



PARTIELE HERZIENING

Buitengebied, Tussenweg 6-6a,
Ommen



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 document.

Auteurs:

L. Middelkamp, MSc

BiedtRuimte

Drosteweg 8

8101 NB Raalte

Plannummer:

NL.IMRO.0177.BP20220013-

Plannaam:

Buitengebied Ommen, Herziening

Tussenweg 6-6a, Ommen.

Status:

Ontwerp bestemmingsplan

Datum:

Juli 2023

1 Inhoud

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING.....	4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5 LEESWIJZER	7
2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1 HUIDIGE SITUATIE.....	8
2.2 GEWENSTE SITUATIE	10
3 BELEIDSKADERS.....	12
3.1 RIJKSBELEID.....	12
3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE	12
3.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	13
3.1.3 CONCLUSIE TOETSING AAN RIJKSBELEID.....	13
3.2 PROVINCIAAL BELEID	14
3.2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL.....	14
3.2.2 OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL.....	14
3.2.3 UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	14
3.2.4 CONCLUSIE TOETSING AAN PROVINCIAAL BELEID.....	22
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	22
3.3.1 OMGEVINGSVISIE OMMEN.....	22
3.3.2 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP).....	23
3.3.3 WELSTANDNOTA OMMEN.....	25
3.3.4 SANERINGSREGELING	26
3.4 CONCLUSIE.....	29
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	30
4.1 ALGEMEEN	30
4.2 BODEM	30
4.2.1 ALGEMEEN	30
4.2.2 ONDERZOEK.....	30
4.2.3 CONCLUSIE	30
4.3 ERFGOED.....	30
4.3.1 ARCHEOLOGIE	30
4.3.2 CULTUURHISTORIE.....	31
4.4 FLORA EN FAUNA.....	32



4.4.1	ALGEMEEN	32
4.4.2	ONDERZOEK.....	33
4.4.3	CONCLUSIE	34
4.5	RAIL- EN WEGVERKEERSLAWAAI EN INDUSTRIELAWAAI	35
4.5.1	ALGEMEEN	35
4.5.2	ONDERZOEK.....	36
4.5.3	CONCLUSIE	37
4.6	LUCHTKWALITEIT	37
4.6.1	ALGEMEEN	37
4.6.2	ONDERZOEK.....	37
4.6.3	CONCLUSIE	38
4.7	GEUR	38
4.7.1	ALGEMEEN	38
4.7.2	ONDERZOEK.....	39
4.7.3	CONCLUSIE	39
4.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	39
4.8.1	ALGEMEEN	39
4.8.2	ONDERZOEK.....	41
4.8.3	CONCLUSIE	41
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	41
4.9.1	ALGEMEEN	41
4.9.2	ONDERZOEK.....	42
		42
4.9.3	CONCLUSIE	43
4.10	VERKEER EN PARKEREN.....	43
4.10.1	ALGEMEEN	43
4.10.2	ONDERZOEK.....	44
4.10.3	CONCLUSIE	44
4.11	KABELS EN LEIDINGEN	44
4.11.1	ALGEMEEN	44
4.11.2	ONDERZOEK.....	44
4.12	MER-TOETS.....	45
4.12.1	ALGEMEEN	45
4.12.2	ONDERZOEK.....	45
4.12.3	CONCLUSIE	46
5	<u>WATERASPECTEN.....</u>	<u>47</u>
5.1	INLEIDING	47
5.2	VIGEREND BELEID	47
5.2.1	EUROPEES BELEID	47
5.2.2	RIJKSBELEID/WATERWET	47
5.2.3	PROVINCIAAL BELEID.....	47
5.3	WATERPARAGRAAF.....	47



5.3.1	WATERTOETS.....	48
6	<u>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</u>	<u>50</u>
6.1	JURIDISCHE ASPECTEN	50
6.1.1	INLEIDENDE REGELS.....	50
6.1.2	BESTEMMINGSREGELS	50
6.1.3	ALGEMENE REGELS.....	51
6.1.4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	51
6.2	HANDHAVING	52
7	<u>UITVOERBAARHEID.....</u>	<u>53</u>
7.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	53
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
	<u>BIJLAGE</u>	<u>54</u>
BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN.....	54
BIJLAGE 2	QUICKSCAN NATUURTOETS	54
BIJLAGE 3	STIKSTOFBEREKENING	54
BIJLAGE 3A	 AERIUS BEREKENING	
ONTWIKKELFASE		54
BIJLAGE 3B	 AERIUS BEREKENING	
GEBRUIKSFASE		54
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	54
BIJLAGE 5	EXTERNE VEILIGHEID BUISLEIDINGEN	54
BIJLAGE 6	EXTERNE VEILIGHEID VERANTWOORDING GROEPSRISICO	54
BIJLAGE 7	WATERTOETS.....	54



1 Inleiding

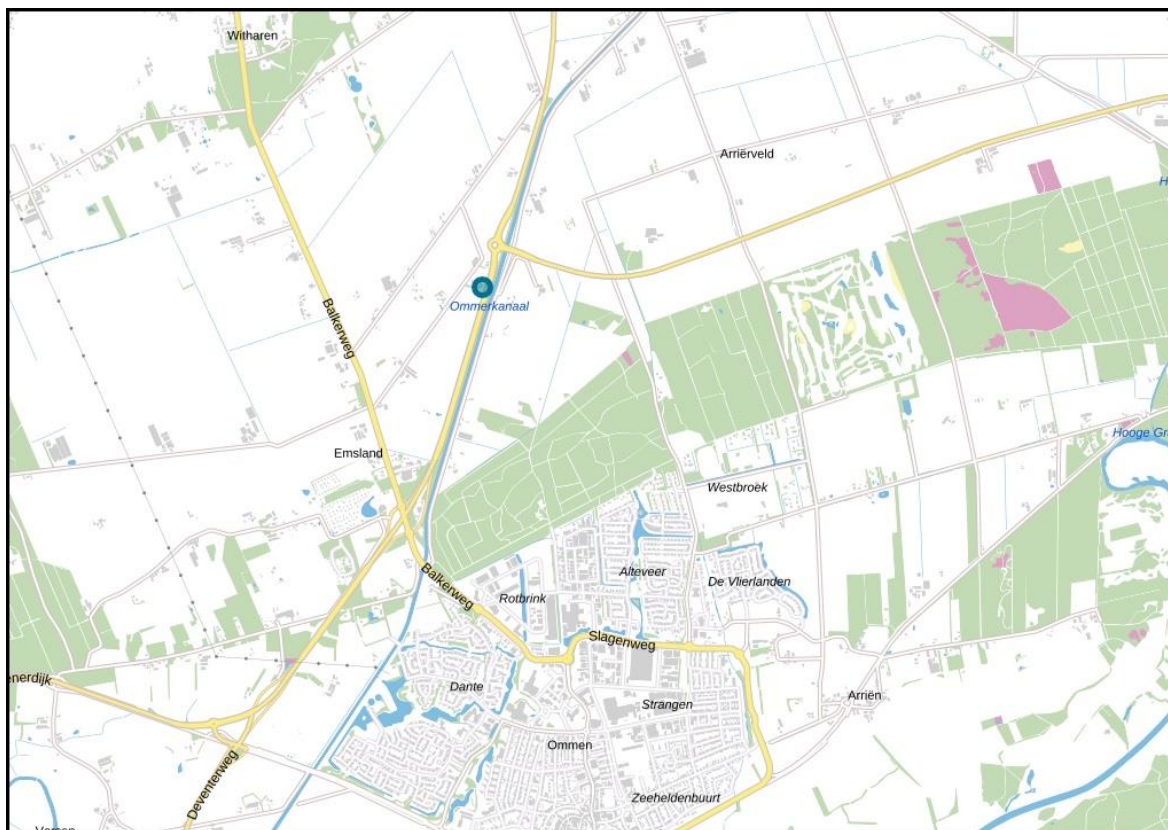
1.1 Aanleiding

Op het perceel Tussenweg 6-6a bevindt zich een woning en diverse opstallen. De woning op het perceel aan de Tussenweg 6-6a wordt bewoond door twee gezinnen, er is sprake van een inwoonsituatie. De aanbouw en het bijgebouw zijn niet vergund op grond van artikel 2.1. lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De huidige situatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een herziening van dit bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat de gewenste bestemmingsplanherziening in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Ommen. Op figuur 1.1 is het betreffende perceel blauw omcirkeld. Het plangebied ligt ten noorden van de kern Ommen en ten zuidoosten van de kern Witharen.



Figuur 1.1 ligging plangebied

In figuur 1.2 is te zien dat het plangebied is gelegen tussen de Tussenweg en de N340, nabij de N36.





Figuur 1.2 luchtfoto plangebied

Kadastraal
 Gemeente : Stad – Ommen
 Sectie : A
 Nummers : 4334 en 4436



Figuur 1.3 Uitsnede kadastrale kaart

Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 7.500 m².



1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Tussenweg 6-6a" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek.no. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0086-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

Het plan is onderdeel van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen op 18 februari 2010 vastgesteld. Het bestemmingsplan is in werking getreden op 23 september 2010.



Figuur 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt de bestemming 'WOONDOELEINDEN' met nadere aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming is slechts één woning met bijgebouwen toegestaan. Het maximaal toegestane aantal m² aan uit- en bijgebouwen betreft 150 m².



Strijdigheid

Twee wooneenheden en een oppervlakte aan bijgebouwen groter dan 150m² is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Om de bestaande situatie te legaliseren wordt er gebruik gemaakt van de saneringsregeling. Op basis van de saneringsregeling wordt het illegale bijgebouw (zijnde 111m²) en de inhoudsmaat van de aanbod van de woning gecompenseerd door de sloop van bestaande bijgebouwen.

In dit bestemmingsplan is een saneringsregeling (ontheffing), artikel 8.3 opgenomen. Deze ontheffing maakt het mogelijk om, na sanering van bestaande bebouwing, vervangende nieuwbouw te realiseren. Er kan met terugwerkende kracht voldaan worden aan de voorwaarden van deze ontheffing.

Splitsing van een hoofdgebouw is mogelijk middels een binnenplanse ontheffing, artikel 41.2 van het geldende bestemmingsplan.

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 perceel bestaat uit een twee-onder-een-kapwoning, enkele bijgebouwen (in hout en steen), bestrating en gras. In figuur 2.1 en 2.2 wordt het aanzicht weergegeven vanaf de Tussenweg en de N340.



Figuur 2.1 Aanzicht vanaf de Tussenweg



Figuur 2.2 Aanzicht vanaf de N340

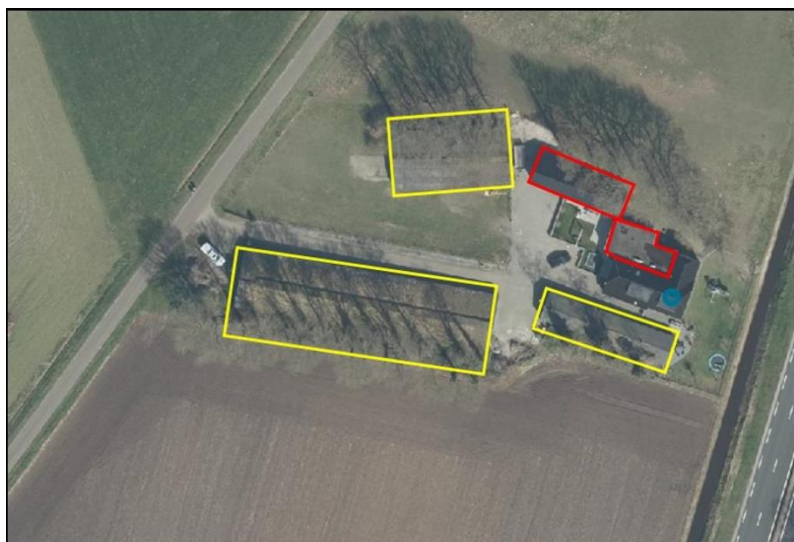




Figuur 2.3 Oppervlaktes bijgebouwen in oorspronkelijke situatie (bron: PDOKviewer)

Op het erf aan de Tussenweg 6/6a stond 1.277 m² aan 'vergunde' bijgebouwen. De twee bijgebouwen aan de noordzijde van de woning hadden een gezamenlijke oppervlakte van 120 m². Deze twee schuren zijn in 2019 gesloopt en hiervoor is één nieuw bijgebouw van 111 m² voor teruggebouwd. De oorspronkelijke woning (zonder uitbouw) heeft een inhoud van 677 m³.

De twee kleine schuren (53 m² + 67 m²) zijn gesloopt en hiervoor is een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 111 m² teruggebouwd. Dit nieuwe bijgebouw is gebouwd zonder vergunning. Ook hebben de bewoners een woning vergroot met een uitbouw. In inhoud van de woning is hierdoor vergroot met 201 m³. De bijgebouwen omlijnd met geel zijn eerder met vergunning gebouwd. De gebouwen omlijnd met rood zijn zonder vergunning gebouwd.

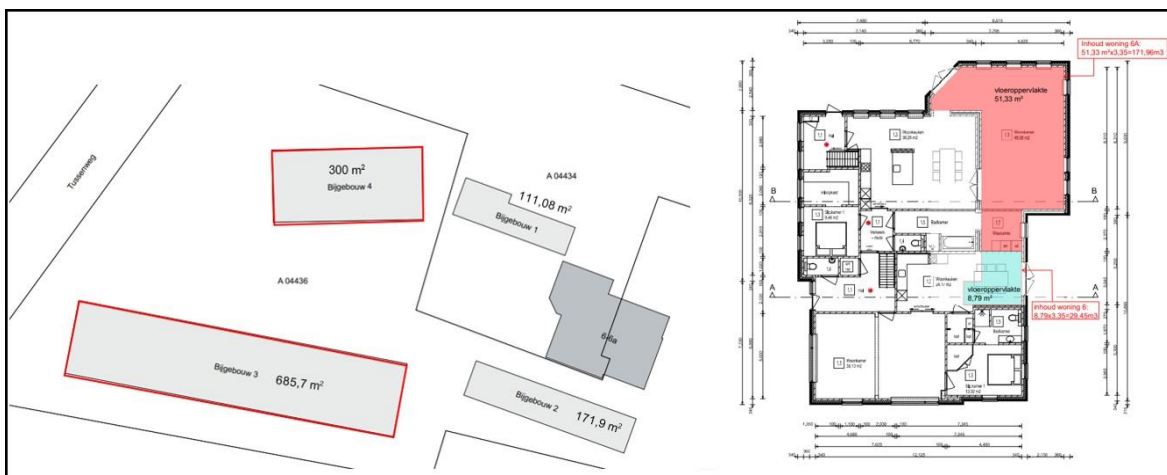


Figuur 2.4 Overzicht bijgebouwen (geel=vergund rood is niet vergund)



2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om de huidige situatie te legaliseren middels dit bestemmingsplan. Hiervoor wordt de woning gesplitst in twee wooneenheden en worden de twee niet vergunde gebouwen gelegaliseerd middels de saneringsregeling. In het kader van deze saneringsregeling worden twee 'vergunde' bijgebouwen (bijgebouw 3 en 4) gesloopt. De uitbouw van de woning, bijgebouw 1 en bijgebouw 2 blijven in de toekomstige situatie behouden. Met het toepassen van de saneringsregeling en het slopen van de 'vergunde' bijgebouwen is er nog ruimte om een nieuwe schuur met een oppervlakte van 372m² te bouwen.



Figuur 2.5 Oppervlakte in inhoudsmaat van de niet vergunde gebouwen

Inrichtingsplan

Voorwaarde voor de legalisatie is onder ander het opstellen van een herinrichtingsplan. Door BiedtRuimte is daarom een inrichtingsplan opgesteld, welk als Bijlage 1 is toegevoegd aan dit plan. Op het perceel worden o.a. beuken, eiken en halfstam fruitbomen geplant.

Historische ontwikkeling

Rond 1900 bestaat het plangebied uit een nat en ruig gebied met grote heidevelden. Het kanaal vervult een belangrijke rol voor de scheepvaart. Tussen 1900 en 19030 is een groot gedeelte van het gebied ontgonnen en ontstaan de boerderijen langs het kanaal en de ontginningswegen. De boerderij aan de Tussenweg is destijds ook ontstaan langs het kanaal. Langs de wegen komen steeds meer bomenrijen en bij de boerderijen ontstaan allemaal kleine boomgaarden. Rond 1964 wordt de schaalvergroting in de landbouw zichtbaar, zo worden er meer schuren gebouwd. Het samenvoegen van percelen komt eerst nog niet zo veel voor, dit omdat het gebied nog te nat is. Rond 2001 heeft de samenvoeging van percelen wel plaatsgevonden, doordat drainage beter mogelijk is. Ook wordt de boerderij aan de Tussenweg 6-6a niet langer aan de voorzijde gekoppeld aan het kanaal maar wordt deze aan de achterkant ontsloten door de Tussenweg. Rond 2021 is de weg langs het kanaal nog verder verbreedt waarmee echt een barrière richting het kanaal is ontstaan.





Figuur 2.10 Inrichtingsplan opgesteld door BiedtRuimte



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.

Toets aan 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 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

Toets aan initiatief

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' kan worden opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien vanuit planologisch oogpunt slechts 1 woning wordt toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Conclusie toetsing aan rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Tussenweg 6-6a 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

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu 's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

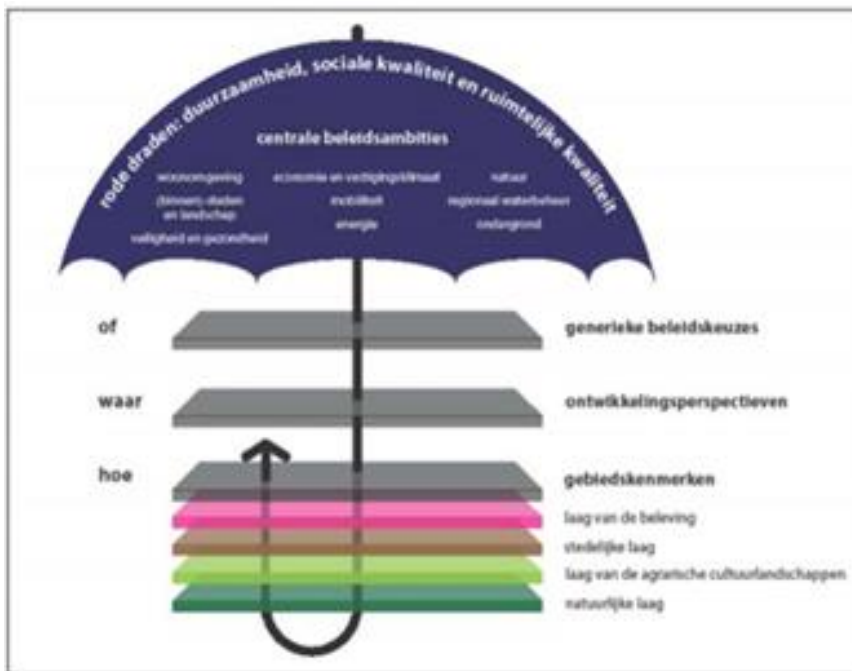
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor 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 laag van beleving) 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.

Toets aan 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 splitsen van de woning in twee wooneenheden zorgt er voor dat elders geen woning hoeft te worden gerealiseerd. Alle omwonenden zijn geïnformeerd over de woningsplitsing. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Op basis van 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.

Toets aan initiatief

Het splitsen van de grote woning in twee wooneenheden houdt in dat er sprake is van inbreiding en dat een bijdrage wordt geleverd aan de grote woningbehoefte van huidige en toekomstige generaties.

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.

Toets aan 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.

Toets aan 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.

Toets aan initiatief

Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik doordat door de uitbreiding van de bestaande woning met 202 m², er twee woningen zijn ontstaan.



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 'ontwikkelingsperspectief agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.



Figuur 3.2 Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied Tussenweg 6/6a 'ontwikkelingsperspectief 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).

Toets aan initiatief

Met onderliggend initiatief wordt de woning gesplitst in twee wooneenheden en wordt de aanbouw en bestaande bijgebouwen gelegaliseerd. Het initiatief sluit aan bij het bestaande wegennetwerk en beperkt (agrarische) bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering. Hiermee past het plan binnen het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.



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 – dekzandvlakte 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.

Toets aan initiatief

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. Op basis van een landschapsplan (Bijlage 1) 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.

Toets aan initiatief

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. 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)

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.



Toets aan initiatief

Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1) is rekening gehouden met de gebiedskenmerken. Zo worden oorspronkelijke beplanting in de vorm van hagen en solitaire bomen weer terug in het plangebied gebracht. Hiermee sluit de ontwikkeling aan de Tussenweg 6/6a aan bij de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' en 'Jonge heide - en broekontginningslandschap'.

3.2.4 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Tussenweg 6-6a voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op provinciaal niveau.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ommen

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.

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.

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 landelijke 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.

Toetsing van het initiatief aan het “Omgevingsvisie Ommen”

Met voorliggend initiatief wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente om het landelijk gebied vitaal te houden. Landschapsontsierende bebouwing is immers onwenselijk. Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en agrariërs in staat stellen toekomstbestendig in het gebied te laten opereren. Met deze ontwikkeling wordt landschapsontsierende bebouwing opgeruimd en een bestaande inwoonsituatie gelegaliseerd. Omliggende agrarische bedrijven worden daarbij niet beperkt, zie hiervoor ook hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Ommen.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

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 neven doelstellingen:

- organiseren en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap;
- verbeteren van de leefbaarheid 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.

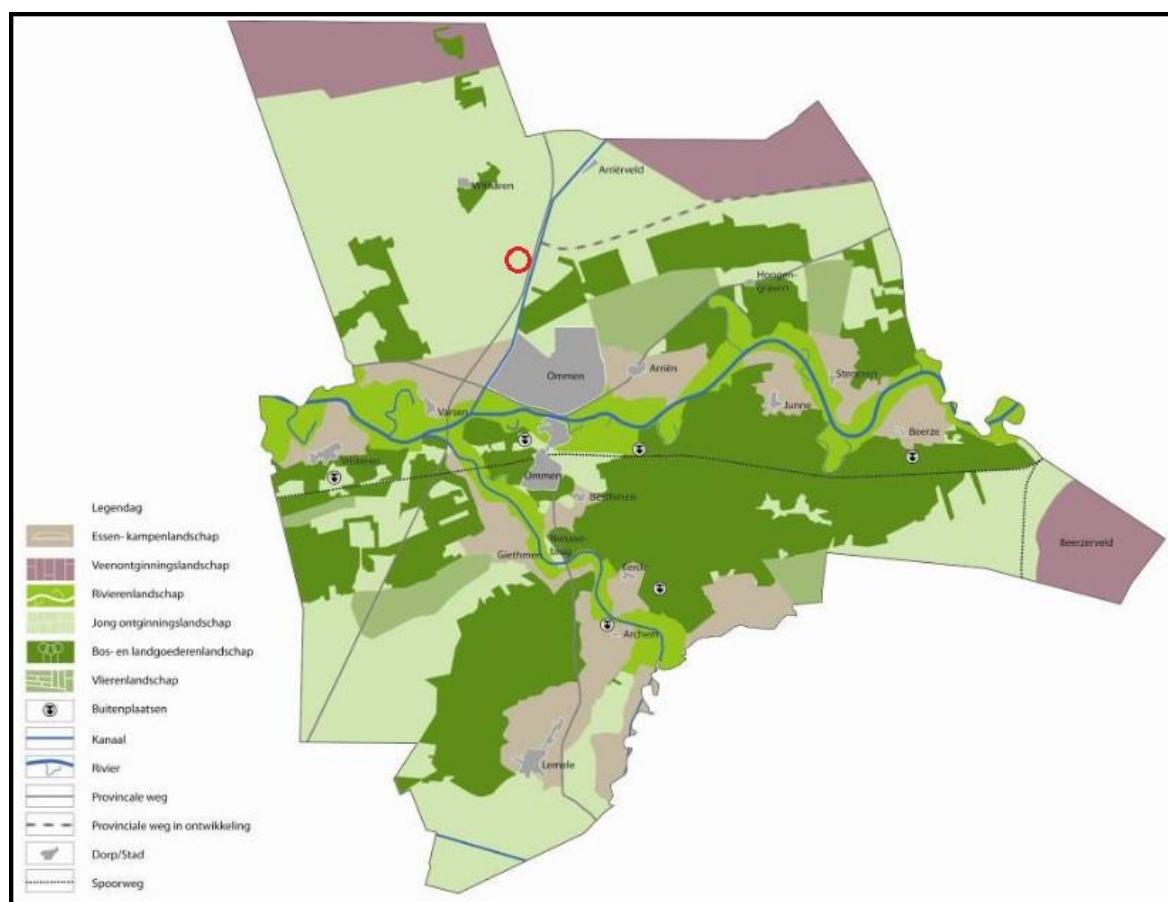


Landschapstypen

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:
 1. rivierenlandschap;
 2. essen- en kampenlandschap;
 3. jonge ontginningslandschap;
 4. bos- en landgoederenlandschap;
 5. vlierenlandschap.
6. het veengebied:
 7. 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.

Toets van het initiatief aan het landschapsontwikkelingsplan

Zoals in de voorgaande paragrafen reeds aangeven is de inrichting van de erven vormgegeven conform de gebiedskenmerken van het 'jong ontginningslandschap'. In het Ruimtelijk kwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1 van deze plantoelichting, wordt nader ingegaan op landschapsmaatregelen. Er worden op het erf enkele nieuwe beuken en eiken aangebracht en ter plaatse van de schuur welk deels wordt gesloopt wordt een weide aangelegd met enkele halfstam fruitbomen.

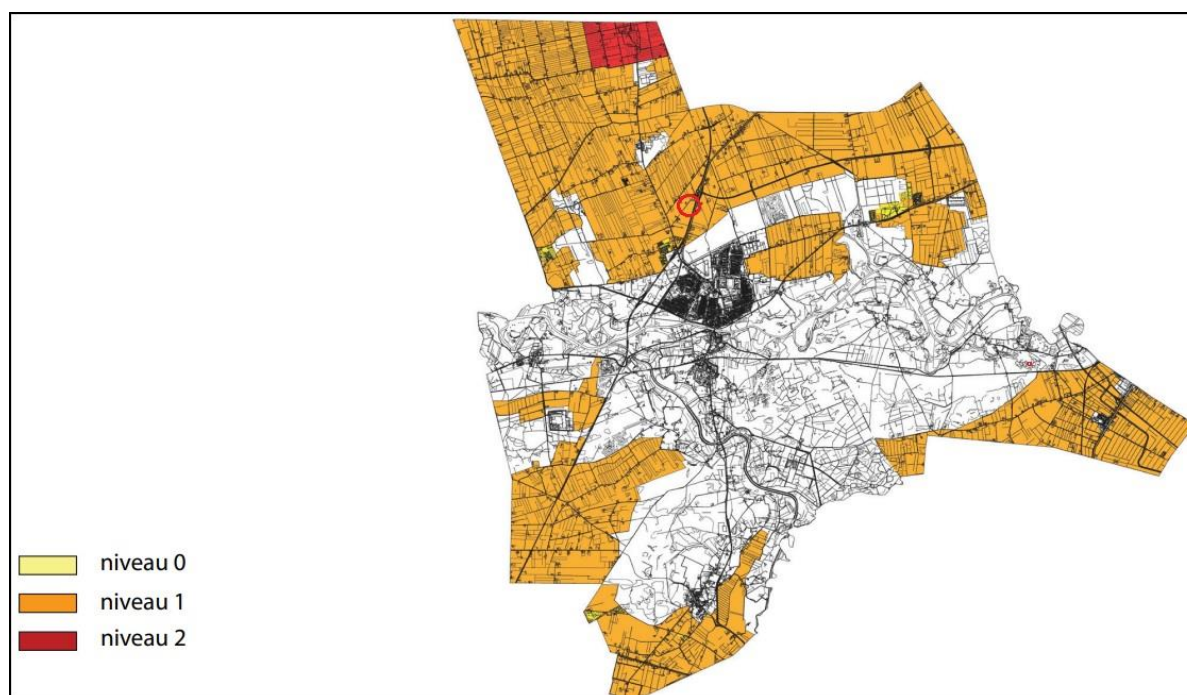
Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Landschapsontwikkelingsplan".

3.3.3 Welstandnota Ommen

3.3.4.1 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).

Voor het plangebied geldt welstandsniveau 1. In figuur 3.7 is dit weergegeven (plangebied rode cirkel).



Figuur 3.7 Uitsnede van de welstandsnota (Bron: Gemeente Ommen)



Belangrijk voor dit gebied zijn de volgende hoofdpunten van beleid:

- Behouden helder onderscheid tussen voorerf (wonen) en achtererf (werken).
- Behouden heldere volumes en kapvormen (haaks nokrichting).
- 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.).

Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota Ommen

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

De bebouwing is reeds gerealiseerd en is niet getoetst aan de welstandcriteria.

3.3.4 Saneringsregeling

In artikel 8.3 van het geldende bestemmingsplan is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Deze ontheffingsbevoegdheid luidt als volgt:

8.3. Ontheffingsbevoegdheid nieuwbouw ingeval van sanering bestaande bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van bouwvlakken met de bestemmingen Woondoeleinden en Woondoeleinden* (W*) ontheffing te verlenen van lid 8.2.2 sub e ten behoeve van die gebouwen die noch solitair, noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, met inachtneming van het volgende:

- a. 250 m² aan bijgebouwen mag zonder meer vervangen worden door nieuwbouw;
- b. in aanvulling op hetgeen gesteld onder sub a mag meer dan 250 m² aan bijgebouwen vervangen worden, onder voorwaarden dat per m² terugbouw er 3 m² wordt gesaneerd;
- c. de toegestane inhoudsmaat van woningen mag worden vergroot, onder voorwaarden dat per m³ aan uitbreiding er 4 m³ aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesaneerd;
- d. door middel van een (her)inrichtingsplan moet worden aangetoond dat door de herbouw een substantiële kwaliteitsverbetering optreedt;
- e. de herbouw dient te passen in een (her)inrichtingsplan voor het betreffende bouwvlak;
- f. er dient zekerheid te zijn verkregen dat het (her)inrichtingsplan daadwerkelijk zal worden uitgevoerd.



Berekening

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is aansluiting gezocht bij de bovenstaande saneringsregeling. Om het oppervlakte van de te bouwen schuur te bepalen hebben we onderstaande berekening uitgevoerd. In deze berekening legaliseren we met terugwerkende kracht de aanbouw en bijgebouwen welke zonder vergunning gebouwd zijn en berekenen we het oppervlakte van de te bouwen schuur.

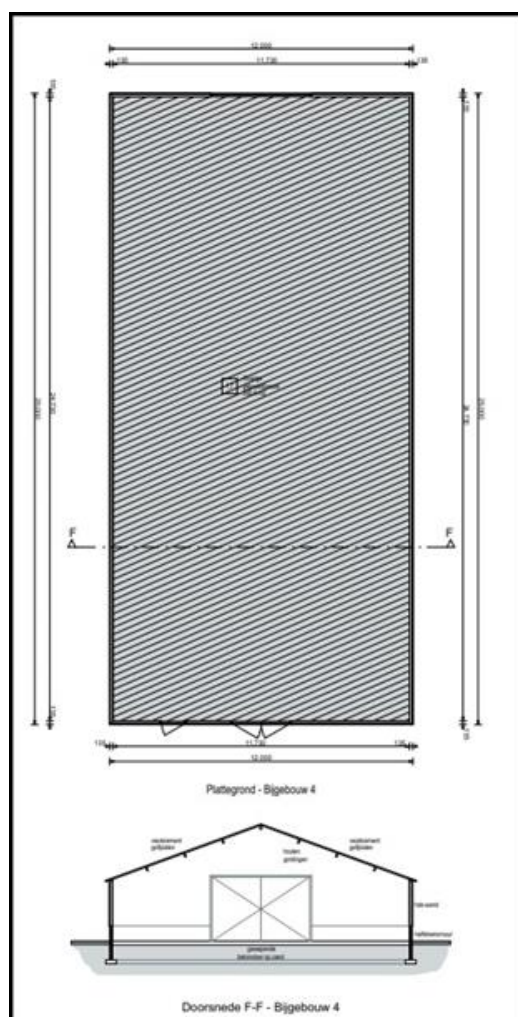
Legaliseren uitbouw Woning

Legalisatie extra inhoud woning: 202 m³

De huidige woning mag volgens het geldende bestemmingsplan een inhoud hebben van 750 m³. De inhoud van de woning inclusief aanbouw is 879 m³. Voor elke m³ welk de woning groter is dan 750 m³ dient 4m³ gesaneerd te worden. De woning is (879 - 750) 129 m³ te groot, waardoor er (129 x 4m³) 516 m³ gesaneerd moet worden.

Gebouw 4

Dit gebouw heeft een inhoud van 1.046,25 m³, wat neerkomt op 41,85 m³ per m¹. Voor de woning wordt hiervoor 516/41,85 = 12,33 m¹ of te wel (12,33 x 12) 148 m² gesloopt.



Figuur 3.8 gebouw 4 (plattegrond + doorsnede)



Legaliseren bijgebouwen

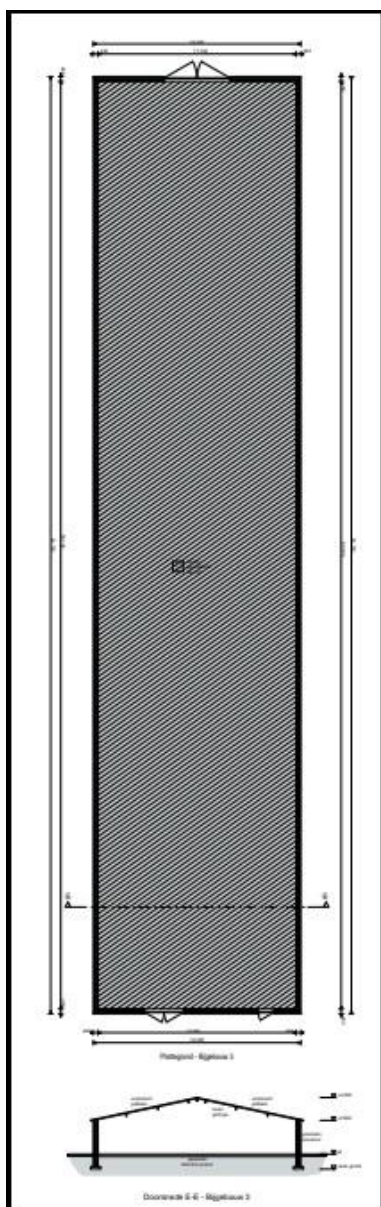
Er is een bijgebouw gerealiseerd van 111 m². Op basis van de saneringsregeling mag men de eerste 250 m² sloop, 1 op 1 terugbouwen. In dit geval mag er dus nog (250 - 111) 139 m² worden gerealiseerd.

Van gebouw 4 is nog (300 - 148) 152 m² over.

Gebouw 3

Dit gebouw heeft een oppervlakte van 685,7 m². In totaal is er dus nog (685,7 + 152 (rest gebouw 4))= 837,7 m² te slopen bebouwing. Binnen de saneringsregeling mag 250 m² gesloopt en terug gebouwd worden. Hiervan is al 111,08 m² gebruikt, waardoor nog 138,92 m² overblijft.

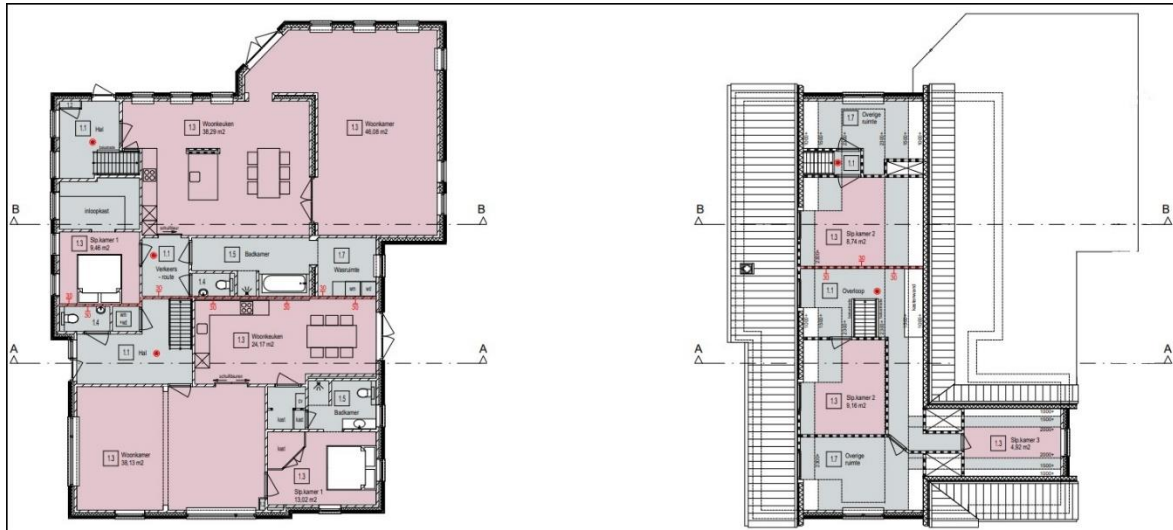
837,7 m² - 138,92 m² = 698,7 m² is nog in te zetten voor de saneringsregeling waarbij 1/3 kan worden teruggebouwd.



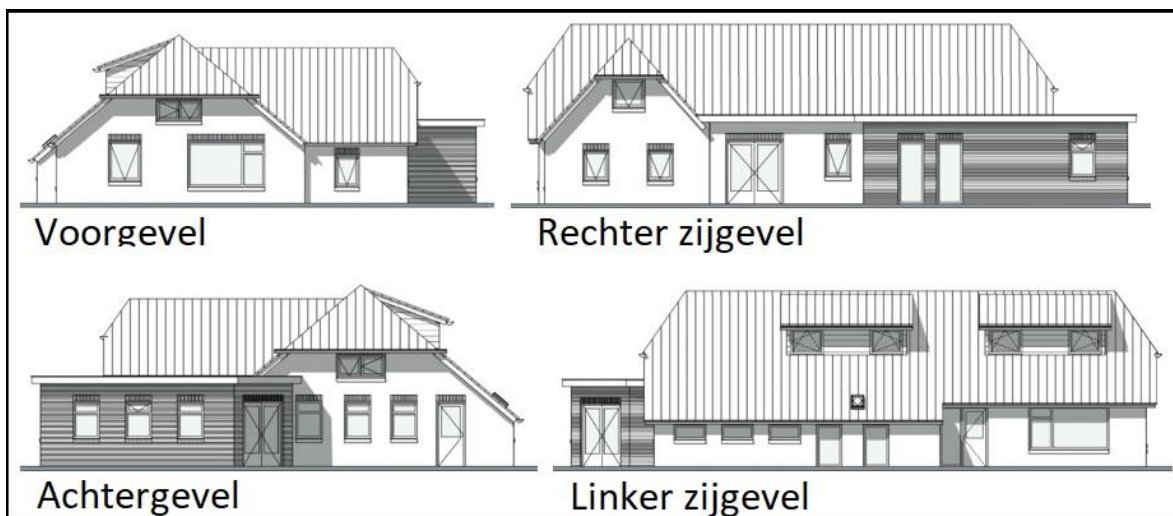
Figuur 3.9 gebouw 3 (plattegrond + doorsnede)



Er mag dus vanwege de sloop van gebouw 3 nog $698,7\text{m}^3/3 = 232,9\text{ m}^2$ worden teruggebouwd. Tezamen met de rest van gebouw 4 kan er nog een gebouw worden gerealiseerd van $232,9 + 138,92 = 371,82\text{ m}^2$. In afbeelding 2.8 en 2.9 worden respectievelijk de indeling van de woningen en de gevels weergegeven. De gevels worden niet gewijzigd. De splitsing vindt intern plaats.



Figuur 3.10 Plattegronden



Figuur 3.11 Gevels

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. milieu hygiënische 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

Het gaat hier om het planologisch vastleggen van de feitelijke situatie, zodat de twee-onder-een-kapwoning planologische mogelijk gemaakt wordt. De bestemming is en blijft 'Wonen'. Dat betekent dat de bodem ook nu geschikt is voor het gebruik als woning. Een onderzoek hiernaar is dan ook niet nodig.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor dit plan.

4.3 Erfgoed

4.3.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

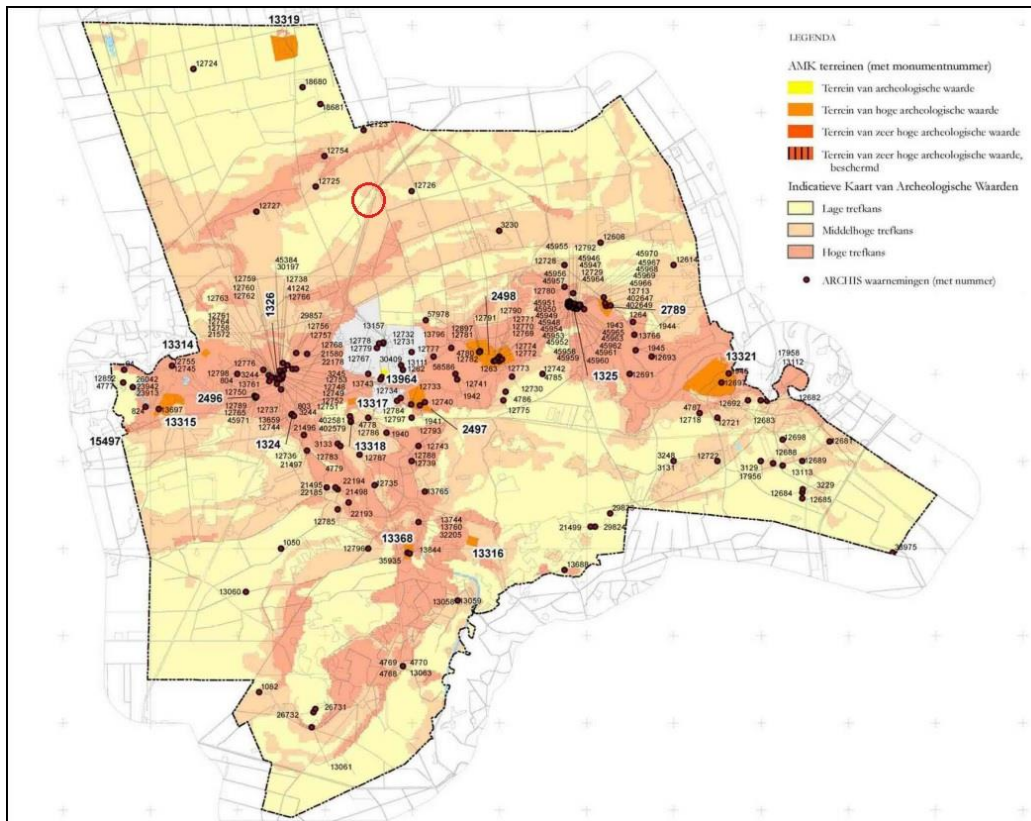
In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, 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.

Analyse

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





Figuur 4.1 Archeologische verwachtingskaart

Toets aan initiatief

Aangezien er sprake is van het vastleggen van de bestaande situatie worden er geen gronden geroerd, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie.

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 uitgebuit.



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.

Analyse

Dit plan behelst de vastlegging van de feitelijke situatie waardoor er geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten worden aangetast. De te slopen bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde en als gevolg van het onderhavige plan gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren en worden deze ook niet aangetast.

Toets aan initiatief

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 onderzoek uitgevoerd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen, zie Bijlage 2 Quickscan natuurtoets en bijlage 3 Stikstofberekening.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

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

Veel Natura 2000-gebied is kwetsbaar voor stikstofdepositie. Een verhoogde stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten. Om het effect van deze emissie te onderzoeken heeft Natuurbank Overijssel een zogeheten AERIUS-berekening uitgevoerd voor de ontwikkel- en gebruiksfase. In de ontwikkelfase wordt het tijdelijk karakter van bouwfase onderzocht. In de gebruiksfase wordt onderzocht of er structurele stikstofemissies zijn op Natura 2000-gebied(en).



Ontwikkelfase

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO_x-emissie van 15,7 kg/jaar en een NH₃- emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 3a toegevoegd.

Gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 0,6 kg/jaar en een NH₃-emissie van 64,4 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 3b toegevoegd.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

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

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

De beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibiesoorten bezetten een vaste rust- en voortplantingsplaats in de houtsingels. Er vinden echter geen werkzaamheden plaats aan de houtsingels waardoor er geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood worden en er geen vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd en vernield wordt.

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

4.4.3 Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor dit plan. Werkzaamheden worden afgestemd op de voortplantingsperiode van vogels.



4.5 Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï

4.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. 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 onderhavig plan is alleen wegverkeerslawaai van belang. In juni 2022 is door GeluidMeesters BV een akoestisch onderzoek verkeerslawaai uitgevoerd. De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de provinciale wegen N340 / N36 / N48 en de gemeentelijke Tussenweg. In het onderzoek is onderzocht of bij de “extra” woning sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat en of kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

De berekeningen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer zijn uitgevoerd overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 (kortweg: RMG 2012). Gelet op de ligging van de wegen, in relatie tot het onderzoeksgebied, is Standaardrekenmethode II toegepast met behulp van een computerrekenmodel Geomilieu versie 5.21. In de overdrachtsberekening zijn de van invloed zijnde factoren zoals geometrische uitbreiding, wegdekcorrectie, reflectie, bodemdemping en dergelijke in rekening gebracht.

Uit de resultaten blijkt dat er voor de omliggende wegen, met uitzondering van de N340, er geen akoestische belemmeringen zijn geconstateerd om de “extra” woning mogelijk te maken. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de N340 overschrijdt op de begane grond aan de noordgevel en op de verdieping aan de zuidgevel de maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden. Deze gevels zullen derhalve als “dove” gevel moeten worden bestemd. Een “dove gevel” is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder. Daardoor gelden de grenswaarden niet op een “dove gevel”.

Daarnaast wordt op de begane grond aan de zuidgevel en op de verdieping aan de noordgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden overschreden. Op deze gevels wordt wel voldaan aan de ontheffingswaarde van 53 dB Lden. Voor deze gevels zal derhalve een hogere waarde moeten worden vastgesteld.

Op basis van de volgende argumenten is er sprake van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat en wordt het bevoegd gezag verzocht medewerking te verlenen aan de woningsplitsing en de benodigde hogere waarden vast te stellen:

- er wordt bij de “extra” woning voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder, mits de noordgevel op de begane grond en de zuidgevel op de verdieping als dove gevel wordt uitgevoerd;
- voor de zuidgevel op de begane grond en de noordgevel op de verdieping dient een hogere waarde vastgesteld te worden. Redelijkerwijs zijn er, gelet op de locatie en omdat het slechts één woning betreft, geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en/of overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. Op beide gevels bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 57 dB Lden (excl. aftrek art. 110g Wgh.). Dit is, rekening houdende met 4 dB aftrek uit artikel 110g Wgh., niet hoger dan de benodigde hogere waarde en daarmee onzes inziens acceptabel;
- de “extra” woning beschikt over een geluidluwe (west)gevel;



- aan de westzijde is er voldoende ruimte voor een geluidluwe buitenruimte.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor dit plan. Wel moet de Hogere Grenswaarde procedure gevolgd worden en wordt de dove gevel, juridisch vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan worden.

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

Hiervoor zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, 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 8 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)	8
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.



	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)

Tabel 4.1

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 wordt de bestemming aangepast zodat er in plaats van één woning, twee woningen mogelijk zijn. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Wethouder Petterweg 4, op circa 380 meter afstand van de woningen. De bestaande woning komt niet dicht bij omliggende veehouderijen te liggen. De bestaande woning geniet in de huidige situatie al bescherming tegen omliggende veehouderijen. Door het splitsen van de woning ontstaan er twee woningen. De tweede woning heeft voor wat betreft geur en veehouderij dezelfde bescherming als de al bestaande woning, waarbij alleen getoetst wordt aan vaste afstanden en niet aan de normen voor geurbelasting in odour units. Doordat twee wooneenheden kunnen worden gerealiseerd zal het aantal (potentieel) geurgehinderden toenemen. Dit is echter slechts een beperkte toename, bovendien blijft de afstand tot omliggende veehouderijen gelijk. Er is dan ook geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Omgekeerd worden omliggende veehouderijen niet (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd.

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.).

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

Tabel 4.2 Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

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



4.8.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die een belemmering zijn voor de realisatie van de woning. Ook zijn er geen bedrijven die door de realisatie van een tweede woning op het perceel gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

4.8.3 Conclusie

Dit aspect is geen belemmering voor de realisatie van de extra woning.

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 gevarenbron 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 transportas 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.

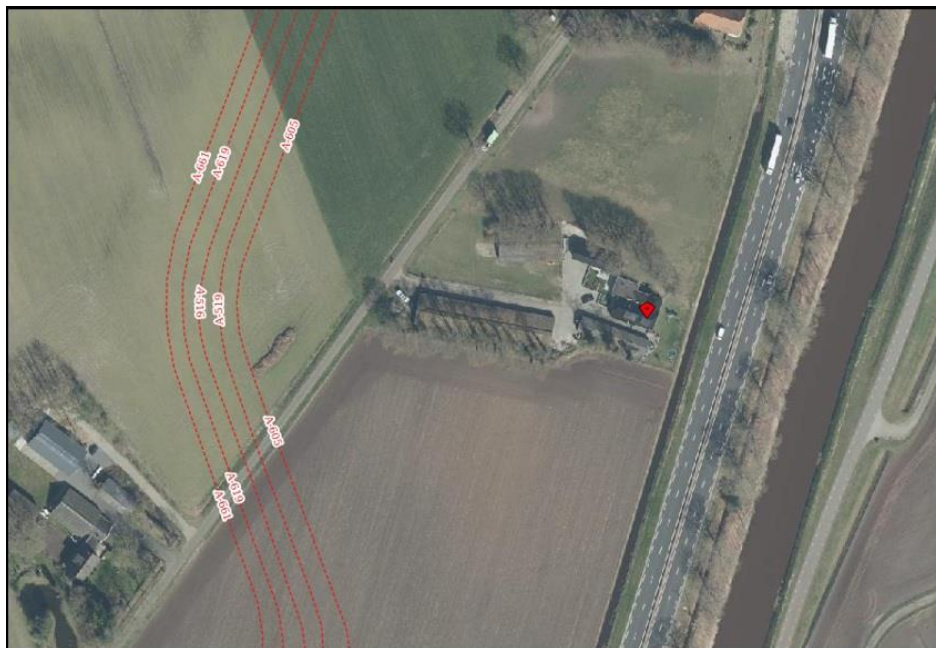
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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 het splitsen van een bestaande woning (zie Bijlage 5 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 4.3 Ligging buisleidingen t.o.v. het plangebied

Het plangebied liggen diverse hogedruk aardgasleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en een weg waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

N340

Op een afstand van ruim 20 meter van het plangebied is de provinciale weg N340 (wegvak O118) aanwezig, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De N340 is niet opgenomen in het Basisnet weg. Gezien de afstand tot de N340 (< 200 meter), is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt. Onderstaand wordt op basis van de vuistregels uit de HART bepaald of de hoogte van het groepsrisico lager is dan 10% van de oriënterende waarde.

In onderhavig geval is sprake van eenzijdige bebouwing. De kleinste afstand tussen een gebouw en de as van de N340 bedraagt circa 40 meter. Bij een transportaantal van 1.000 GF3-transporten wordt de oriëntatiewaarde pas overschreden bij een populatiedichtheid van circa 700 personen/ha. Voor de 10% toetsing van de oriëntatiewaarde volgt een overschrijding bij een dichtheid van meer dan 100 personen/ha. Dergelijke hoge personen aantallen worden in de onderhavige situatie niet behaald. Geconcludeerd wordt dat de oriëntatiewaarde en de 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Transport door buisleidingen



Het plangebied ligt geheel binnen de 100% letaliteitsgrens van de buisleidingen A-661-deel-1, A-619-deel-1, A516-deel-1, A-519-deel-1 en A-605-deel-1. Uit berekeningen met behulp van het rekenprogramma CAROLA1, blijkt dat voor deze buisleiding geen plaatsgebonden PR 10-6-risicocontour ter hoogte van het plangebied aanwezig is. Het plaatsgebonden risico is dan ook geen aandachtspunt voor de planvorming

In augustus 2022 is door Kragten een notitie opgesteld van de verantwoording van het groepsrisico (zie Bijlage 6 Externe veiligheid verantwoording groepsrisico). Als gevolg van de planvorming neemt het aantal personen binnen het plangebied toe met 1,2 personen in de dagperiode en 2,4 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/schillen

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 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.

Voor de bewoners, welke zelfredzaam zijn is er voldoende mogelijkheid te vluchten indien zich een ramp voordoet. De gemeente stelt hen op de hoogte van de risico's en zal hen wijzen op amber alert.

4.9.3 Conclusie

In de procedure is contact opgenomen met de leidingbeheerder (Gasunie) om te beoordelen of er aanvullende maatregelen genomen kunnen worden. De Gasunie ziet geen noodzaak tot het treffen van aanvullende maatregelen. 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

De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 8 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er 8 bewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per uur. 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 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 leidt dit 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.

4.12 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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,29 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit blijkt tevens uit de stikstofberekening. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

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 Bestluit 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 zijn een aantal relevante beleidsstukken die betrekking hebben 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 stroomgebiedsplannen 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 stroomgebiedsbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wettelijke 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'.

5.3 Waterparagraaf

Zoals hiervoor is beschreven, 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 (zie Bijlage 7 Watertoets). Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het plangebied ligt in het stroomgebied Stouwe, rond het plangebied ligt een primaire A-watergang welke in beheer van het waterschap is. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals beschreven in bijlage 7 van deze toelichting. Hierna wordt op de van belang zijnde aspecten, op basis van de watertoets, ingegaan:

Watersysteem: Aan en afvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

Rond het plangebied ligt een primaire A Watergang die in het beheer van het waterschap zijn. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de watergangenkaart van het waterschap.



Figuur 5.1 uitsnede watergangenkaart (bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta)

Het plangebied grenst aan een A watergang. Dit zijn watergangen die per seconde meer dan 25 liter water afvoeren en/of per seconde meer dan 5 liter water aanvoeren gedurende gemiddeld een tot twee dagen per jaar. Het waterschap is verantwoordelijk voor de onderhoud van deze watergang. Bij de inrichting van het erf is rekening gehouden met het vrijhouden van deze watergangen voor het onderhoud van de watergang.

Wateroverlast: Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied.

Het plan voorziet in een afname van verharding, door de sloop van bebouwing en verwijderen van overtollige erfverharding. Er is voldoende ruimte om het hemelwater op eigen terrein te infiltreren. Door de afname van verharding infiltreert water makkelijker de grond in waardoor de kans op wateroverlast in de omgeving verminderd.

Waterkwaliteit: het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

In dit plan wordt hemelwater, ook schoon hemelwater van dakoppervlakten, ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Bij



de bouw van de nieuwe schuur zullen geen uitlogende materialen gebruikt worden, zodat de kwaliteit van het oppervlaktewater niet aangetast wordt.

Riolering: Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riool overstorten op het oppervlaktewater.

Met dit plan wordt een inwoonsituatie omgezet in een woning. Hiermee wordt er feitelijk geen woning toegevoegd en verandert er niks aan de riolsituatie.

Beheer en onderhoud: Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watgang. Met deze ontwikkeling worden er geen obstakels toegevoegd binnen deze beschermingszone. De toegankelijkheid van het water verandert niet met deze ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect water vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.



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 het gehele plangebied.



Bij de bestemming 'Wonen' is de functie wonen toegestaan. Het begrip wonen is gedefinieerd als 'het zelfstandig gehuisvest zijn van één afzonderlijk huishouden'. Met dit bestemmingsplan worden er twee wooneenheden toegestaan.

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

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 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.

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.



Bijlage

Bijlage 1	Inrichtingsplan
Bijlage 2	QuickScan natuurtoets
Bijlage 3	Stikstofberekening
Bijlage 3a	AERIUS berekening ontwikkelfase
Bijlage 3b	AERIUS berekening gebruiksfase
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Externe veiligheid buisleidingen
Bijlage 6	Externe veiligheid verantwoording groepsrisico
Bijlage 7	Watertoets

