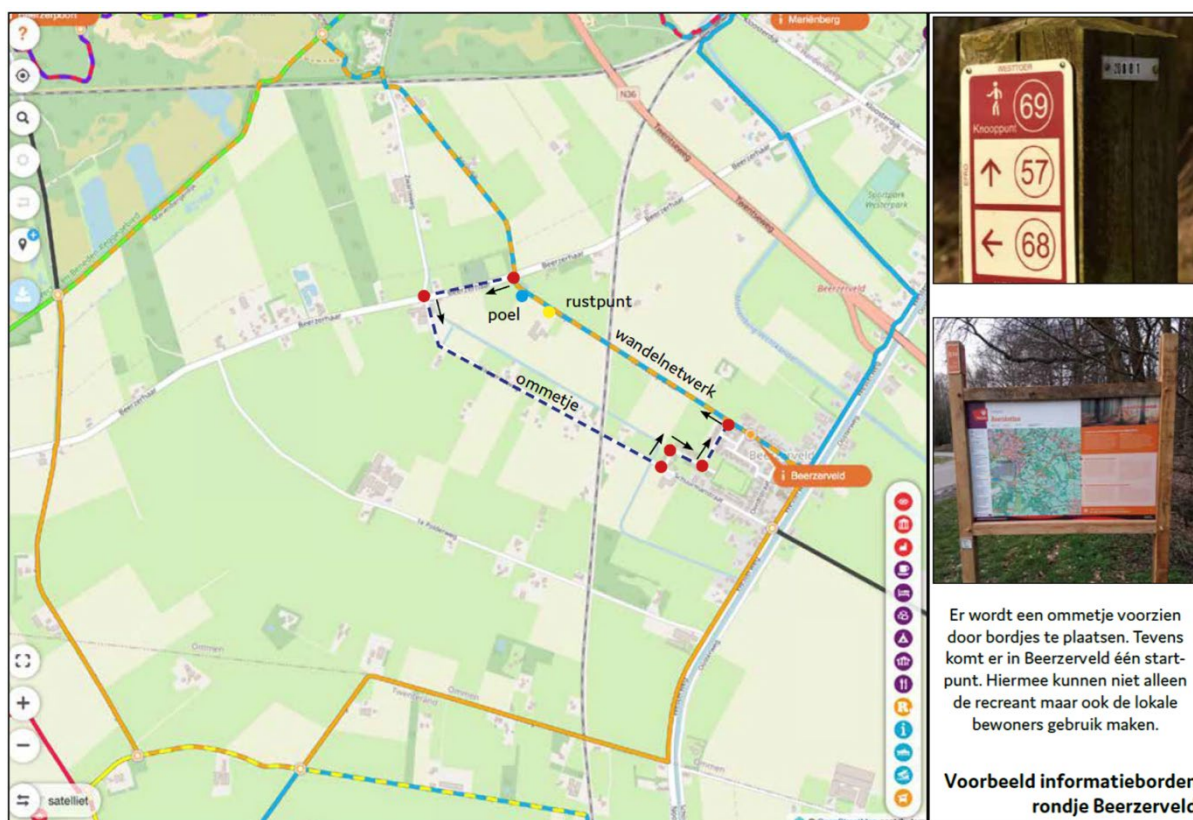
Zoals aangegeven worden er maatregelen in het kader van de KGO uitgevoerd teneinde het bouwrecht van de tweede compensatiewoning te verantwoorden. Deze maatregelen bestaan uit het volgende:

- Een natuurvriendelijke oever volledig langs de zuidgrens van het plangebied;
- Een kikkerpoel;
- Schuilhut passanten;
- Inloop openbaar toegankelijke dierenweide;
- Bebording langs de weg, bewegwijzering voor het 'ommetje' van Beerzerveld.

In de volgende afbeeldingen is het één en ander weergegeven.



Afbeelding 3.2 Impressie maatregelen in het kader van de KGO (Bron: De Erfontuikkelaar)



Afbeelding 3.3 Impressie ligging beoogde 'ommetje' (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd.

Hiervoor wordt aangesloten bij de landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Wat betreft de functies wordt aansluiting gezocht bij de functies zoals genoemd in deze CROW-publicatie. De parkeernormen in CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. In dit geval wordt het gemiddelde gehanteerd.

Hierna wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. Voor het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:

- ligging in het buitengebied;
- weinig stedelijke gemeente (gemeente Hardenberg);
- koop, vrijstaand;

3.2.2 Parkeren

Met het initiatief worden voormalige agrarische opstallen gesloopt en ter compensatie planologisch twee woningen toegevoegd. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Voor wat betreft het aspect parkeren geldt dat er op eigen erf voldoende ruimte is om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen per woning. De uitsneden van het ruimtelijke kwaliteitsplan zoals opgenomen in voorgaande afbeeldingen bevestigen dit.

3.2.3 Verkeersgeneratie

De drie woningen zorgen gezamenlijk voor (8,2 verkeersbewegingen per woning) = afgerond 25 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Verwacht wordt dat er per saldo sprake zal zijn van een afname aan verkeersbewegingen door het vervallen van de agrarisch gerelateerde verkeersbewegingen. Het plangebied blijft, conform de huidige situatie, via de bestaande in- en uitrit op de Knolsdijk. Er is reeds sprake van een veilige en overzichtelijke situatie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeersgeneratie' geen belemmering oplevert voor voorliggend voornemen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

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

4.1.2.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

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

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee extra woningen in het kader van een Rood voor Rood regeling in combinatie met KGO. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel. In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. In 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

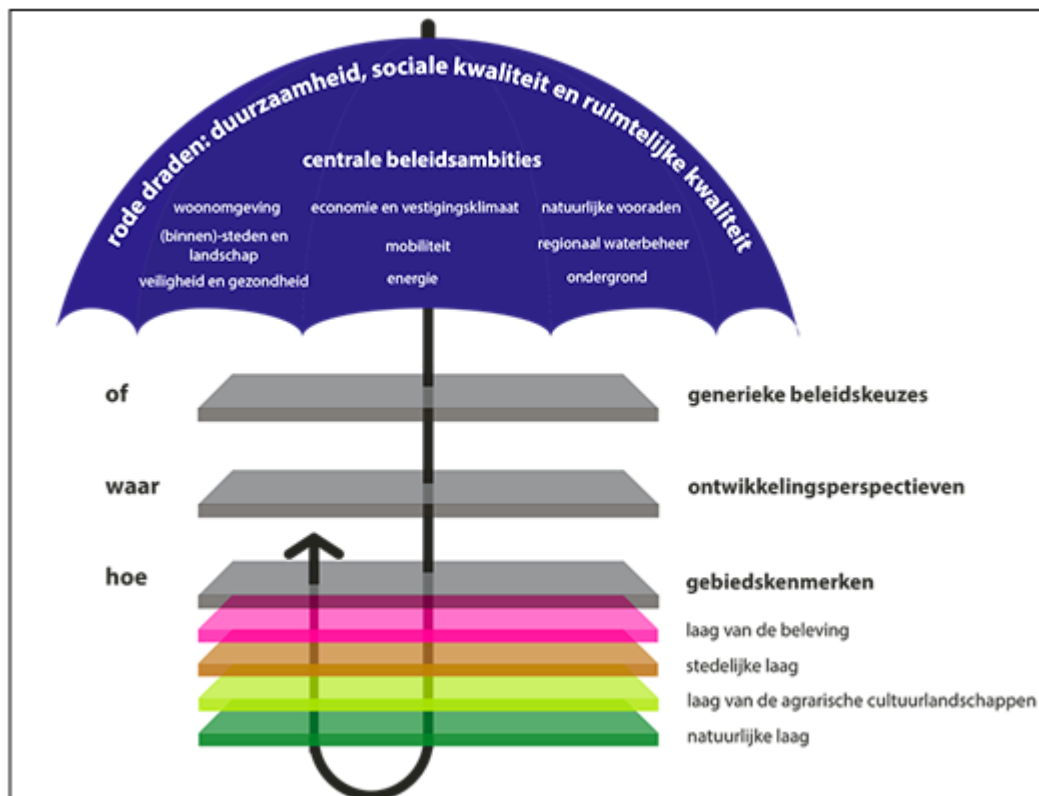
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Tevens zijn artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) en artikel 2.13.5 (Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden) van belang.

Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aanmerkelijk 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 verhardten op de groene omgeving. Er wordt circa 1.400 m² aan bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee compensatiewoningen met bijgebouw gebouwd. Tevens worden er (landschaps)maatregelen in het kader van de KGO genomen, waarbij er qua bebouwing een schuilhut wordt gebouwd. Er is daarmee in het geheel geen sprake een extra ruimtebeslag. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

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

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen in totaal 1.417 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied aanzienlijk af;
- het versterken en behouden van waardevolle landschapselementen en het opknappen van de karakteristieke bebouwing.

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

Hierna wordt samengevat op de KGO ingegaan. Voor een nadere toelichting wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3 van het ruimtelijke kwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, waarin uitgebreid op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt ingegaan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. 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. 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, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bebouwing staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het saneren van al het aanwezige asbest en het opruimen van de landschapsontsiierende bebouwing.

Eigen belang versus maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsiierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding en gebiedsvreemde beplanting rondom de boerderij zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Tevens wordt een emissiepunt opgeheven. Bij de ontwikkeling van een nieuw varkensbedrijf is veel maatschappelijke weerstand. Er is daarentegen veel draagvlak voor een woonerf. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1.417 m² landschapsontsiierende bebouwing. De gemeente Ommen verlangt een minimale sloop van 2.000 m² schuren om ter compensatie twee woningen te kunnen bouwen. In samenspraak met de gemeente en de provincie is gezocht naar extra aanvulling op de sloop. De volgende maatregelen worden genomen:

- Een natuurvriendelijke oever volledig langs de zuidgrens van het plangebied;
- Een kikkerpoel;
- Schuilhut passanten;
- Inloop openbaar toegankelijke dierenweide;
- Bebording langs de weg, bewegwijzering voor het ‘ommetje’ van Beerzerveld.

In bijlage 1 zijn deze maatregelen uitgebreid uitgewerkt. Op deze plaats wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de KGO.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen in het kader van Rood voor Rood in combinatie met KGO. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Beide woningen zijn immers reeds verkocht. Ook passen de woningen in het gemeentelijke woonprogramma. Onder het gemeentelijk beleid wordt hier nader op ingegaan. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

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 2.13.5: Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote 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, 2.13.4 en 2.13.5 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, 2.13.4 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval ligt het plangebied binnen intrekgebied 'Hammerflier'. Zoals beschreven, wordt een agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming en wordt diverse bebouwing gesloopt. Harmoniërende functies en niet-risicovolle functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar.

Onder harmoniërende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen. Woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen worden als risicovol aangemerkt¹. Het gaat in dit geval om slechts twee woningen, waarmee het als een niet risicovolle functie wordt gezien. Bovendien worden agrarische bedrijven wel gezien als risicovol. In dit geval wordt een agrarische bedrijfsbestemming opgeheven, waarmee er sprake is van een verbetering.

Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniërende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening.

¹ Aan de slag met de methodiek 'gebiedsgerichte grondwaterbescherming' (Tauw, 11 augustus 2009)

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode cirkel aangeduid.



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

‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectief’

Het karakter van het gebied, met een mix van meerdere functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief nodig is. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar

ook voor woningen. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en andere agrarische bedrijven die stoppen. Bovendien is er in dit geval geen sprake van aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt hier nader op ingegaan. De nieuwe woonerven worden passend in het bestaande landschap ingepast. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nog deels waarneembaar. Het plan heeft echter geen nadelige gevolgen voor de zichtbaarheid of beleefbaarheid van de hoogteverschillen. Door de sloop van de ontsierende bebouwing worden deze juist meer zichtbaar gemaakt. Ook de maatregelen in het landschap, waaronder de maatregelen in het kader van de KGO, dragen daar aan bij. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Jong heide- en broekontginningslandschap”. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



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.

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

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Er wordt voorzien in het aanbrengen van groenstructuren op het erf, aansluitend bij het daarvoor voorkomende gebiedskarakter. Ook de aanbreng van een natuurvriendelijke oever draagt bij aan het streven om de lineaire structuren van waterlopen te versterken. Door het ommetje met informatiebord worden de kenmerken van het landschap meer herkenbaar en zichtbaar gemaakt. Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Ommen

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Missie en ambitie

Ommen ontwikkelt zich op basis van haar kernkwaliteiten tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde woon- en verblijfsgemeente. Ommen ontwikkelt zich op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten,

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

4.3.1.3 Ambitie ten aanzien van het landelijk gebied

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

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

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

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

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

4.3.1.3 Spelregels

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

Het gaat om de volgende spelregels:

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

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

Met voorliggend project wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente om het landelijk gebied vitaal te houden. Leegstand is immers onwenselijk. Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en agrariërs in staat stellen

toekomstbestendig in het gebied te laten opereren. Met deze rood voor rood/KGO ontwikkeling wordt leegstand opgelost en het buitengebied geïntensiveerd. Omliggende agrarische bedrijven worden daarbij niet beperkt, zie hiervoor ook hoofdstuk 5.

Ten aanzien van de spelregels geldt het volgende:

1. Belanghebbenden zijn tijdig geïnformeerd over het project;
2. Er is in de omgeving voldoende draagvlak voor de ontwikkeling;
3. Het initiatief wordt op duurzame wijze gerealiseerd. Allereerst is de omvorming van agrarisch bedrijf naar een woonerf een duurzame ontwikkeling. De te realiseren natuur draagt bij aan duurzaamheid. Tot slot zullen de woningen duurzaam en in ieder geval gasloos worden gerealiseerd;
4. De omgevingskwaliteit wordt fors versterkt, dit blijkt onder andere uit bijlage 1.
5. Door het realiseren van natuur en het ommetje wordt fors bijgedragen aan de leefbaarheid van de gehele buurt;
6. Er is geen sprake van negatieve effecten, maar enkel van positieve door het stoppen van een intensieve veehouderij en het realiseren van duurzame woningen en natuur.

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

4.3.2 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Toekomstperspectief

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

Wonen

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

Landschap

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

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

Wanneer de gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan bovenstaand beleid, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van wonen en landschap. Het initiatief voorziet namelijk in het realiseren van twee nieuwe woningen in een te versterken groene setting. Hiermee wordt een concrete behoefte vervuld. Daarnaast draagt het plan bij aan het versterken van het landschap door het slopen van een forse omvang aan leegstaande agrarische bebouwing en het treffen van landschapsmaatregelen. Ook wordt door de KGO maatregelen bijgedragen aan het herkenbaar maken van het landschap. Het plan leidt dan ook tot een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt goed ingepast. Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling en kwaliteitsversterking. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities zoals genoemd in de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”.

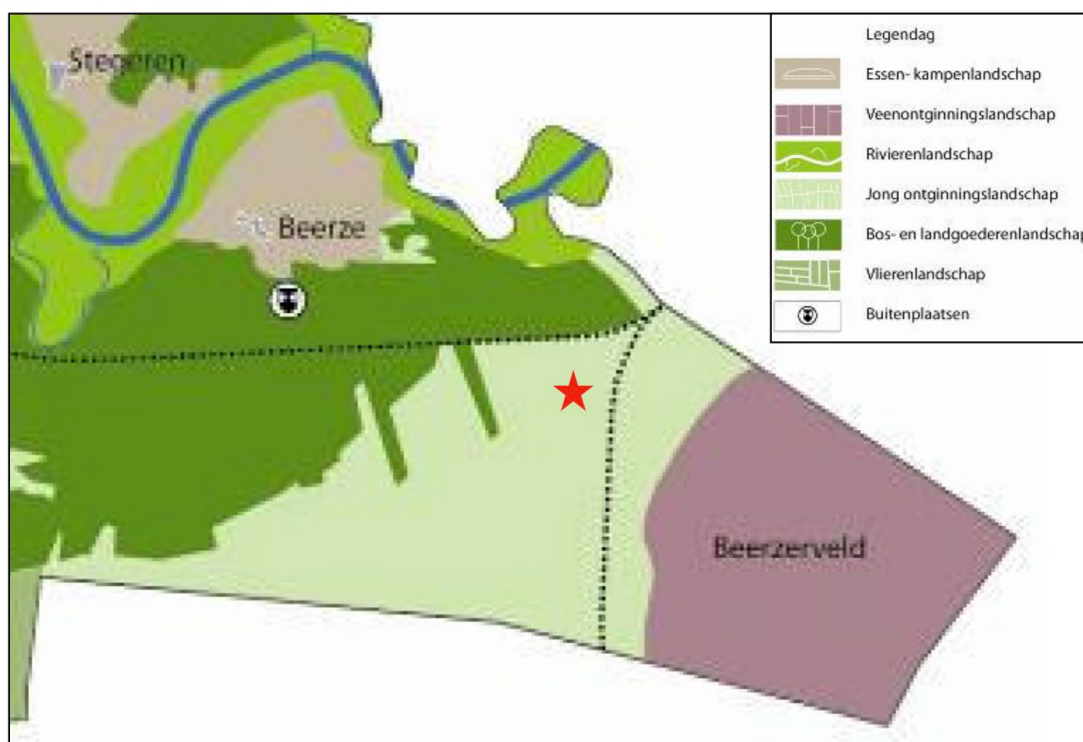
4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.3.1 Algemeen

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

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

Het plangebied ligt in het jong ontginningslandschap. Dit landschapstype ligt in de gemeente Ommen met name in de open landbouwgebieden, aan de randen van de gemeente. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven. Het plangebied is met de rode ster aangegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede verbeelding LOP (Bron: Gemeente Ommen)

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

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

4.3.3.2 Toetsing

Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld. Onder andere het LOP heeft hiervoor als basis gediend. Met het plan wordt daarmee bijgedragen aan de doelstellingen van het LOP. Dit komt onder andere tot uiting door het versterken van de identiteit en ruimtelijke structuur door de sloop en landschappelijke inpassing, het versterken van de lineaire waterlopen en het herkenbaar maken van het landschap door de informatievoorziening.

4.3.4 Beleidsnotitie Rood voor rood gemeente Ommen (2021)

4.3.4.1 Algemeen

De gemeenten in Overijssel hebben van de provincie enige beleidsruimte gekregen om hun eigen invulling te geven aan het Rood voor Rood-beleid. Het gemeentelijk beleid van de gemeente Ommen met betrekking tot Rood voor Rood is beschreven in de ‘beleidsnotitie Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen’. De in deze notitie beschreven beleidslijn wordt gebruikt als toetsingskader voor aanvragen. De beleidsnotitie wordt in samenhang gebruikt met het Welstandsplan, het Landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan Buitengebied. In de notitie staat beschreven wat de uitgangspunten zijn en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om in aanmerking te komen voor de regeling.

4.3.4.2 Beleidskaders

Het hoofddoel van de regeling Rood voor rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden een bouwkaal voor een woning worden toegekend. De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaal mag niet meer bedragen dan 750 m³ en het maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op de bouwkaal mag niet meer bedragen dan 150 m². Bij de omvang van de compensatiekaal wordt in principe uitgegaan van 1.000 m².

Uitgangspunt van de gemeentelijke regeling is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie. Ten aanzien van de situering van de bouwkaal wordt daarbij de volgende gebiedsdifferentiatie gehanteerd:

In de volgende gebieden is compensatie op de slooplocatie zelf in principe niet wenselijk, tenzij in een ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat in de specifieke situatie geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van de betreffende gebieden:

- Landbouwontwikkelingsgebieden;
- Zone rivieroever met natuurwaarden;
- Beschermde dorpsgezichten;
- Buurtschappen Stegeren, Varsen, Arriën en Junne.

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

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

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

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

Het plan voldoet voor de eerste woning aan de kaders van de Rood voor Rood regeling. Het plangebied ligt namelijk in een gebied waar de ‘ja-mits’ benadering geldt. Er is sprake van circa 1.400 m² sloop, waarvoor een compensatiewoning van 750 m³ en maximaal 150 m² aan bijgebouwen wordt gerealiseerd. De tweede woning wordt mogelijk gemaakt op basis van de provinciale KGO regeling. Hier is in paragraaf 4.2.4.1 reeds op ingegaan. Concluderend wordt gesteld dat het initiatief in lijn is met het gemeentelijke Rood voor Rood 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 wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

De drie woningen binnen het plangebied liggen in buitenstedelijk gebied binnen de geluidszone van de Knolsdijk, Beerzerhaar en Waaijersinkweg. Met name de Knolsdijk en de Waaijersinkweg betreffen rustige wegen, die uitsluitend door het bestemmingsverkeer gebruikt worden. De Beerzerhaar is een weg waar meer verkeer over heen gaat. Echter ligt deze weg op circa 200 meter afstand. Hierdoor kan redelijkerwijs niet worden verwacht dat de voorkeurswaarde wordt overschreden. Een akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven. De N36 ligt op meer dan 700 meter, waarmee de woningen buiten de geluidszone van deze wegen ligt.

5.1.2.2 Rail- en industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Om aan te kunnen aantonen dat de grond geschikt is voor de functie ‘wonen met tuin’ is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en 5707 (bodem en asbest in de grond) vereist. In dit geval is door Dumea een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

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

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM1, BM2 en BM3 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 is een lichte verhoging PAK 10 VROM aangetroffen. In het grondwatermonster Pb8wm1 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen.

Vml dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Spoelplaats

In het bovengrondmengmonster BM5 is een lichte verhoging zink aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 zijn lichte verhogingen vinylchloride, minerale olie en naftaleen aangetroffen.

Tevens is in het grondwatermonster de parameter DDT/DDE/DDD verhoogd aangetroffen ten opzichte van de interventiewaarde. Naar aanleiding van deze verhoging is de bestaande peilbuis opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van het her-monster (Pb4wm2) blijkt dat er eveneens een sterke verhoging DDT/DDE/DDD is aangetroffen in het grondwater.

De verhoging DDT/DDE/DDD in beide grondwatermonsters (Pb4wm1 en Pb4wm2) geven formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Verkennend bodemonderzoek NEN5705 “Asbest in bodem”

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters MM1, MM2 en MM4 is analytisch geen asbest aangetoond.

Het mengmonster MM3 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Het gewogen asbestgehalte in inspectiegat 14 is hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Formeel geeft deze verhoging aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Tevens geeft de hoeveelheid aangetroffen asbesthoudend materiaal in inspectiegat 13 eveneens aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

De verontreiniging met asbest wordt veroorzaakt door de aangetroffen asbesthoudende materialen (>20mm).

De verontreiniging mag voor sanering niet worden geroerd als gevolg van sloop- en grondwerkzaamheden. Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren na verwijdering van de betonverharding.

Nader bodemonderzoek

Nader onderzoek spoelplaats

In het verkennend onderzoek is ter plaatse van de spoelplaats een verhoging DDT/DDE/DDD aangetroffen ten opzichte van de interventiewaarde in het grondwater. In onderhavig nader bodemonderzoek zijn ter plaatse van de spoelplaats meerdere peilbuizen geplaatst voor de horizontale en verticale afperking.

In het midden van de spoelplaats is een lozingspunt gesitueerd. Het is echter onbekend waar de afvoer zich bevindt en of deze nog intact is. Mogelijk is de afvoer aangesloten op één van de naastgelegen mestkelders.

In de ondergrond van de spoelplaats zijn geen verhogingen OCB's aangetroffen. In de grondwatermonsters voor de horizontale en verticale afperking zijn geen verhogingen aangetroffen ten opzichte van de detectiegrens.

Op basis van het verkennend- en nader onderzoek kan gesteld worden dat de verontreiniging zowel horizontaal als verticaal voldoende in beeld is gebracht.

De maximaal verontreinigde oppervlakte bedraagt circa 20 m³. Uit de verticale afperking blijkt dat ter plaatse van Pb102 met een filterstelling van 5,00-600 m-mv geen verhogingen zijn aangetroffen. Uitgaande van een grondwaterstand van 0,70 m-v blijkt dat de verontreinigde laag maximaal 4,3m bedraagt. De verontreiniging betreft derhalve een maximale hoeveelheid van 86 m³ poriënverzadigd bodemvolume.

Er is sprake van een niet ernstig historisch geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging is ontstaan voor 1987 en is kleiner dan 100 m³ poriënverzadigd bodemvolume. Vanuit de Wet Bodembescherming bestaat er geen saneringsnoodzaak.

Nader asbestonderzoek

In het verkennend onderzoek zijn ter plaatse van de inspectiegaten 13, 14 en 16 lichte tot sterke hoeveelheden asbest(verdacht)materiaal aangetroffen. Het gewogen asbestgehalte in inspectiegat 14 is hoger dan de interventiewaarde.

Ter plaatse van de aangetroffen verontreiniging zijn negen inspectiesleuven gegraven voor de horizontale en verticale afperking. Tevens is ter plaatse van het aangetroffen puingranulaat (inspectiegat 22 uit het verkennend onderzoek) een inspectiesleuf geplaatst.

De omvang van de verontreiniging is horizontaal en verticaal in voldoende mate afgeperkt. Er zijn geen concentraties asbest aangetoond in de uitgevoerde analyses, of het gewogen concentratie is ruim lager dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds).

Ter plaatse van inspectiesleuf 106 is een asbestnest aangetroffen tot circa 0,25 m-mv. In de omliggende sleuven is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Er kan gesteld worden dat hier sprake is van een asbestnest van beperkte omvang.

Geadviseerd wordt om de verontreiniging met asbest voorafgaand aan de ontwikkelingen te saneren. Er dient rekening te worden gehouden met mogelijke asbestnesten tijdens (graaf)werkzaamheden.

Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag dient te zijn goedgekeurd. Het verrichten van bodemsaneringen mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd. Het verminderen of verplaatsen van de (sterk) verontreinigde bodemlagen mag niet zonder toestemming van het bevoegd gezag plaatsvinden.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt, na sanering van de saneringsplichtige verontreinigingen, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

5.3.2.1 Externe werking

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof worden gegarandeerd. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.2.2 Interne werking van het plan

Achtergrondbelasting

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in onderstaande tabel:

Parameter	Achtergrondwaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] 2020	Achtergrondwaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] 2030	Grenswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	WHO advieswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Voldoet (ja/nee)
Stikstofdioxide NO ₂	9,0	6,1	40	25	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	14,14	13,17	40	15	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	7,3	5,8	25	5	ja

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ voldaan wordt. Uit de GCN en GDN blijkt dat de jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} in de loop van de jaren afneemt. In de toekomst zal dus worden voldaan aan het advies van de WHO met betrekking tot de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5}.

Vuistregel veehouderijen

Ten aanzien van de fijnstof afkomstig van veehouderijen in de omgeving, wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied een aantal intensieve veehouderijen liggen die van belang kunnen zijn voor de bijdrage van fijnstofconcentratie op het plan. Om dit in beeld te brengen is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als Bijlage 3 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De emissie van fijnstof door de omliggende veehouderij is achterhaald door middel van betreffende milieudossiers en vastgestelde emissiefactoren. Met een model is de immissie op het plangebied berekend. Het onderzoek is uitgevoerd conform de regels uit de Wet milieubeheer, de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de 'Handreiking Rekenen aan Luchtkwaliteit'.

BJZ.nu heeft een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de realisatie van twee compensatiewoningen aan de Knolsdijk 1 te Beerzerveld. De aanleiding voor het onderzoek is of er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat door de fijn stofemissie van omliggende veehouderijen. Het plan zelf draagt aan de luchtverontreiniging niet in betekenende mate bij.

De emissie van fijn stof door de omliggende veehouderij is achterhaald door middel van betreffende milieudossiers en vastgestelde emissiefactoren. Met een model is de immissie op het plangebied berekend. Het onderzoek is uitgevoerd conform de regels uit de Wet milieubeheer, de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de 'Handreiking Rekenen aan Luchtkwaliteit'.

De berekende fijn stofimmissie voor PM₁₀ bedraagt ten hoogste 14,54 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor PM_{2,5} is het hoogste berekende rekenresultaat 7,68 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor PM₁₀ geldt dat het 24-uursgemiddelde 6 keer per jaar wordt overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen vanuit de Wet Milieubeheer en voor de PM₁₀ concentratie ook aan de norm van het WHO. Voor de concentratie PM_{2,5} is de verwachting dat over een aantal jaar zal worden voldaan aan het advies van de WHO.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van bijbehorend plan.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

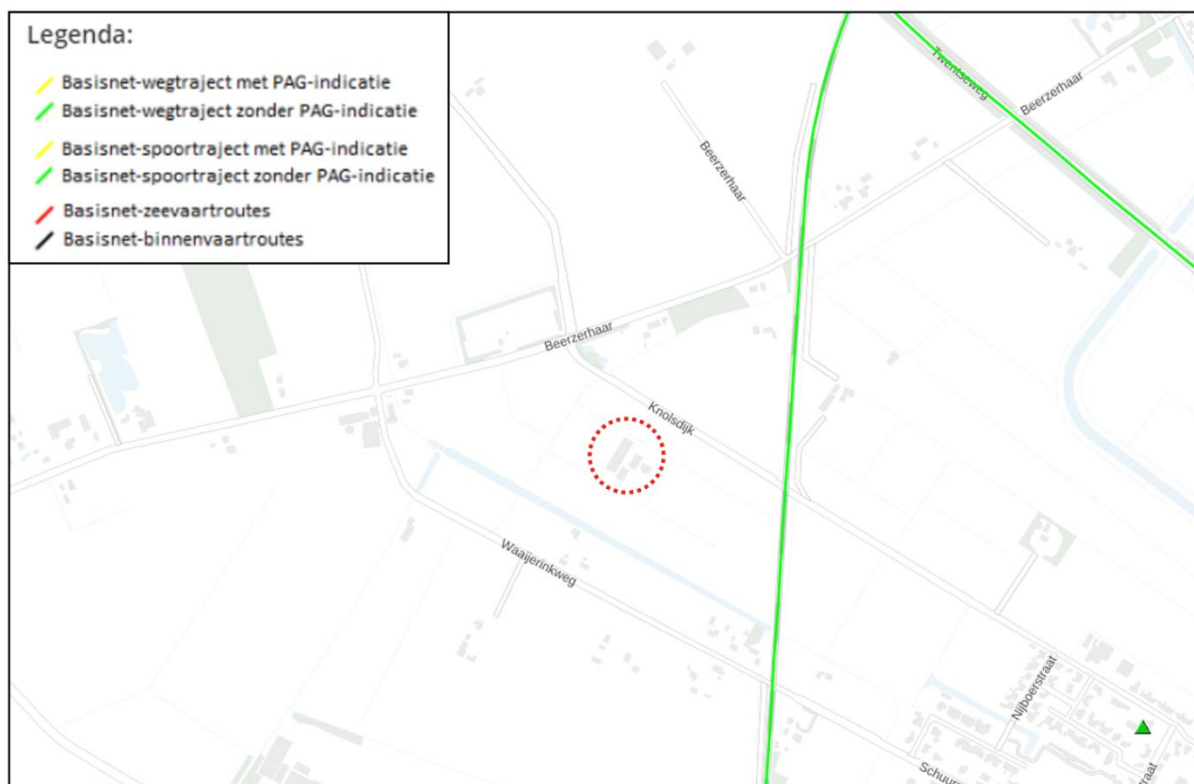
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Zoals blijkt uit de kaartuitsnede bevindt zich ten oosten van het plangebied en spoorlijn. Het betreft hier een spoortraject zonder PAG-indicatie. Voor deze spoorlijn geldt geen risico-contour. De gevaarlijke stofcategorie C3 (500) wordt over het spoor vervoerd. Opgemerkt wordt dat het plangebied buiten het invloedsgebied 1% letaliteit van stofcategorie C3 ligt (35 meter). De spoorlijn ligt immers op een afstand van 180 meter. Wel geldt voor de spoorlijn een veiligheidszone van 200 meter. Hierna wordt ingegaan op het groepsrisico.

Het realiseren van een compensatiewoning leidt wel tot een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Aangezien het maar om twee woningen gaat blijft dit beperkt tot een gemiddelde toename van 4,8 personen. In een gebied van 1 kilometer ten westen en oosten van de spoorlijn ter hoogte van de ontwikkeling liggen in het invloedsgebied (dit is het gebied waarbinnen het aantal personen moet worden bepaald) meerdere woningen en een aantal agrarische bedrijven.

De toename van twee woningen leidt dus niet tot een groter toename dan 10% van de aanwezige personendichtheid in de bestaande situatie. Ook zal de oriënterende waarde of 10% van deze waarde niet worden overschreden gezien de lage personendichtheid in het invloedsgebied. Dit zal ook niet veranderen door de toevoeging van twee woningen. Gezien bovenstaande kan dan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Officieel is dan een berekening van het groepsrisico noodzakelijk maar uit ervaring is gebleken dat een dergelijke toename op een lage personendichtheid in het invloedsgebied niets bijdraagt aan de hoogte van het groepsrisico. Laat staan dat dit leidt tot een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Hierdoor is een nader onderzoek niet nodig. Ook is advies van de veiligheidsregio niet nodig. Bij een eventueel incident kan het plangebied in meerdere richtingen worden ontvlucht. Daarnaast gaat het over het algemeen om zelfredzame personen bij reguliere woningen.

Daarnaast ligt op 700 meter afstand de N36. Deze weg kent geen plaatsgebonden risicocontour. Het groepsrisico moet binnen een zone van 73 meter verantwoord worden. Hier ligt het plangebied ruimschoots buiten.

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.

Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

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

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Omliggende functies worden dan ook niet in hun woon- en leefklimaat aangetast.

5.5.3.3 Interne werking

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

In de omgeving van het plangebied liggen verscheidene agrarische bedrijven. In alle gevallen is planologisch intensieve veehouderij toegestaan. De daadwerkelijke intensieve veehouderijen zijn schuingedrukt weergegeven.

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. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid

In de onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven, waarbij tevens de functie, milieucategorie, richtafstand (m.u.v. geur) en daadwerkelijke afstand tot het plangebied zijn weergegeven. De daadwerkelijke afstand is gemeten van de grens van het bouwvlak van de belastende functie tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige functie (betreffende de woonbestemming).

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
---------	-----------------	--------------	------------------------

Beerzerhaar ong. (Begraafplaats)	1	10 m (geluid)	200 m
Beerzerhaar 17 (Forellenkwekerij en bouwbedrijf)	3.1	50 m (geluid)	670 m
Beerzerhaar 14A (Grondgebonden veehouderij)	3.2	50 m (geluid)	350 m
Beerzerhaar 40 (Akkerbouwbedrijf)	2	10 m (geluid)	240 m
Eerste Polderweg 1 (bouwbedrijf)	3.2	30 m (geluid)	750 m
Eerste Polderweg 12 (Intensieve veehouderij)	4.1	50 m (geluid)	600 m
Knolsdijk 4 (Grondgebonden veehouderij)	3.2	30 m (geluid)	850 m
Stouwdijk 3 (Grondgebonden veehouderij)	3.2	30 m (geluid)	890 m
Van Alewijkstraat 40 (Grondgebonden veehouderij)	3.2	30 m (geluid)	190 m
Waaierinkweg 1a (Minigolf)	3.1	30 m (geluid)	430 m
Westerweg 56 (Grondgebonden veehouderij)	3.2	30 m (geluid)	970 m
Zwarteweg 3a (Grondgebonden veehouderij)	3.2	30 m (geluid)	600 m

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, wordt de richtafstand in alle gevallen gehaald. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. De gemeente Ommen ligt binnen een concentratiegebied.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In dit geval liggen er verscheidene agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied. In de tabel in paragraaf 5.5 zijn deze weergegeven. Zoals aangegeven is in alle gevallen intensieve veehouderij mogelijk.

Ten aanzien van de intensieve veehouderijen geldt het volgende: *Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 14.2 lid 2) worden compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood en voormalige agrarische bedrijfswoningen (in combinatie met het buiten werking stellen van een agrarisch bedrijf) gelijk gesteld aan bedrijfswoningen. In deze gevallen dient rekening te worden gehouden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter, ook voor intensieve veehouderijen.*

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die voldoet aan artikel 14.2 van de Wet geurhinder. Het gaat immers om het buiten werking stellen van een agrarisch bedrijf, in combinatie met sloop. Er mag daarom van de vaste afstand van 50 meter uit worden gegaan. Deze afstand wordt gehaald. Zoals ook uit de verbeelding van dit bestemmingsplan blijkt, ligt het bouwvlak van de nieuwe woningen op meer dan 50 meter afstand van de dichtstbijzijnde veehouderij. De veehouderijen worden dan ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Echter wenst de gemeente wel inzicht te verkrijgen in het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Hiertoe is een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd, waarin onderzoek is gedaan naar zowel de voorgrondbelasting (geurbelasting van individuele intensieve bedrijven) als de achtergrondbelasting (totale geurbelasting van alle intensieve bedrijven in een straal van 1 km rondom het plangebied). In dit geval is onderzoek gedaan naar de daadwerkelijk aanwezige intensieve veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is als Bijlage 4 opgenomen.

Onevenredige schade veehouderijen

De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een melkveehouderij op een afstand van circa 350 meter. Hiermee wordt de geurcirkel van 50 meter voor geurgevoelige objecten voor vaste afstandsdieren gerespecteerd.

De dominante veehouderij met OU-dieren ligt op een afstand van circa 830 meter. Tussen de nieuwe geurgevoelige objecten en deze veehouderij liggen ten minste twee andere woonbestemmingen. Het voornemen tast dan ook niet de planologische rechten van deze veehouderij of verder weg gelegen veehouderijen aan.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- alsook de achtergrondgeurbelasting berekend. De geurbelastingen bedragen respectievelijk 2,7 OUE/m³ en 3,07 OUE/m³. Het woon- en leefklimaat aangaande de geurbelasting is respectievelijk te classificeren als ‘redelijk goed’ en ‘goed’.

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

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

5.6.3 Conclusie geur

Het aspect ‘geur’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

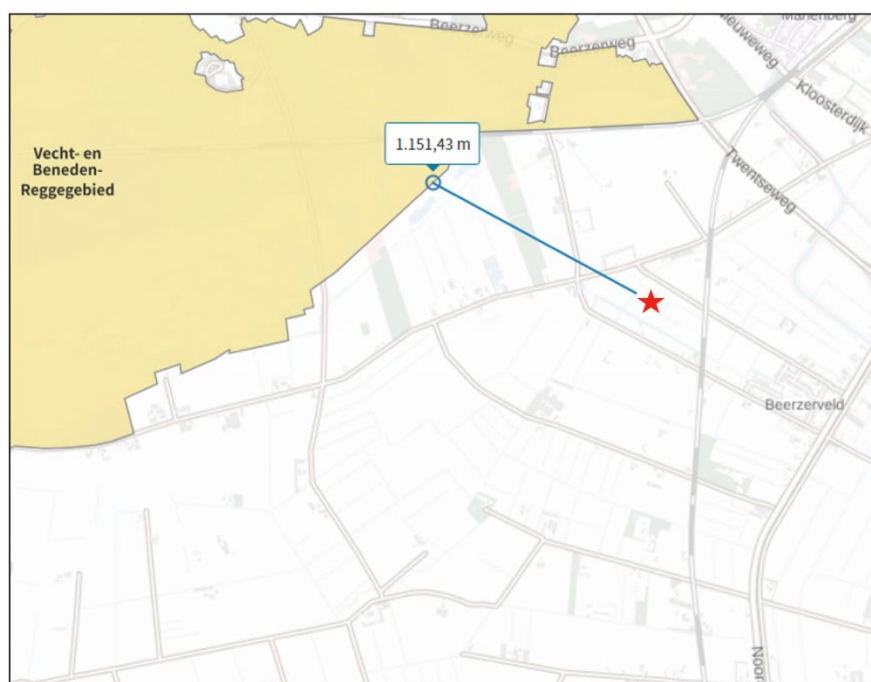
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1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

5.7.1 Gebiedsbescherming

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

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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



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

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied” ligt op een afstand van circa 1,1 kilometer van het plangebied. Van directe negatieve effecten is dan ook geenszins sprake. Tevens blijkt uit de stikstofberekening (bijlage 5) het volgende:

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot zowel de aanleg als de gebruiksfase blijkt dat ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Geconcludeerd wordt dat 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 vergunningplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt op circa 440 m afstand van het NNN. De gewenste ontwikkeling vindt echter niet binnen het NNN plaats. Omdat het NNN geen schaduwwerking kent zoals bijvoorbeeld wel geldt voor Natura 2000-gebieden leidt het project niet tot aantasting van de wezenlijke waarden van het NNN. Het NNN vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.7.2 Soortenbescherming

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

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. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

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 conifeer wordt gerooid 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 en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernieten van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat

beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten tijdelijk af. Deze functie is voor de voorkomende soorten niet beschermd en leidt niet tot wettelijke consequenties.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

De locatie van de beoogde woningen (daar waar de bodemingrepen plaatsvinden) heeft een middelhoge en hoge archeologische verwachting. Op grond van bijbehorende regels (opgenomen in de erfgoednota ‘toekomst voor erfgoed Ommen’) is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m. Deze oppervlakte wordt niet gehaald. Bovendien zijn de gronden ter plaatse van het plangebied naar verwachting reeds grotendeels verstoord door eerdere bodemingrepen ten tijde van de bouw van de huidige bebouwing. Ter plaatse van de lage verwachting vinden enkele landschapsmaatregelen plaats, waaronder het graven van een kikkerpoel. Op deze gronden is onderzoek nodig bij bodemingrepen groter dan 1 ha. Ook daar is geen sprake van. Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet benodigd is.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit blijkt tevens uit de stikstofberekening. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de buiten werking stelling van een agrarisch bedrijf en de realisatie van twee compensatiewoningen en sloop en herbouw van de bestaande (bedrijfs)woning. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

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

5.10 Trillingshinder

5.10.1 Algemeen

Er bestaat in Nederland geen wettelijk kader voor de beoordeling van trillingshinder in gebouwen. Wel geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden verzocht om trillingen mee te nemen bij de wijziging van bestemmingsplannen waar trillingen een rol kunnen spelen. Op basis van jurisprudentie wordt al enkele decennia gebruik gemaakt van de SBR-richtlijn om trillingen in gebouwen te beoordelen.

Trillingen ontstaan doordat een bewegend object (een trein, tram of vrachtwagen bijvoorbeeld) over een niet-efeen ondergrond rijdt. Door de massa en beweging van het voertuig, variaties in de ondergrond (die per definitie niet perfect vlak is) en variaties in de rondheid van de wielen van het voertuig ontstaan spanningen in de bodem die zich door de bodem verplaatsen. Afhankelijk van de opbouw van de bodem en de aanwezigheid van obstakels (zoals sloten en damwanden) verplaatsen de trillingen zich diep of juist ondiep door de bodem. Gebouwen worden daardoor in trilling gebracht. Afhankelijk van hoe het gebouw is geconstrueerd, worden bepaalde trillingen meer of minder versterkt in het gebouw. Deze trillingen kunnen als hinderlijk worden ervaren door personen in gebouwen.

In dit geval is er op circa 250 meter ten zuidoosten van het plangebied een spoorlijn gelegen. Daarom wordt in dit geval op het aspect 'trillingshinder' ingegaan.

5.10.2 Situatie plangebied

In de handreiking 'Nieuwbouw en spoortrillingen' is een stappenplan opgenomen. Dit stappenplan kan helpen bij het bepalen of er sprake is van trillingshinder. Gezien het plangebied op meer dan 100 meter afstand tot de spoorlijn ligt, is in dit geval stap 3 van de handleiding relevant. Hierna wordt hierop ingegaan.

Vindt het initiatief op een afstand van 250 meter of minder tot het spoor plaats?

- zo ja, beoordeel dan in hoeverre klachten, bodemopbouw en/ of het treinbeeld aanleiding geven voor het doen van nader onderzoek. In paragraaf 9.3.1 wordt beschreven hoe op deze vraag een antwoord kan worden geformuleerd. Ga door naar vraag 4;
- zo nee, dan is het aspect trillingen voor dit initiatief niet relevant. Het is raadzaam om deze conclusie te onderbouwen en vast te leggen in het nieuwbouwplan.

Het plangebied ligt op circa 200 meter. Er is in de huidige situatie echter geen sprake van klachten bij de huidige bewoners. Daarnaast gaat het in dit geval om een relatief rustige spoorlijn, waar in zijn geheel geen sprake is van goederenvervoer. Er is dan ook geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek.

Geven klachten, bodemopbouw en/of het treinbeeld aanleiding voor nader onderzoek?

Zoals aangegeven is van klachten geen sprake. Dit in combinatie met het feit dat het gaat om enkel personenvervoer, maakt dan nader onderzoek niet nodig is.

5.10.3 Conclusie

Het aspect ‘trillingshinder’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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). Het plan geeft 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 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschappen

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de ‘korte procedure’ van toepassing is. Hierna wordt op de van belang zijnde aspecten, op basis van de watertoets, ingegaan:

Grondwaterbeschermingsgebied

In voorliggend geval ligt het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. Zoals beschreven, wordt een agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming en wordt diverse bebouwing gesloopt. Harmoniserende functies en niet-risicovolle functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar.

Onder harmoniserende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen. Woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen worden als risicovol aangemerkt². Het gaat in dit geval om slechts één woning, waarmee het als een niet-risicovolle functie wordt gezien. Bovendien worden agrarische bedrijven wel gezien als risicovol. In dit geval wordt een agrarische bedrijfsbestemming opgeheven, waarmee er sprake is van een verbetering.

Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniserende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het standstillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het standstillprincipe.

Hemelwaterafvoer en riolering

Het plan voorziet in een afname van verharding, door de sloop van bebouwing en verwijderen overtollige erfverharding. Er is voldoende ruimte om het hemelwater op eigen perceel te infiltreren. Bovendien wordt er een kikkerpoel gegraven, waarmee bergingsruimte wordt toegevoegd. Dit is ook zichtbaar in 3.2 van deze toelichting. Het afvalwater wordt gescheiden afgevoerd via het riool.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de bebouwing zullen geen uitlogende materialen gebruikt worden, zodat de kwaliteit van het oppervlaktewatersysteem niet aangetast wordt.

Reactie waterschap

Het waterschap heeft op d.d. 26 juli 2022 een positieve reactie gegeven. De gevolgen voor de waterhuishouding zijn niet noemenswaardig. Vanuit het waterschap wordt het aanleggen van een natuurlijke oever toegejuicht.

² Aan de slag met de methodiek ‘gebiedsgerichte grondwaterbescherming’ (Tauw, 11 augustus 2009)

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Er worden regels omtrent bestaande maatvoering gegeven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de overige regels beschreven. Deze regels gaan over bepalingen welke niet onder artikelen vallen te scharen. In dit artikel zijn regels omtrent parkeren en laden en lossen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Agrarisch (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak, welke geen onderdeel uitmaakt van de toekomstige woonerven. Ook de gronden buiten het voormalige bouwvlak, maar waar landschapsmaatregelen in het kader van de KGO worden genomen, maken onderdeel uit van deze bestemming. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor agrarische doeleinden. Tevens is

specifiek geregeld dat ook de uitvoering van ruimtelijke kwaliteitsplannen toegestaan zijn. Een andere vorm van maatwerk vormt de specifieke aanduiding voor de natuurvriendelijke oever.

Er zijn geen gebouwen toegestaan, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Hiervoor zijn bouwhoogtes opgenomen. Hierbij zijn specifiek bouwhoogten opgenomen voor lichtmasten en omheiningen ten behoeve van paardenbakken. De bouwhoogtes komen overeen met de standaard voor het buitengebied van de gemeente Ommen.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tot slot is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden. Hierin is in een uitzondering specifiek bepaald dat geen vergunning benodigd is voor werken en werkzaamheden die verband houden met de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan. In de specifieke gebruiksregels is tot slot een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van landschapsmaatregelen opgenomen.

Natuur (Artikel 4)

Deze bestemming is ter plaatse van de poel opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat de natuurbestemming beter aansluit bij de situatie dan een agrarische bestemming. Bovendien wordt hiermee de KGO-investering planologisch vertaald. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het behoud, bescherming en ontwikkeling van actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden.

Wonen (Artikel 5)

Deze bestemming is ter plaatse van het gehele woonerf opgenomen. Het is niet nodig een aparte woonbestemming op te nemen voor de boerderijwoning, aangezien deze wordt herbouwd. Deze woonbestemming is verdeeld in drie bestemmingsvlakken waarin voor elke woning een bouwvlak is opgenomen. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De goot- en bouwhoogte alsmede de inhoud van woningen is overgenomen conform de standaard in het buitengebied van Ommen. Dit betreffen een inhoud van 750 m³ en een goot- en bouwhoogte van 4,5 en 10 meter. Wel is maatwerk opgenomen voor de woning met het inpandige bijgebouw. Bepaald is dat deze woning 1.580 m³ mag bedragen, waar aan is toegevoegd dat ter plaatse van deze woning geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan zijn. Vorenstaande is middels aanduidingen op de verbeelding vastgelegd. Ook is vanwege deze forse inhoud bepaald dat op dit perceel vergunningsvrije bouwwerken niet toegestaan zijn. Dit is gedaan door hier een aanduiding op de verbeelding voor op te nemen.

De totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen, bedraagt 150 m² per woning. Specifiek is vastgelegd dat de te slopen oppervlakte niet meegerekend wordt in deze oppervlakte. Bijgebouwen moeten achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd worden. Voor één bijgebouw is een uitzondering opgenomen aangezien deze voor de voorgevel komt. Met een aanduiding is dit vastgelegd op de verbeelding. Tot slot is er een schuilhut voorzien. De locatie van de schuilhut alsmede de oppervlakte en bouwhoogte zijn middels een aanduiding op de verbeelding, gekoppeld aan een regeling in de regels, juridisch geborgd.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorziet in een borging van de landschapsmaatregelen en de sloopopgave. Tevens is een verplichting opgenomen om de saneringsplichtige bodemverontreinigingen te saneren.

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

Waarde – Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2 (Artikel 6 en 7)

Deze bestemmingen zijn opgenomen ter vertaling van de archeologische verwachtingen van de verwachtingskaart in het bestemmingsplan. De gronden met een (middel)hoge verwachting zijn bestemd met ‘Waarde – Archeologie 1’. De gronden met een lage verwachting zijn bestemd tot ‘Waarde – Archeologie 2’. Een omgevingsvergunningstelsel beschermt de archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschappen Vechtstromen

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

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 6 april 2023 tot en met 17 mei 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 4 Geuronderzoek

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Watertoetsresultaat