



BUITENGEBIED HERZIENING

Migaweg 9-9a



BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit

Auteurs:

E. Dokter

A. Elshof

BiedtRuimte

Heinoseweg 6a

7722 JP Dalfsen

Plannummer:

2022-199

Plannaam:

Buitengebied, herziening Migaweg

9-9a

Status:

Ontwerp

Datum:

April 2023



1 Inhoud

1. INLEIDING	7
1.1 AANLEIDING.....	7
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	9
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5 LEESWIJZER	10
2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	11
2.1 HUIDIGE SITUATIE	11
2.2 GEWENSTE SITUATIE	12
3 BELEIDSKADERS.....	17
3.1 RIJKSBELEID.....	17
3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE	17
3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING	17
3.1.3 BRO: LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	18
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	18
3.2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL BEKEN KLEUR	18
3.2.2 OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL.....	19
3.2.3 UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	19
3.2.4 KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	26
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	28
3.3.1 GEMEENTELIJK OMGEVINGSPLAN OMMEN (GOP)	28
3.3.2 OMGEVINGSVISIE OMMEN.....	30
3.3.3 BELEIDSREGELS ROOD VOOR ROOD GEMEENTE OMMEN.....	31
3.3.4 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP).....	34
3.3.5 WOONVISIE OMMEN 2015-2025	36
3.3.6 WELSTANDSNOTA OMMEN.....	38
3.4 CONCLUSIE.....	39
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	40
4.1 ALGEMEEN	40
4.2 BODEM	40
4.2.1 ALGEMEEN	40
4.2.2 ONDERZOEK.....	40
4.2.3 CONCLUSIE	41
4.3 ERFGOED.....	41
4.3.1 ARCHEOLOGIE	41
4.3.2 CULTUURHISTORIE.....	42
4.3.3 CONCLUSIE	43



4.4 FLORA EN FAUNA	43
4.4.1 ALGEMEEN	43
4.4.2 ONDERZOEK	44
4.4.3 CONCLUSIE	45
4.5 RAIL- EN WEGVERKEERSLAWAAI EN INDUSTRIELAWAAI	45
4.5.1 ALGEMEEN	45
4.5.2 ONDERZOEK	47
4.5.3 CONCLUSIE	47
4.6 LUCHTKWALITEIT	47
4.6.1 ALGEMEEN	47
4.6.2 ONDERZOEK	48
4.6.3 CONCLUSIE	48
4.7 GEUR	49
4.7.1 ALGEMEEN	49
4.7.2 ONDERZOEK	49
4.7.3 CONCLUSIE	49
4.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	50
4.8.1 ALGEMEEN	50
4.8.2 ONDERZOEK	51
4.8.3 CONCLUSIE	51
4.9 EXTERNE VEILIGHEID	51
4.9.1 ALGEMEEN	51
4.9.2 ONDERZOEK	52
4.9.3 CONCLUSIE	54
4.10 VERKEER EN PARKEREN	54
4.10.1 ALGEMEEN	54
4.10.2 ONDERZOEK	54
4.10.3 CONCLUSIE	54
4.11 KABELS EN LEIDINGEN	54
4.11.1 ALGEMEEN	54
4.11.2 ONDERZOEK	54
4.11.3 CONCLUSIE	55
4.12 MER-TOETS	55
4.12.1 ALGEMEEN	55
4.12.2 ONDERZOEK	56
4.12.3 CONCLUSIE	56
 <u>5 WATERASPECTEN</u>	 <u>57</u>
5.1 INLEIDING	57
5.2 VIGEREND BELEID	57
5.2.1 EUROPEES BELEID	57
5.2.2 RIJKSBELEID/WATERWET	57
5.2.3 PROVINCIAAL BELEID	57
5.2.4 WATERSCHAPSBELEID	57
5.3 WATERPARAGRAAF	58
5.3.1 WATERTOETS	58
 <u>6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING</u>	 <u>61</u>



6.1 JURIDISCHE ASPECTEN	61
6.1.1 INLEIDENDE REGELS.....	61
6.1.2 BESTEMMINGSREGELS	61
6.1.3 ALGEMENE REGELS.....	62
6.1.4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	62
6.2 HANDHAVING	63
 <u>7 UITVOERBAARHEID.....</u>	 <u>64</u>
7.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	64
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	64
 <u>BIJLAGEN</u>	 <u>67</u>
<u>BIJLAGE 1 INRICHTINGSPLAN.....</u>	<u>68</u>
<u>BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....</u>	<u>69</u>
<u>BIJLAGE 3 QUICKSCAN NATUURTOETS.....</u>	<u>70</u>
<u>BIJLAGE 4 EXTERNE VEILIGHEID BUISLEIDINGEN.....</u>	<u>71</u>
<u>BIJLAGE 5 VERANTWOORDING HOOGTE GROEPSRISICO.....</u>	<u>72</u>
<u>BIJLAGE 6 WATERTOETS</u>	<u>73</u>
<u>BIJLAGE 7 BEELDKWALITEITSPLAN.....</u>	<u>74</u>
<u>BIJLAGE 8 ADVIES OVERSTICHT</u>	<u>75</u>



TOELICHTING





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben de wens om met toepassing van de beleidsnotitie 'rood voor rood' twee compensatiewoningen van elk 1.200 m³ mogelijk te maken. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen onder de voorwaarde dat alle agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt dient te worden inclusief oppervlakte verhardingen, kuilvoerplaten, silo's etc.

Gemeentelijke 'rood voor rood' regeling

In april 2021 heeft de gemeente Ommen de beleidsnotitie 'rood voor rood' geactualiseerd. Hierin beschrijft artikel 4.1 en 4.2 dat initiatiefnemers sloopmeters kunnen inzetten ten behoeve van een woningbouwka­vel. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850m² landschapontsierende bebouwing wordt een woningka­vel toegekend. Indien, er veel meer dan 850m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd, mogen er 2 woningen worden gebouwd. In dat geval dient minimaal 2.000m² te worden gesloopt.

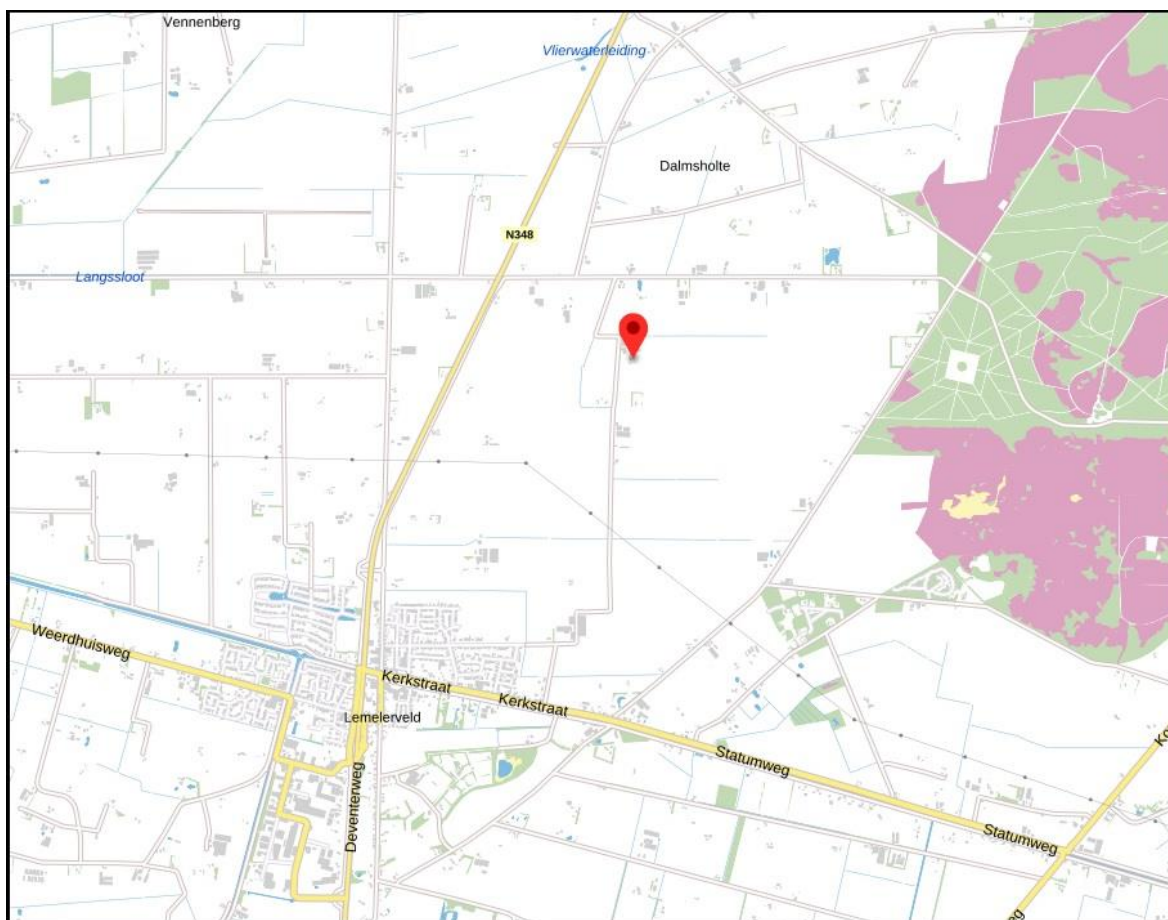
De initiatiefnemers zijn voornemens om circa 3.400m² landschapontsierende bebouwing te slopen aan de Migaweg 9/9a. Voor dit oppervlak aan sloopmeters is geen concreet artikel opgenomen in het geldende bestemmingsplan, echter voorziet de beleidsnotitie 'rood voor rood' in een afwijkingsmogelijkheid (artikel 9, lid 1). Wanneer je deze mogelijkheid benut is er sprake van maatwerk. Het maatwerk in dit initiatief betreft het vergroten van de inhoudsmaat. De grotere woningen passen goed in het grootschalige agrarische landschap en het ruimtebeslag is minder groot ten opzichte van drie woningen van 750 m³ met bijgebouwen. Het voorstel is om als compensatie voor het opruimen van 3.400m² landschapontsierende bebouwing twee woningbouwka­vels met een maximale inhoudsmaat van 1.200m³ te realiseren.

Om dit alles planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het grootschalige agrarische landschap tussen de Lemelerberg in het oosten en de N348 in het westen. Ten zuidwesten van het gebied ligt de kern Lemelerveld en ten noorden het buurtschap Dalmsholte.





Figuur 1.1 Ligging plangebied

In figuur 1.2 is te zien dat het plangebied is gelegen tussen agrarische percelen..



Figuur 1.2 Luchtfoto plangebied



Kadastraal

Gemeente : Ambt-Ommen

Sectie : M

Nummers : 1576 en 1577 (deels)



Figuur 1.3 Uitsnede kadastrale kaart

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Migaweg 9-9a" bestaat uit de volgende stukken:

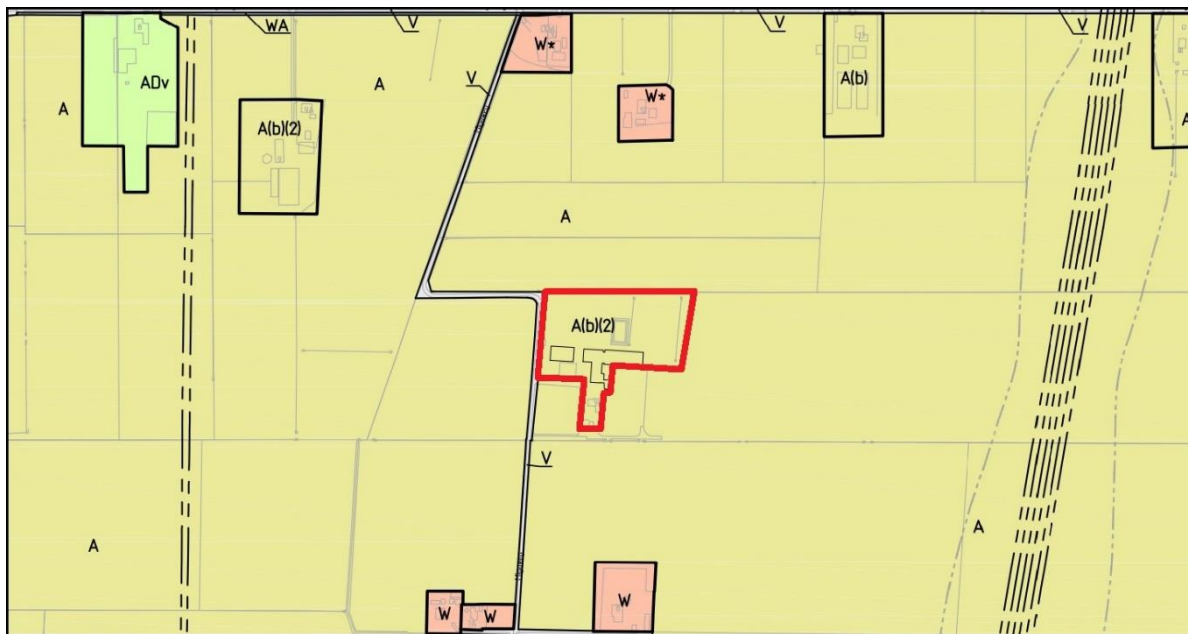
- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek.no. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0085-on01);
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Ommen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 februari 2010.





Voor het plangebied geldt de bestemming 'AGRARISCHE DOELEINDEN' met nadere aanduiding 'bouwvlak'. Binnen deze bestemming zijn twee bedrijfswoningen met bijgebouwen toegestaan, zie figuur 1.4. Als gebiedsbestemming geldt Zone Ao Agrarisch gebied met landschappelijke openheid, zie figuur 1.5.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven dat de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. Hoofdstuk 5 gaat in op het aspect 'Water' en hoofdstuk 6 geeft inzicht in de plansystematiek en de opzet van de regels. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het ontwikkelperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' (provincie Overijssel). In de nabijheid van het plangebied zijn voornamelijk agrarische bedrijven en voormalige agrarische bedrijven gevestigd. Deze (voormalige) erven bestaan veelal uit woningen met een grotere inhoudsmaat.

Het erf ligt in waardevol jong landschap (provinciaal cultureel landschappelijk erfgoed). Het is een open, grootschalig en rationeel verkaveld landschap met vergezichten. In het noorden is zicht op de achterkanten van de lintbebouwing aan de historische Langsweg. Het maaiveld ligt op circa 6 m +NAP. In het oosten is er zicht op de stuwwal; de Lemerlerberg (en Archemerberg) met hoogtes tot 50 m +NAP. De verspreid liggende agrarische erven hebben over het algemeen bebouwing met een grote inhoudsmaat. Door de aanwezigheid van erfbeplanting vormen de erven groene eilanden in het open landschap. De Migaweg is een doodlopende weg (met uitzondering van fietsverkeer) en is ter hoogte van de planlocatie eenzijdig beplant met bomen (essen).

Het erf is een jong erf, zonder de karakteristieke erfinrichting zoals oude boerenerven die kennen. Het woongedeelte ligt aan de zuidkant van het erf en op enige afstand van de weg. Het bedrijfsgedeelte ligt ten noorden hiervan en heeft een eigen ontsluiting op de Migaweg. Beide erfdelen zijn op het erf met elkaar verbonden. De bedrijfsgebouwen liggen aan de weg (en dus voor de woningen) en zijn hierop georiënteerd (kopgevel naar de weg gericht). Rond de woningen liggen siertuinen; het erf zelf heeft een sober karakter, gericht op de bedrijfsvoering. Langs de oprit naar de woningen staan enkele waardevolle, oude bomen (kastanjes).



Figuur 2.1 Overzicht huidige situatie





Figuur 2.2 Foto huidig aanzicht, vanaf de noordzijde (bron: google earth)



Figuur 2.3 Foto huidig aanzicht, vanaf de zuidzijde (bron: google earth)

2.2 Gewenste situatie

De melkveehouderij aan de Migaweg 9/9a is recent gestopt en alle bedrijfsbebouwing (3.400 m^2) wordt gesloopt. De initiatiefnemer wil twee kavels realiseren voor de bouw van woningen tot 1.200 m^3 . Het plangebied is gelegen in het ontwikkelperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap'. In de nabijheid zijn voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijven gevestigd.

Figuur 2.4 geeft een overzicht van de te slopen gebouwen en overige agrarische opstallen en opslag.





Figuur 2.4 Overzicht te slopen bebouwing en overige agrarische opstallen en opslag

Advies Oversticht

Op 1 april 2022 heeft het Oversticht het erf bezocht en is het plan besproken, hieruit is een advies opgesteld (zie bijlage 8). Belangrijke aspecten hierin zijn het open landschap met hierin de erven als groene eilanden, de soberheid van het erf en de relatie tussen het woon- en bedrijfsgedeelte. Vanuit de drie modellen is de meest logische gekozen, het uiteindelijke erfinrichtingsplan wijkt echter iets af van het voorkeursmodel. De meest noordelijke woning is een kwartslag gedraaid en beide woningen hebben een eigen (al bestaande) inrit. Door The Citadel Company is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het vastleggen van de welstandtoetsingscriteria, zie bijlage 7. Waar de woning op het noordelijke perceel meer refereert naar de schuurwoning mag de nieuwe woning ten zuiden van de schuurwoning, door zijn positie en oriëntatie rijker worden gedetailleerd. De ontwerpen sluiten daarbij goed op elkaar aan en passen in het jonge landschap aan de rand van de Lemelerberg. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

De bestaande bomen worden aangevuld met jonge exemplaren. Dit is de gezamenlijke ruggengraat van het erf. Voor een maximale biodiversiteit en beschutting voor zowel mens als dier zal hieraan ook een struiklaag toegevoegd kunnen worden.

Aan de oostzijde van het gehele erf is meer openheid, gemengde heggen scheiden de percelen. Het meest optimaal zal zijn om de heggen niet helemaal tot aan de kavelgrens door te laten lopen, zodat ook aan deze zijde de rand als één geheel oogt. De variatie in bomen en struiken is goed voor de biodiversiteit. Daarom is het van toegevoegde waarde dat op het grootste deel van het terrein kruidenrijk grasland mogelijk wordt gemaakt, met daarin eventueel uitgemaakte paden. Op deze grote percelen is bij uitstek plaats voor composthoppen, takkenrillen en rommelhoekjes. Daarnaast is de voorkeur dat er gebruikt wordt gemaakt van halfverharding en zijn toevoegingen als terrassen bij voorkeur sober van maat, materiaal en kleur.



Uitgangspunten planontwikkeling

De bestaande twee bedrijfswoningen blijven gehandhaafd, ten noorden hiervan worden twee vrijstaande woningen van 1.200 m³ gerealiseerd. Deze twee woningen worden ontsloten op de Migaweg. Waar de woning op het noordelijke perceel meer refereert naar de schuurwoning mag de nieuwe woning ten zuiden van de schuurwoning, door zijn positie en oriëntatie rijker worden gedetailleerd. De ontwerpen sluiten daarbij goed op elkaar aan en passen in het jonge landschap aan de rand van de Lemelerberg. Het open landschap en de maat van het erf vraagt om grote woningen tot 1.200 m³. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Bestaande bomen op het erf blijven gehandhaafd.
- Bomenrij aan de Migaweg wordt aangevuld met enkele nieuwe bomen (ter plaatse van de huidige brede bedrijfsinrit).
- De grote oppervlakken verharding verdwijnen.
- Bomen langs oprit worden aangevuld met nieuwe bomen zodat een erfbosje ontstaat.
- Nieuwe bomen tussen de twee nieuwe woningen aan de zijde van de weg; deze vormen een decor voor nieuwe bebouwing, zorgen voor een informele afscherming tussen de woningen en voor hechting op het erf.
- Enkele bomen of boomvormige heesters verspreid op de erfgrens, zorgen ervoor dat deze grens beleefbaar wordt in het open landschap.
- Aanplant van landschappelijke heggen op perceelsgrenzen.

De zonnepanelen die op de bestaande bedrijfsbebouwing liggen worden hergebruikt en als verdiept zonnenveld (bovenkant panelen op hoogte maaiveld) op het perceel gesitueerd (zie figuur 2.5).

Bij de bestaande, voormalige bedrijfswoning (nr. 9) wordt een nieuw bijgebouw geplaatst.

De nieuwe kavelgroottes zijn:

- nr. 9: circa 3.400 m²
- nr. 9a: circa 4.000 m²
- nieuwe woning zuid: circa 4.850 m² (incl. erfbosje)
- nieuwe woning noord: circa 5.150 m²

Hierbij is de toegangsweg naar 9/9a gezamenlijk eigendom





Figuur 2.5 Nieuwe inrichting

Figuur 2.6 geeft het huidige en toekomstige aanzicht vanaf de Migaweg weer.

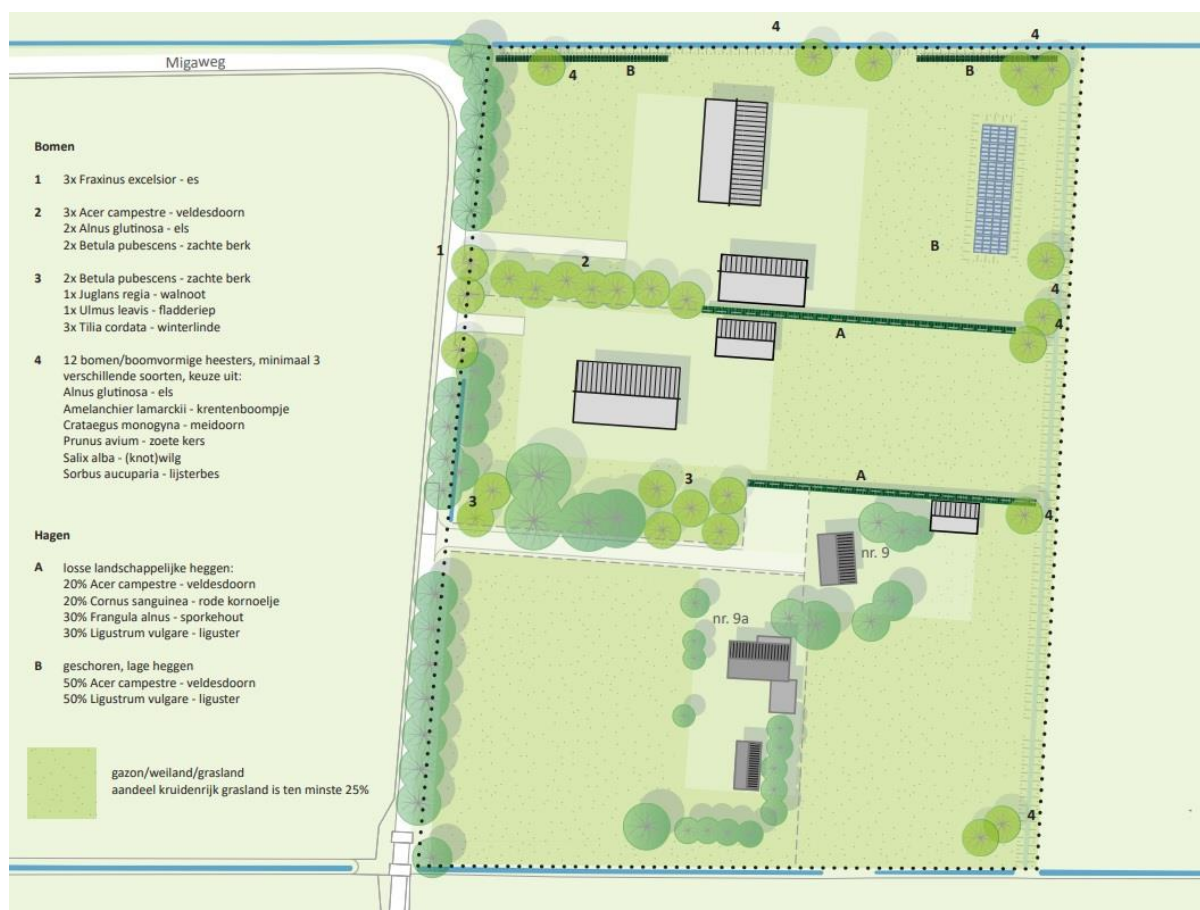


Figuur 2.6 Huidige aanzicht en toekomstige aanzicht

Beplanting

Voor het plangebied is een beplantingsplan opgesteld met daarin aangeven soorten en aantal bomen, hagen en gras. Zie voor benamingen en aantallen Bijlage 1 Inrichtingsplan en figuur 2.7.





Figuur 2.7 Beplantingsplan

Beeldkwaliteitsplan

Om de ontwikkelingen van de woningen met een inhoudsmaat van 1200 m³ tot een eenheid te brengen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 7). Dit is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Op de inrichtingstekening worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen het kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van de moderne schuurwoning en de meer rijker gedetailleerde woning ten zuiden van de schuurwoning te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie en beplanting.

De schuurwoning aan de noordzijde wordt modern en sober, de woning ten zuiden van de schuurwoning wordt rijker gedetailleerd en samen past dit in het jonge landschap aan de rand van de Lemelerberg. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling. De grootte van de nieuwe woningen zijn maximaal 1200 m³. Dit beeldkwaliteitsplan vormt na de vaststelling het toetsingskader voor een bouwplan. Voor de details van het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 7.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, zodat voldaan wordt aan de 'Parkeernormennota Ommen' (zie ook paragraaf 4.10).



3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Relatie tot initiatief

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.



De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Relatie tot initiatief

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Relatie tot initiatief

Bij voorliggend plan worden twee extra nieuwe woningen gerealiseerd. Dit zijn minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Migaweg 9-9a voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op rijks niveau.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. Onderwerpen als water, milieu, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen binnen deze omgevingsvisie aan bod. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende drie onderdelen: Visie, Beleid en Uitwerking.



In het buitengebied, ook wel Groene Omgeving genoemd, zet de provincie vooral in op behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur en waterkwaliteit, de realisatie van waterkwaliteitsdoelen en het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden en het opwekken van hernieuwbare energie. Daarnaast zet de provincie ook in op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economisch dragers.

Binnen deze Groene Omgeving hebben de hierboven genoemde 'groene' functies de prioriteit. Andere ontwikkelingen die niet primair thuishoren in de groene omgeving, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, natuur- en wateropgaven. Op (voormalig) agrarische erven is - onder voorwaarden- ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een marktvraag is en de Stedelijke Omgeving hier geen ruimte voor biedt. Daarnaast geldt hier ook dat de woning actief moet bijdragen aan behoud en versterking van landschap, natuur en andere opgaven in de Groene Omgeving.

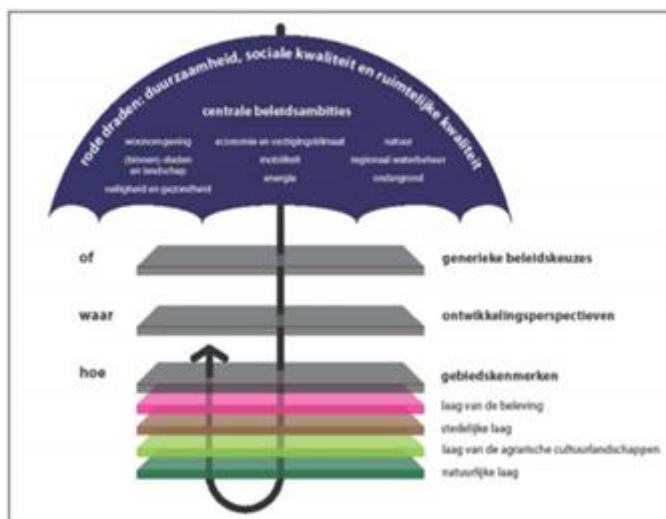
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd moet worden.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)



Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

2. Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (Boven)Regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking



1. *Integraliteit*

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Relatie tot initiatief

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in onderliggend bestemmingsplan. Het veranderen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Het realiseren van twee woningbouwkavels sluit aan op de woonbehoefte en de bedrijvigheid in het buitengebied. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. In het geval van onderliggend initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. *Toekomstbestendigheid*

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Relatie tot initiatief

Het realiseren van twee nieuwbouwkavels draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het plangebied. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en de opstallen worden niet gebruikt. Het slopen van deze opstallen en toevoegen van woningen, dragen bij aan de leefbaarheid van het gebied. Daarnaast worden de nieuwe woningen energieneutraal gebouwd. Met het realiseren van dit initiatief krijgt het landelijk gebied een andere invulling, waarbij de leefbaarheid en nabijheid behouden blijven. Hiermee is het plan toekomstbestendig.

3. *Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Relatie tot initiatief

Het betreft geen stedelijke ontwikkeling, het concentratiebeleid is hierop dan ook niet van toepassing.

4. *Bovenregionale afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.



Relatie tot initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor bovenregionale afstemming niet nodig is.

5. *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

Eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag - zowel ondergronds als bovengronds - te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Relatie tot initiatief

Onderliggend initiatief voorziet in behoud van de bestaande bedrijfswoningen. Daarnaast wordt alle landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt, erfverharding verwijderd en energieneutraal nieuwgebouwd. Per saldo neemt het aantal vierkante meters aan bebouwing af. Hierdoor vindt een grote kwaliteitsimpuls binnen het plangebied plaats. Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

Ad. 2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'ontwikkelperspectief agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' en het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.



Figuur 3.2 Ontwikkelperspectievenkaart 'ontwikkelperspectief agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap.

In dit perspectief is sprake van 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. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor - en waar mogelijk in dialoog met - omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun - vaak grote - gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.



Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' 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).

Relatie tot initiatief

Met onderliggend initiatief wijzigt de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'. Binnen het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het grootschalig landschap' is de woonfunctie een veelvoorkomende en passende functie. Het initiatief sluit aan bij het bestaande wegennetwerk en beperkt (agrarische) bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering. Hiermee past het plan ook binnen het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Hiermee is het plan in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

Ad. 3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag;
2. de stedelijke laag;
3. de laag van de beleving;
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft. Het plangebied is niet gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven. Hierna wordt ingegaan op de relevante 'laag van agrarisch cultuurlandschap', de 'natuurlijke laag' en de 'laag van beleving'.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.



Figuur 3.3 Plangebied natuurlijke laag - dekszandvlakte en ruggen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Dekzandvlakte en ruggen

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. Ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

Relatie tot initiatief

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Dit plan zal geen/weinig invloed hebben op het watersysteem en van hoogteverschil is nu al geen sprake in het plangebied. Op basis van een landschapsplan (Bijlage 1 Inrichtingsplan, bij deze toelichting) wordt deze ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. De (strekkings)richtingen van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen is hierbij het uitgangspunt. In het inrichtingsplan van het plangebied zijn inheemse soorten opgenomen als beplanting. Ook wordt de openheid en overgang naar de omliggende gronden benadrukt door het behoud van de doorzichten op het erf. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

Laag van de beleving

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



Figuur 3.4 Gebiedskenmerk Laag van de beleving t.h.v. plangebied 'Donkerte' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Donkerte

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

Relatie tot initiatief

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Ten opzichte van het huidige gebruik neemt het gebruik van kunstlicht sterk af. De verlichte melkveestal verdwijnt. In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. De 'Laag van beleving' verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden -en worden -gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.



Figuur 3.5 Plangebied laag van agrarisch cultuurlandschap, jong Heide- en broekontginningslandschap. (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Jong heide- en broekontginningslandschap

Het jonge heide- en broekontginningslandschap bestaat uit heidegebieden en nattere delen van het landschap die zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen het beeld in dit type agrarisch cultuurlandschap. De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuur.



Relatie tot initiatief

Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan (Bijlage 1) is rekening gehouden met de gebiedskenmerken. Zo worden oorspronkelijke beplanting in de vorm van een boomgaard, hagen en solitaire bomen weer terug in het plangebied gebracht.

Hiermee sluit de ontwikkeling aan de Migaweg 9 aan bij de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' en 'Jonge heide - en broekontginningslandschap'.

3.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

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

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

Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het model gevolgd te worden zoals afgebeeld in figuur 3.6.

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Korthedshalve wordt verwezen naar deze paragraaf (3.2.3).

Ontwikkelingsperspectieven

In paragraaf 3.2.3 is getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen het geldende ontwikkelingsperspectief, mits geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit. Korthedshalve wordt verwezen naar deze paragraaf.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Het plangebied ligt in het buitengebied van Ommen en krijgt overwegend een woonfunctie. Dit betreft een gebiedseigen functie. Het initiatief voorziet in een toekomstbestendige functie voor het voormalig agrarische erf en draagt daarmee tevens bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

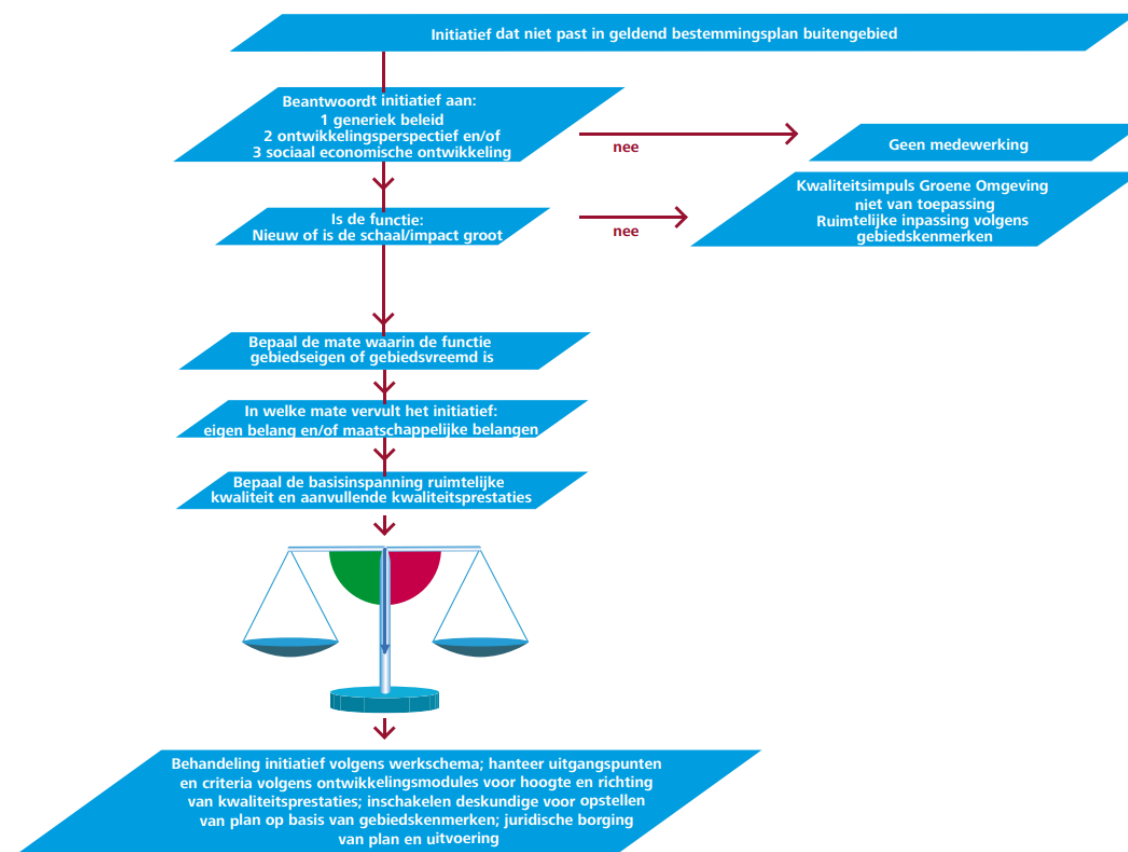


Schaal en impact op de omgeving

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijk inpassing is de impact op de omgeving positief toegenomen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang, maar tevens ook een maatschappelijk belang. Op het erf aan de Migaweg staat landschapsontsierende bebouwing. Door de sloop van deze bebouwing, en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Daarnaast verdwijnt de mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf waardoor de stankoverlast rondom het perceel verdwijnt. Dit is beide goed voor de leefomgeving en het landschap.



Figuur 3.6 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Tegenprestatie

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

- het slopen van circa 3.400 m² landschapsontsierende bebouwing;
- het opruimen van bijbehorende overtollige erfverharding;
- het landschappelijk inpassen van de nieuwe woonerven.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

3.3.1.1 Algemeen

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

3.3.1.2 Ambities GOP

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

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

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

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

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

Natuur en Landschap

De gemeente heeft de ambitie om de landschappelijke kwaliteiten en de verscheidenheid van de daarbinnen aanwezige ecologische waarden, te behouden, te beschermen en waar mogelijk te versterken. De gemeente streeft er daarbij naar om het landschap beleefbaar en toegankelijk te houden voor bewoners en toeristen.

Het op duurzame wijze versterken van de omgevingskwaliteit is een belangrijke drijfveer bij het toestaan van ontwikkelruimte aan de actoren, die binnen dit landschap actief zijn en voor een belangrijk deel het landschap vorm hebben gegeven en ook nu nog vormgeven.

Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

1. Vraag gestuurd huisvesten: het aanbod aan woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners, die gemiddeld steeds ouder worden. Mensen moeten zich zelf verantwoordelijk voelen voor hun eigen woon- en leefsituatie en de gemeente wil dat faciliteren.
2. Evenwichtige leeftijdsopbouw: voorkomen moet worden dat Ommen op enig moment nog vrijwel uitsluitend bestaat uit ouderen. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en voor het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast zijn er jongeren nodig om de ouderen een goed woongenot te bieden (door bijvoorbeeld in



winkels te werken en zorg aan huis te bieden). Daarom streeft de gemeente naar een evenwichtige leeftijdsopbouw.

3. Streven naar een duurzame gemeente en samenleving: het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid (duurzame woningen qua materiaalgebruik, CO₂-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

3.3.1.3 Gebiedsgericht deel: Buitengebied

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

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

3.3.1.4 Spelregels GOP

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

1. 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 aan de leefbaarheid van wijk of buurt.
6. Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

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

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan het "Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen"

Het Gemeentelijke Omgevingsplan Ommen biedt slechts beperkt ruimte voor nieuwe woningen en bedrijvigheid in het buitengebied. Er is hier sprake van een bestaande situatie waarbij niet alles legaal is gerealiseerd. Om dit als nog te legaliseren worden een aantal gebouwen gesloopt en is voor het plan een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Hierdoor wordt er per saldo sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hieronder wordt nader getoetst aan de spelregels zoals opgenomen in het GOP.

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

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

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid, de nieuwe woningen worden gasloos gebouwd. Tevens worden zonnepanelen toegepast ten behoeve van de eigen energiebehoefte.



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

Ad 5: Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en de leefbaarheid vergroot.

Er wordt voldaan aan de spelregels van het GOP.

3.3.2 Omgevingsvisie Ommen

3.3.2.1 Algemeen

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

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

3.3.2.2 Missie en ambitie

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

3.3.2.3 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.

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Ommen

Met voorliggend rood voor rood project wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente om het landelijk gebied vitaal te houden. Leegstand is immers onwenselijk. Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en agrariërs in staat stellen toekomstbestendig in het gebied te laten opereren. Met deze rood voor rood ontwikkeling wordt leegstand opgelost en het buitengebied geïntegreerd. Omliggende agrarische bedrijven worden daarbij niet beperkt, zie hiervoor ook Hoofdstuk 4. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Ommen.

3.3.3 Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen

3.3.3.1 Algemeen

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

In de beleidsregel zijn de voorwaarden uitgewerkt waarin in ieder geval moet zijn voldaan. Ieder rood voor rood initiatief wordt aan deze voorwaarden getoetst. In het bestemmingsplan voor het buitengebied zijn ook mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van medewerking aan het vervangen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Bij de toepassing van de bevoegdheden die in dat kader in de bestemmingsplanregels aan het college van burgemeester en wethouders zijn toegekend, worden deze Beleidsregels gehanteerd.

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

3.3.3.2 Beleidskaders

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de nieuwe functie

De gedachte achter de rood-voor-rood regeling is dat in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe bebouwing voor een andere functie mag worden opgericht. Uitgangspunt van de regeling is dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de slooplocatie wordt verwijderd. Naast gebouwen moeten ook andere tot de agrarische bedrijvigheid behorende bouwwerken en andere werken als silo's, mest en kuilvloerplaten etc. worden opgeruimd. Deze andere bouwwerken (die geen gebouw zijn) tellen niet mee bij het aantal sloopmeters dat moet worden ingezet.

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



De nieuwe functie zal doorgaans een woonfunctie zijn. In de regeling is dit aangeduid als compensatie-woning, waarbij de maximale inhoud (750 m³) is aangegeven. Andere woonvormen dan een 'gewone' woning komen steeds vaker voor. Ook deze kunnen onder voorwaarden worden toegestaan.

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

Omvang te slopen en nieuwe bebouwing

In ruil voor het bouwen van een nieuwe woning, dient minimaal 850 m² aan bebouwing te worden gesloopt. Soms zal het oppervlak aan bebouwing minder dan 850 m² zijn. In dat geval is het mogelijk om elders te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in te zetten. Voorwaarde is dan wel dat op de locatie waar de nieuwe woning wordt opgericht, minimaal 500 m² te slopen bebouwing beschikbaar is. Het is aan de initiatiefnemer zelf om sloopmeters van elders aan te dragen; de gemeente speelt daarbij geen actieve rol.

In ruil voor 850 m² te slopen bebouwing, mag één woning worden gebouwd (de compensatiewoning). De inhoud van deze woning bedraagt maximaal 750 m³. Bij de woning mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden opgericht.

Indien er veel meer dan 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd, kunnen 2 woningen worden gebouwd. In dat geval dient minimaal 2.000 m² te worden gesloopt.

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

Locatie nieuwbouw

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

Toevoegen omgevingskwaliteit

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

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

Maatschappelijk draagvlak

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



Afwijkingsmogelijkheid/Hardheidsclausule

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

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

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

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

Enkele algemene uitgangspunten

Initiatiefnemer dient zich ervan bewust te zijn dat sloopmeters die worden ingezet om op grond van deze beleidsregels in aanmerking te komen voor nieuwbouw, niet mogen terugkeren. Tot slot is bepaald dat ieder initiatief ook zal moeten voldaan aan alle overige regels uit beleid van de overheid of uit wettelijke voorschriften. Ook als dus aan de voorwaarden uit deze beleidsregels is voldaan, is het niet vanzelfsprekend dat medewerking aan het initiatief kan en zal worden verleend. Daarvoor is ook nodig dat het voldoet aan ander beleid en wetgeving.



3.3.3.3 Toetsing van het initiatief

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

In voorliggend geval wordt alle landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Migaweg 9/9A gesloopt. Hiermee is sprake van een slooppoppervlak van 3.400 m². Het slooppoppervlak is op basis van het gemeentelijke beleid ruim voldoende voor de realisatie van twee compensatiewoningen. Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

De inhoudsmaat van 1.200 m³ per compensatiewoning ten opzichte van de standaard (750 m³) is te verantwoorden, gezien het overschot van circa 1.400 m² (3.400 - 2.000) sloopmeters. Indien dit overschot langs de bestaande saneringsregeling van het bestemmingsplan wordt gelegd, is de conclusie dat de extra inhoud van 450 m³ per woning mogelijk is. Daarnaast zijn grotere woningen als passend te zien in dit jonge ontginningslandschap.

Locatie nieuwbouw

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

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Toevoegen omgevingskwaliteit

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

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Maatschappelijk draagvlak

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

Hiermee wordt voldaan aan deze basisvoorwaarde.

Enkele algemene uitgangspunten

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal twee nieuwe woningen mogelijk met ieders maximaal 150 m² aan bijgebouwen. Hiermee is planologisch uitgesloten dat het voormalig oppervlak aan bijgebouwen terugkeert op deze locatie.

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

Hiermee wordt voldaan aan deze uitgangspunten.

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

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

3.3.4.1 Doelstelling

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



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

3.3.4.2 Landschapstypen

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

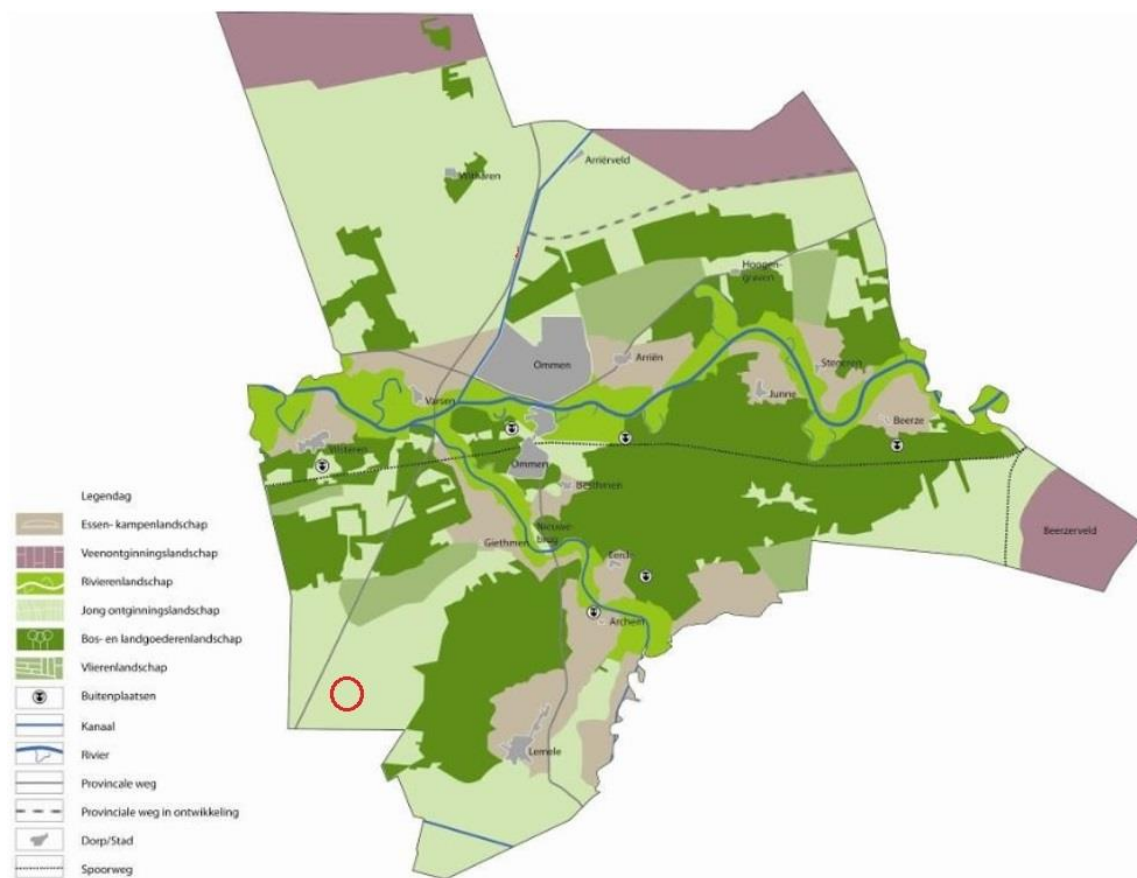
1. het zandgebied:

- rivierenlandschap;
- essen- en kampenlandschap;
- jonge ontginningslandschap;
- bos- en landgoederenlandschap;
- vlierenlandschap.

2. het veengebied:

- veenontginningslandschap.

Het plangebied ligt in het 'jong ontginningslandschap'. In figuur 3.6 is dit weergegeven. Het plangebied is met de rode cirkel aangeduid.



Figuur 3.6 Uitsnede LOP (Bron: gemeente Ommen)



Jong ontginningslandschap

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

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

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

3.3.5 Woonvisie Ommen 2015-2025

3.3.5.1 Algemeen

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

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

3.3.5.2 Wensbeeld 2025

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

3.3.5.3 Pijlers van het woonbeleid

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

Pijler 1: Dé plek om te wonen

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



Woningbouw in de kleine kernen en bij vrijkomende agrarische bebouwing faciliteert de gemeente bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd worden aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit. Om er voor te zorgen dat huishoudens in Ommen blijven wonen en vertrokken Ommenaren zich weer in Ommen willen vestigen moeten woningen beschikbaar zijn, die passen bij de wensen en financiën van deze groepen en moet de woonomgeving aantrekkelijk genoeg zijn. Voorwaarden hiervoor zijn:

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

Pijler 2: Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

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

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

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

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

Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte. Zo behouden ze hun sociale netwerk. Het voorzieningen- en dienstenaanbod zijn hierop ingericht. Senioren hebben daarnaast de keuze om zich rondom het centrum van de stad Ommen te vestigen. Hier is er een aantrekkelijk woningaanbod voor senioren, met een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod.

De voorwaarden om bovenstaande ambitie te bereiken zijn:

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

3.3.5.4 Woningmarkt van Ommen

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

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



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

3.3.5.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2015-2025

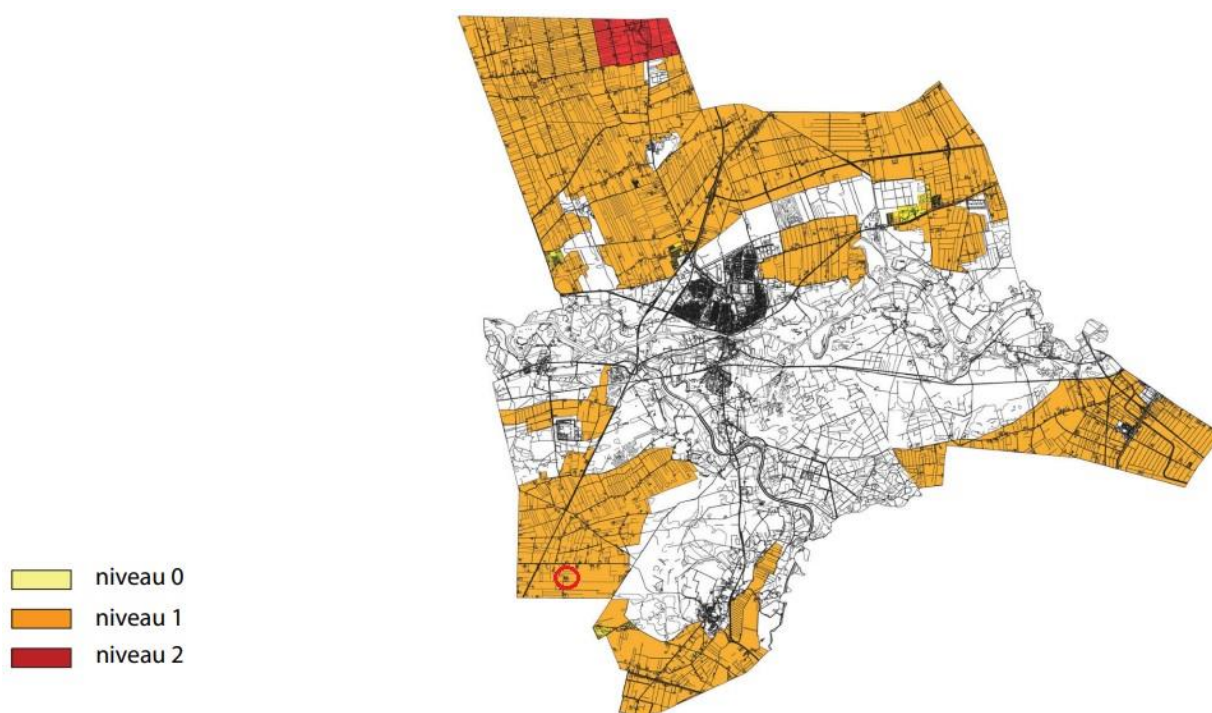
Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen, hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied door de sloop van landschapsontsierende bebouwing aanzienlijk verbeterd.

3.3.6 Welstandsnota Ommen

3.3.6.1 Algemeen

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

Het plangebied is gelegen in het ontginningslandschap. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 1. In figuur 3.7 is dit weergegeven (plangebied rode cirkel).



Figuur 3.7 Uitsnede van de welstandsnota, plangebied rood omcirkeld (Bron: Gemeente Ommen)



Belangrijk voor dit gebied zijn de volgende hoofdpunten van beleid:

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

In de nota zijn tevens diverse criteria opgenomen omtrent:

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

3.3.6.2 Toetsing initiatief aan Welstandsnota Ommen

Met de inrichting en situering van de woonkavels is nadrukkelijk rekening gehouden met de erfstructuren behorend bij het ontginningslandschap (zie Bijlage 1 Inrichtingsplan).

3.4 Conclusie

Voor onderliggend initiatief is met name het provinciale en het gemeentelijke beleid ten aanzien van bebouwing in het buitengebied van belang. Aan het realiseren van bebouwing in het buitengebied zijn (beleidsmatige) voorwaarden van toepassing die voornamelijk voorzien in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In de voorgaande paragrafen is aangetoond dat onderliggend initiatief in lijn is met dit ruimtelijke beleid.



4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

4.2.2 Onderzoek

In augustus 2022 is door Greenhouse Advies BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van Migaweg 9/9a te Dalmsholte (zie Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek).

Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieu hygienische bodemkwaliteit van zowel de grond als van het freatisch grondwater, zodat rekening kan worden gehouden met eventueel aanwezige bodemverontreinigingen. Tevens wordt indicatief de kwaliteitsklasse van de bodem bepaald.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem vanaf maaiveld tot circa 1,0 m-mv grotendeels bestaat uit matig fijn, zwak siltig en matig humeus zand. In mindere mate wordt vanaf 0,0-0,5 m-mv matig fijn, zwak siltig zand (cunetzand onder de verharding) aangetroffen. Vanaf circa 1,0-3,3 m-mv wordt zeer fijn, zwak tot matig siltig zand aangetroffen. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 1,8 en 1,9 m-mv.

Zintuigelijk zijn er in drie boring bijmengingen (sporen baksteen, sporen beton) waargenomen.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

- In de bovengrond zijn geen gehalten van de onderzochte parameters aangetroffen boven de desbetreffende achtergrondwaarde.
- De bodem van de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie is indicatief getoetst en beoordeeld als kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.
- De ondergrond (van mengmonster OG-1) is licht verontreinigd met PCB's en valt indicatief onder klasse Industrie.
- Het grondwater uit zowel peilbuis 01 en 02 is licht verontreinigd met barium en nikkel.
- Er is zintuigelijk en analytisch geen asbest aangetoond in de onderzochte voormalige druppelzone.

Op basis van het aantreffen van verontreinigingen in de ondergrond en het grondwater dient de hypothese 'locatie is onverdacht' formeel verworpen te worden.

Naar aanleiding van de analyseresultaten, waaruit blijkt dat de aangetroffen waarden beneden de geldende normen zijn, is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.



4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor dit plan.

4.3 Erfgoed

4.3.1 Archeologie

Algemeen

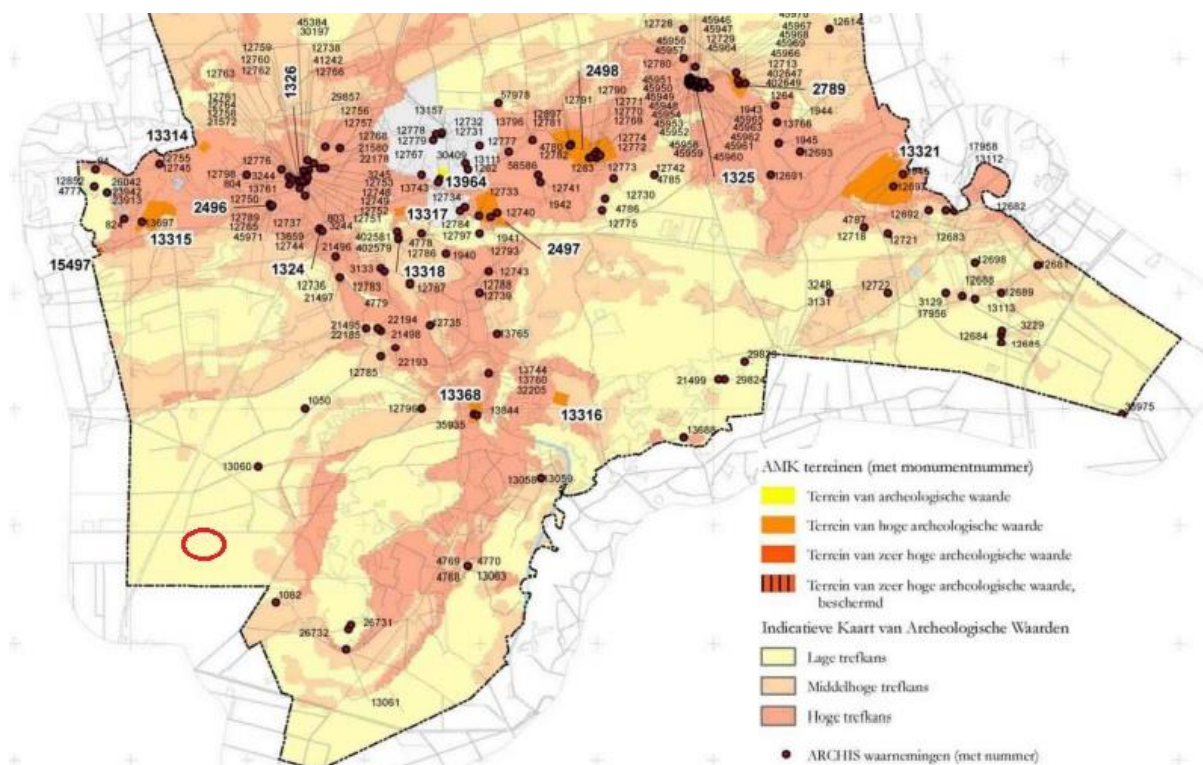
Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Onderzoek

Het plangebied heeft volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardenkaart een lage trefkans (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1 Uitsnede Archeologische verwachtingswaardenkaart, rood omcirkeld plangebied



Voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 1 hectare. Het plangebied is kleiner, er is dus geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Archeologie is geen belemmering voor dit plan.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.3.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

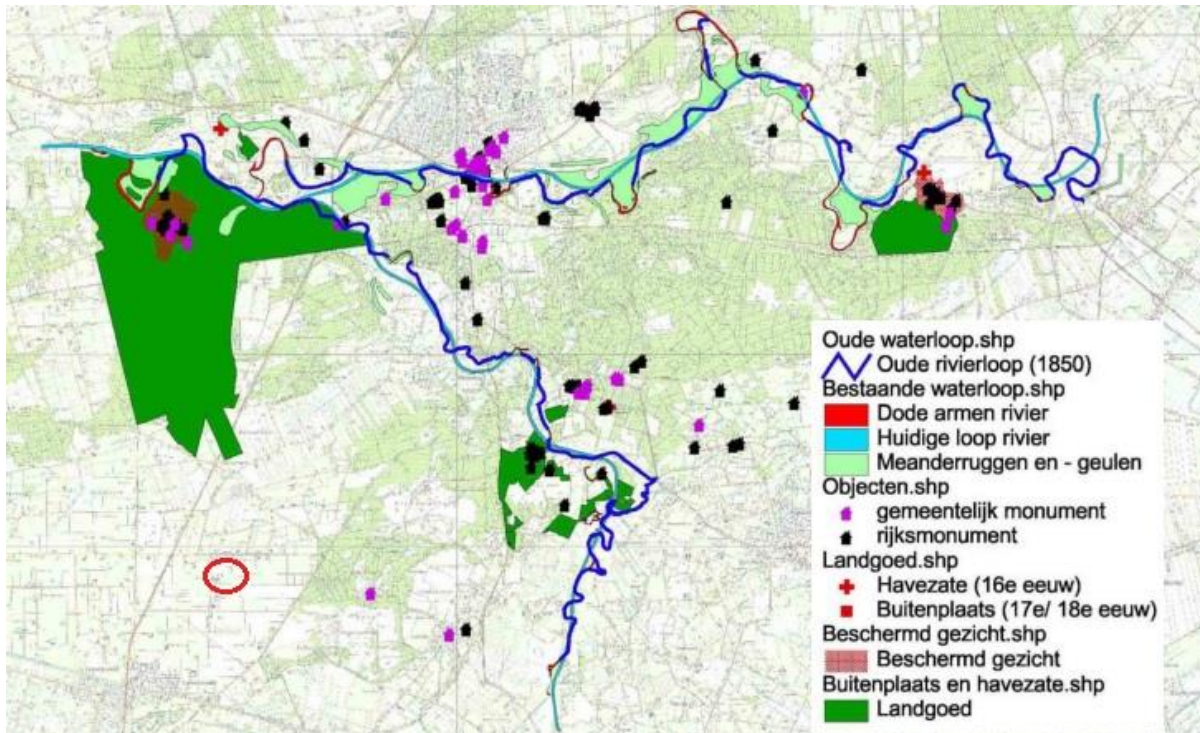
Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Onderzoek

Volgens de erfgoednota van de gemeente heeft het plangebied geen cultuurhistorische waarde, zie figuur 4.2.





Figuur 4.2 Uitsnede cultuurhistorische kaart Ommen, rood omcirkeld plangebied

Als gevolg van het onderhavige plan gaan geen cultuurhistorische waarden verloren en worden deze ook niet aangetast.

4.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.



Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.4.2 Onderzoek

In augustus 2022 is door Natuurbank Overijssel het plangebied onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties (zie Bijlage 3 Quickscan natuurtoets). Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is gelegen op circa 1,28 km afstand van Natura 2000 gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'.

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

Beoordeling stikstof (ontwikkelfase)

Bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en er worden twee extra woningen met bijgebouw op het erf gerealiseerd. Als gevolg van deze transformatie neemt de emissie van stikstof (ammoniak en stikstofoxiden) sterk af. De emissie van stikstof tijdens de ontwikkelfase is van tijdelijke aard en de verkeersbewegingen en inzet van materieel doet niet onder voor de werkzaamheden op het agrarische bedrijf. De emissie van stikstofemissie tijdens de ontwikkelfase is niet meer dan de huidige en leidt daarom niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura



2000-gebied. Uitvoering van een AERIUS berekening voor de ontwikkelfase zal voor aanvang van de bouw worden uitgevoerd en is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Beoordeling stikstof (gebruiksfasen)

Bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en er worden twee extra woningen op het erf gerealiseerd. Als gevolg van deze transformatie neemt de emissie van stikstof (ammoniak en stikstofoxiden) sterk af. De emissie van stikstof tijdens de gebruiksfasen is lager dan de huidige en leidt daarom niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Beschermingsregime

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

Relatie tot initiatief

Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

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. Beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren bezetten geen vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied en benutten het ook niet als foerageergebied.

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

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels.

4.4.3 Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

4.5 Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai

4.5.1 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 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.



Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaaï

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaaï

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er



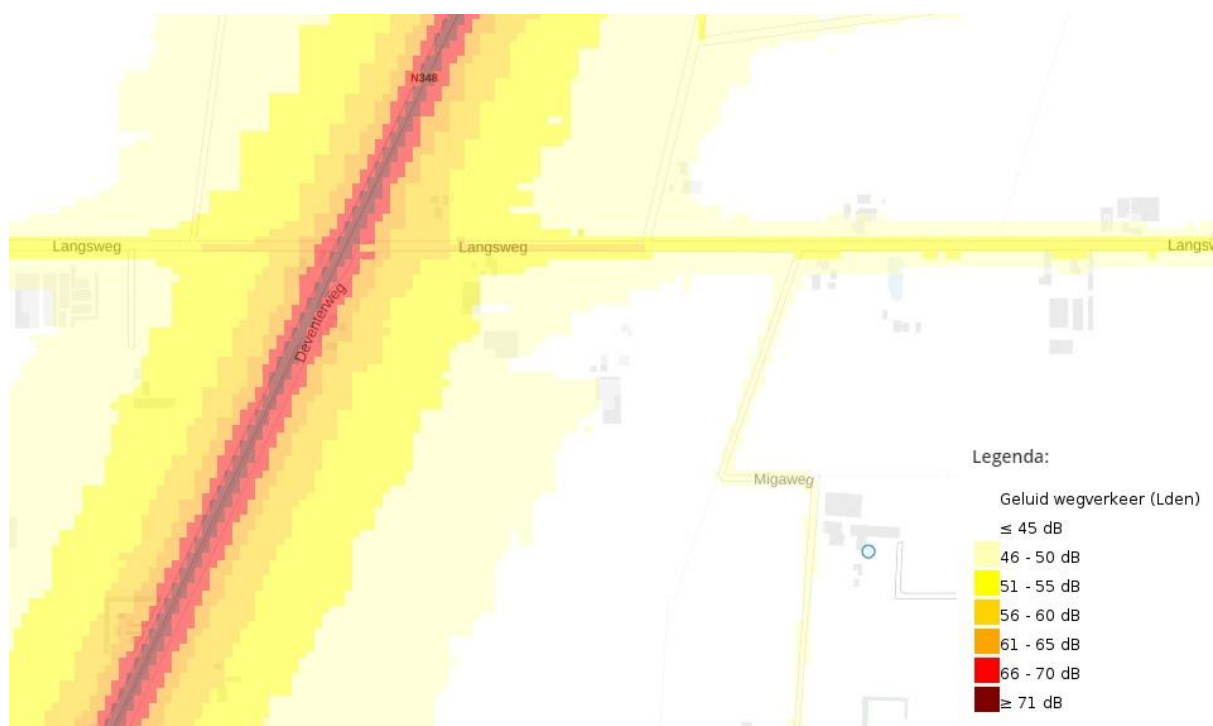
dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

4.5.2 Onderzoek

Voor het plangebied is spoorweglawaai en industrielawaai niet aan de orde.

Op een afstand van ruim 700 meter bevindt zich de N348 (Deventerweg). Voor deze weg, gelegen in het buitengebied geldt een geluidzone van 250 meter. Hierdoor is een geluidsonderzoek niet noodzakelijk.

Dit wordt ook bevestigd in onderstaand figuur 4.3, waaruit blijkt dat het geluid van de N348 kleiner is dan 45 dB.



Figuur 4.3 Uitsnede geluidskaart ter hoogte van plangebied (blauwe cirkel) (bron: atlas voor de leefomgeving)

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van de twee woningen.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.



Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

4.6.2 Onderzoek

Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën (4.6.1), kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Het vorenstaande wordt tevens bevestigd door de NIBM-tool. De toename van het aantal verkeersbewegingen is 16 verkeersbewegingen per weekdag. Op basis hiervan is een berekening gemaakt met de NIBM-tool, waarvan het resultaat in figuur 4.2 is weergegeven. Opgemerkt wordt dat het aandeel vrachtverkeer op 1% is gezet, aangezien het voornemen uitsluitend de functie 'wonen' betreft.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2 Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.6.3 Conclusie

De luchtkwaliteit is voor dit plan geen belemmering.



4.7 Geur

4.7.1 Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 4.1 Geurafstand binnen en buiten de bebouwde kom

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m ³)	14,0 (in ou/m ³)
niet concentratiegebieden	2,0 (in ou/m ³)	8,0 (in ou/m ³)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

4.7.2 Onderzoek

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van twee woningen in samenhang met de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen. Gezien vorenstaande geldt een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter.

Gemeten vanaf de emissiepunten van de omliggende agrarische bedrijven en de gevel van de bestaande woning (dichtstbijzijnde woning ten opzichte van agrarisch bedrijf) wordt in vorenstaande geval voldaan aan deze te houden (vaste) afstand van 50 meter. De Langsweg 8a en 16 liggen namelijk op een afstand van respectievelijk ruim 400 en 200 meter van het plangebied.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij.

Tevens worden agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en zal er ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.



4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Algemeen

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype:



Tabel 4.2 Richtafstanden geur

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	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

4.8.2 Onderzoek

In de directe omgeving bevindt zich een veehandelsbedrijf (exportwegerij, Langsweg 8). Hier geldt een milieucategorie 3.1. De richtafstand hiervoor is 50 meter. De werkelijke afstand is ruim 400 meter, waardoor ruimschoots aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich dus geen bedrijven die een belemmering zijn voor de realisatie van de woningen. Ook zijn er geen bedrijven die door de realisatie van de twee woningen gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

4.8.3 Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor de realisatie van de twee woningen.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevaarenbron aangemerkt.



Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.9.2 Onderzoek

In juli 2022 is door Kragten een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen (zie Bijlage 4 Externe veiligheid buisleidingen). Het plangebied ligt in de nabijheid van een aantal hogedruk aardgasleidingen. Onderzocht is of de buisleidingen een belemmering vormt voor de planvorming. Tevens is bepaald welke effecten het plan heeft op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleidingen. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.





Figuur 4.2 Ligging buisleidingen t.o.v. het plangebied (blauwe cirkel)

Uit het onderzoek blijkt dat voor alle buisleiding zowel in de huidige als toekomstige situatie het groepsrisico zeer laag te zijn, zelfs kleiner dan $0,1 * OW$. De planvorming leidt niet tot een toename van de hoogte van het groepsrisico.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht.

In juli 2022 is door Kragten een notitie opgesteld van de verantwoording van het groepsrisico (zie Bijlage 5 Verantwoording hoogte groepsrisico). Als gevolg van de planvorming neemt het aantal personen binnen het plangebied toe met 2,4 personen in de dagperiode en 4,8 personen in de nachtperiode.

De mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten

Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Binnen 5 meter aan weerszijden van de leidingen geldt een bouwverbod en geadviseerd om grondwerkzaamheden zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht te laten uitvoeren.

Het plangebied is ruim 20 meter vanaf de leidingen gelegen, waardoor bovenstaand geen belemmering is.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat het zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Personen die aanwezig zijn binnen de 100% letaliteitsgrens komen te overlijden. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid, voor het gebied dat buiten de 100% letaliteitsgrens valt, groter. Het plangebied ligt niet binnen deze 100% letaliteitsgrens.



Indien het incident zich op grotere afstand voordoet, is zelfredzaamheid mogelijk, mits ontvluchting uit gebouwen en omgeving op een juiste manier mogelijk is. Vluchten kan dan alleen maar via een route buiten het 'zicht' van de fakkel. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Hier dient in de nader planuitwerking aandacht voor te zijn. Hierbij is het van belang dat actief met omwonenden te communiceren waardoor zij bekend zijn met de risico's van gevaarlijke stoffen en wat te doen bij een incident.

4.9.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor dit plan.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Algemeen

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, wordt in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en parkeersituatie. Voor parkeren wordt getoetst aan de voor het plangebied geldende parkeernormen.

4.10.2 Onderzoek

Verkeer

Door het staken van het melkveebedrijf neemt vrachtverkeer (2,5 bewegingen per week) en landbouwverkeer sterk af. De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 8 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er 16 bewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 37,5 minuten. Dit is geen probleem voor de omliggende wegen.

Parkeren

De gemeente heeft in juni 2018 de 'Parkeernormennota Ommen' vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat er voor een woning in het buitengebied minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen nodig zijn. Op eigen perceel is bij allebei de woningen voldoende ruimte aanwezig om 3 parkeerplaatsen te realiseren, waardoor voldaan wordt aan de 'Parkeernormennota Ommen'.

4.10.3 Conclusie

Verkeer en parkeren is voor de realisatie van de extra woning geen belemmering.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.11.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied bevinden zich geen aardgastransportleidingen. In de nabijheid bevinden zich wel enkele gasleidingen, zie hiervoor paragraaf 4.9 Externe veiligheid.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan niet tot enige belemmering.



Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen .

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

4.11.3 Conclusie

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.12 MER-toets

4.12.1 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 milieueffect-rapportage 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 bij-lage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.



4.12.2 Onderzoek

4.12.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van 2 woningen, welke circa 16 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' op een afstand van circa 1,28 kilometer.

Bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en er worden twee extra woningen op het erf gerealiseerd. Als gevolg van deze transformatie neemt de emissie van stikstof (ammoniak en stikstofoxiden) sterk af. De emissie van stikstof tijdens de gebruiksfase is lager dan de huidige en leidt daarom niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

4.12.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de 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.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.12.3 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 Wateraspecten

5.1 Inleiding

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

5.2 Vigerend beleid

5.2.1 Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld. In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

5.2.2 Rijksbeleid/Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

5.2.2.1 Nationaal Water programma 2022-2027

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaargewegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wetelijke bijlagen zijn opgenomen.

5.2.3 Provinciaal beleid

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

5.2.4 Waterschapsbeleid

Voor het plangebied is het Waterbeheersplan 2022 – 2027 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed plan op de waterhuishouding

Binnen dit bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m² (er is sprake van een afname). Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied, stedelijke watercorridor of beschermingsgebied / invloedszone van een watergang, waterkering of persleiding. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte



wordt een ontwateringsdiepte aangehouden van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil gehanteerd. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. In het voorliggende plan wordt hemelwater geïnfiltreerd in de bodem.

Het plangebied ligt wel in 'intrekgebied'. Met het voorliggende plan wordt een intensief agrarisch bedrijf, vervangen door een woonfunctie, welke niet meer, maar eerder minder risico's oplevert voor de kwaliteit van het grondwater.

5.3 Waterparagraaf

Zoals hiervoor uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of water tekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijkeplannen 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).

5.3.1 Watertoets

In juni 2022 is door BiedtRuimte de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze digitale toets kan de normale procedure gevolgd worden. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hierna is beschreven (zie Bijlage 6).

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen. Ten noorden en westen van het plangebied ligt een primaire A-watgang die in het beheer van het waterschap zijn (zie figuur 5.1). Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 4,05 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.





Figuur 5.1 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

Watersysteem

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watgang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watgang(en) moet ten allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij moet rekening gehouden worden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

- Primaire A-watgangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watgangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.

Hemelwater van de daken en verhardingen wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In dit plan neemt de verharding niet toe maar af. Desondanks wordt het hemelwater afkomstig van de gebouwen en verharding geïnfiltreerd op het perceel, waarbij rekening gehouden met de 10% regel.



Planspecifiek

Om grondwateroverlast te voorkomen wordt de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) aangelegd.

Om wateroverlast en schade in de woningen te voorkomen wordt een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil gehanteerd. Indien lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) worden gerealiseerd, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Om verontreiniging van hemelwater te voorkomen worden geen uitlogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.

Indien nieuw water wordt aangelegd wordt eerst overleg gevoerd met het waterschap.

Het aantal m² aan verhardingen neemt door de sloop van gebouwen (3.400 m²) en verhardingen enorm af. Bij de omgevingsaanvraag van de woningen zal worden aangetoond hoe met hemelwater wordt omgegaan. Hierbij valt te denken aan o.a. infiltratiekragen of wadi's.



6 Juridische plantoelichting

6.1 Juridische aspecten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Tenslotte komt in hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

Bevoegdheid

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning. Over het algemeen zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Het kan echter incidenteel voorkomen dat bijvoorbeeld het Rijk dan wel de provincie het bevoegd gezag is.

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd gezag bij het wijzigen van een plan en het stellen van nadere eisen.

6.1.1 Inleidende regels

6.1.1.1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

6.1.1.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten (die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen) moeten worden gemeten.

6.1.2 Bestemmingsregels

6.1.2.1 'Wonen'

De bestemming 'Wonen' wordt opgenomen voor de voormalige bedrijfswoningen en nieuw te realiseren woningbouwkavels (met eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken).

Bij de bestemming 'Wonen' is de functie wonen toegestaan. Het begrip wonen is gedefinieerd als 'het zelfstandig gehuisvest zijn van één afzonderlijk huishouden'. Dit betekent dat kamerverhuur niet zonder meer is toegestaan.



Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen).

Om de ontwikkelingen van de woningen met een inhoudsmaat van 1200 m³ tot een eenheid te brengen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan (zie bijlage 5).

6.1.3 Algemene regels

6.1.3.1 Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

6.1.3.2 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen over bestaande afstanden en maten.

6.1.3.3 Algemene gebruiksregels

Daarnaast wordt ter verduidelijking van het plan aangegeven dat het gebruiken van gronden ten behoeve van een seksinrichting in ieder geval strijdig is met de bestemming.

6.1.3.4 Algemene afwijkingsregels

Er is een algemene afwijkingsregel opgenomen wanneer dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

6.1.3.5 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven. De bevoegdheid is bedoeld voor aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein.

6.1.3.6 Overige regels

Regels omtrent afstemming met welstandscriteria, de APV en parkeren.

6.1.4 Overgangs- en slotregels

6.1.4.1 Overgangsregels

Voor de overgangsregels is onderscheid gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik. Zowel de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken als de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel handhaving van illegale situaties. De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.1.4.2 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.



6.2 Handhaving

De gemeente acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

- de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente die regels handhaaft: waarom zijn er anders regels opgesteld? Inwoners van de gemeente hebben als het ware recht op handhaving;
- handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren;
- niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid van daadkrachtig optreden aan. Het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere goede regelgeving (onder andere in bestemmingsplan), voorlichting, subsidieverlening, afwijken van bouwregels en gebruiksregels en de omgevingsvergunning worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.

Bij de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen ook een belangrijke rol.

Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. Deze basis wordt gevormd door:

- de regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planregels;
- het afwijkingenbeleid.

In dit bestemmingsplan is gestreefd naar heldere, eenduidige planregels met zo min mogelijk interpretatiemogelijkheden.

Verder zijn aan de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden duidelijke voorwaarden verbonden, die voldoende objectief bepaalbaar zijn.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van meerdere woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

In het Bro is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

In maart 2023 is een reactie ontvangen van het Waterschap Drents Overijsselse Delta op voorliggend plan. Zij geven aan dat eenzijdig onderhoud aan de noordzijde akkoord is en dat dit is afgestemd met het Waterschap. Daarnaast geldt dat voor alle obstakels in onderhoudsroutes een vergunning aangevraagd moeten worden, zoals voor de beplanting langs watergangen.

Provincie Overijssel

In maart 2023 is een reactie ontvangen van de Provincie Overijssel op voorliggend plan. Het beheer van de wetering is in overeenstemming met het Waterschap Drents Overijsselse Delta tot stand gekomen, zie hierboven.



Fundament Omgevingsvisie

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben in juni 2022 het Fundament voor de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Dit betreft 'voorgenomen beleid' dat nog moet worden vertaald in een nieuwe Omgevingsvisie (gepland 2024). Hiermee is het sturend voor ons Omgevingsbeleid en stelt het duidelijke grenzen voor hoe we naar nieuwe initiatieven kijken. Gemeenten zijn nog niet gebonden aan dit beleid.

Het plangebied valt in het gebied voor 'hoogproductieve duurzame landbouw'. In deze gebieden is het ontwikkelperspectief gericht op ruimte bieden aan grondgebonden duurzame hoogproductieve landbouw binnen de geldende (inter)nationale kaders en biedt de provincie geen ruimte voor monofunctionele zonnevelden, nieuwe woonbestemmingen in VAB's en bundelen ze rood voor rood projecten in aansluiting op bestaande kernen. Nieuwe ontwikkelingen die landbouw in de weg kan zitten, vindt de Provincie Overijssel niet wenselijk in dit gebied. Denk hier bijvoorbeeld aan dat vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) niet overal her-ontwikkeld kunnen worden naar woningen. Ook is hier sprake van voldoende afstand tot woningen en natuur.

Specifiek voor Salland geldt dat dit een agrarische regio is van oudsher. Op de oostelijke zandgronden (naast de Sallandse Heuvelrug) is water vanuit de weteringen beschikbaar. Hier is volop ruimte voor hoogproductieve duurzame landbouw in de toekomst. Op deze gronden staat voedselproductie op de eerste plaats, daarom zijn hier beperkte mogelijkheden voor het herontwikkelen van vrijkomende agrarische bebouwing en zonnevelden. De grootschalige ontginningen rond Lemelerveld en bij Raalte zijn geschikt voor kleine clusters windturbines. Dit is goed te combineren met de voedselproductie.

Toetsing aan initiatief

Het plangebied is gelegen op 1,28 kilometer van Natura2000 gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied met de Lemeler- en Archemerborg. Vanwege de ligging nabij Natura2000 gebied is deze locatie niet geschikt als agrarisch bouwperceel voor een herplaatser uit een ander gebied. Omgekeerd geldt dat alle grond (45 ha) is verkocht door middel van een lokale vrijwillige ruilverkaveling en in agrarische productie blijft. Bovendien is in paragraaf 4.8 Bedrijven en milieuzonering aangetoond dat er geen agrarische bedrijven in de omgeving worden beperkt door dit plan. Er zijn bovendien al bestaande woningen die agrarische bedrijven in de omgeving eerder beperken vanwege hun nabijheid dan de woningen in het plangebied.

KGO-balans

De melkveehouderij aan de Migaweg 9/9a is recent gestopt en alle bedrijfsbebouwing (3.400 m²) wordt gesloopt. De initiatiefnemer wil twee kavels realiseren voor de bouw van woningen tot 1.200 m³. Om in aanmerking te komen voor het bouwen van twee compensatiewoningen van 750 m³, dient op de slooplocatie minimaal 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. De inhoudsmaat van 1.200 m³ per compensatiewoning ten opzichte van de standaard is te verantwoorden gezien het overschot van 1.400 m² sloopmeters met een inhoudsmaat van 11.770 m³. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Ommen is in artikel 31.3.2 een ontheffingsbevoegdheid nieuwbouw in geval van sanering bestaande bebouwing opgenomen, die voorziet in vergroting van de woning¹. In het principebesluit van de gemeente Ommen d.d. 10 mei 2022 is vastgesteld dat de extra inhoud van 450 m³ per compensatiewoning mogelijk is met het overschot aan sloopmeters op basis van dit artikel.

¹ Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 31.3.1 ten behoeve van vervangen danwel beperkt uitbreiden van bestaande bebouwing of vergroting van de woning, met inachtneming van het volgende: a. de bestaande bebouwing met 10% mag worden verruimd, zowel qua oppervlak als bouwhoogte; b. de toegestane inhoudsmaat van woningen mag worden vergroot, onder voorwaarden dat per m³ aan uitbreiding er 4 m³ aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesaneerd; c. de ruimtelijke kwaliteit dient te worden versterkt, hetgeen aangetoond wordt met een ruimtelijk kwaliteitsplan.



Op het erf is een schuur die het dichtstbij de 'overtollige' slooppeters van bijna 1.400 m² groot. De inhoud van deze schuur is 11.770 m³ excl. uitbouwen en excl. de kelders. Dat betekent dat er ruim 1.450 m³ per woning bovenop de 750 m³ zou kunnen worden gerealiseerd. Daarmee is de uitbreiding met 450 m³ per woning tot 1.200 m³ per woning te motiveren. Daarnaast zijn de grotere woningen als passend te zien in dit jonge ontginningslandschap. Zie de onderbouwing in paragraaf 2.2. Hierover is overeenstemming met zowel de landschapsarchitect van Het Oversticht als de stadsbouwmeester.

Participatie

De initiatiefnemers hebben de omwonenden op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de realisatie van twee grote vrijstaande woningen.

Inspraak

In het kader van inspraak wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze perioden kan één ieder zijn of haar reacties indienen.



Bijlagen



Bijlage 1 Inrichtingsplan



Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 3 Quickscan natuurtoets



Bijlage 4 Externe veiligheid buisleidingen



Bijlage 5 Verantwoording hoogte groepsrisico



Bijlage 6 Watertoets



Bijlage 7 Beeldkwaliteitsplan



Bijlage 8 Advies Oversticht

