

**Bestemmingsplan Buitengebied,
herziening Woestenweg 5.**

Ontwerp

Opdrachtgever:

IMRO:

Datum vrijgave:

Opsteller:

Goedkeuring:

NL.IMRO.0175.buiten2012bp0087-on01

November 2023

Dhr. M. Beek

Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	6
1.3 Doel	7
1.4 Verantwoording	7
1.5 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Ligging plangebied	9
2.1 Het gewenste bouwplan	11
2.2 Landschappelijke inpassing	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	18
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	18
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	18
3.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	24
3.3 Gemeentelijk beleid	26
3.3.1 Omgevingsvisie Ommen (december 2021)	26
3.3.2 Landschapontwikkelingsplan	28
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	31
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.2 Bodem	32
4.2.1 Verkennend bodem- en nulonderzoek	32
4.3 Ecologie	34
4.3.1 Gebiedsbescherming	34
4.3.2 Natuurnetwerk Nederland	34
4.3.3 Soortbescherming	35
4.4 Externe en fysieke veiligheid	35
4.4.2 Conclusie	37
4.5 Geluid	37
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	39
4.7 Bedrijven en milieuzonering	40
4.8 Luchtkwaliteit	41
4.9 M.e.r.-beoordeling	42
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren	44
4.11 Water	45
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
5.1 Grondexploitatie:	53
6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK	54
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	55
7.1 Algemeen	55
7.2 Toelichting op de verbeelding	55

7.3	Toelichting op de planregels.....	56
-----	-----------------------------------	----

Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Op het perceel Woestenweg 5 te Witharen is een voormalige intensieve veehouderij (varkensbedrijf) gevestigd. Het varkensbedrijf is als zodanig bestemd en vergund op deze locatie. Het bedrijf beschikt over een vergunning d.d. 7 februari 1994 voor het houden van 655 vleesvarkens in 2 stallen.

Initiatiefnemer wenst de intensieve veehouderij (varkenshouderij) te beëindigen en vervolgens een agrarisch loonbedrijf voort te willen gaan zetten met ondergeschikt daaraan het nog houden van grondgebonden rundvee. De oppervlakte van de grondgebonden rundveehouderij mag daarbij maximaal 500 m² bedragen. Binnen het plangebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, dat blijft in de nieuwe situatie ook zo.

Initiatiefnemers zijn daartoe voornemens om enkele landschapsontsierende gebouwen te slopen en een nieuwe schuur t.b.v. het agrarisch loonwerk en het te houden grondgebonden rundvee te realiseren. Er wordt daarbij 1118 m² aan bedrijfsbebouwing afgebroken. Vervolgens komt er een nieuw bedrijfsgebouw voor terug van 1350 m². Initiatiefnemer zal vervolgens een agrarisch loonbedrijf gaan starten met ondergeschikt daaraan het nog houden van grondgebonden rundvee. De oppervlakte van de grondgebonden rundveehouderij wordt daarbij maximaal 500 m² dierenverblijf.



Tevens wordt nog een spoelplaats aangelegd aan de oostzijde van het bedrijf. De spoelplaats is voorzien van een vloeistofkerende vloer met een slibvangput en een olie/benzinewaterscheider. De spoelplaats is afwaterend naar een afvoerpunt aangelegd en voorzien van een opstaande rand en is bestand tegen de inwerking van reinigings- en ontsmettingsmiddel, olie en benzine. Het reinigingswater wordt

opgevangen in een dichte slibvangput. Ten aanzien van de aan- en afvoer is het zo dat er gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit.

Middels dit bestemmingsplan wordt de wettelijke grondslag gelegd voor de verandering van het oppervlakte aan bebouwing wat voor het houden van vee mag worden gebruikt, de veestapel en wordt de bouw van de loods t.b.v. het agrarisch loonwerk en het houden van grondgebonden rundvee mogelijk gemaakt. Op onderstaande figuur is de inrichting van het plangebied zichtbaar gemaakt na uitvoering van de werkzaamheden met daarop zichtbaar het nieuwe bedrijfsgebouw.



Fig. 1.1: Inrichting van het plangebied na uitvoering van de bouwplannen

Op onderstaande figuur is een projectie opgenomen van het plangebied waarop voorliggende bestemmingsplan betrekking op heeft op een luchtfoto.



Fig. 1.2: Het plangebied

Voorgenomen plannen zijn in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente Ommen wil hier in principe wel aan meewerken, mits onder andere de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en het erf zich als eenheid in het landschap blijft presenteren.

Er is voor gekozen om voor het totale plan een nieuw bestemmingsplan te maken waarbij de onderliggende agrarische intensieve bestemming wordt gewijzigd naar een bestemming 'Agrarisch - Aanverwant bedrijf' die én agrarisch loonwerk mogelijk maakt als ook het ondergeschikt houden van een aantal stuks rundvee als nevenfunctie.

1.2 Vigierend bestemmingsplan

Het perceel Woestenweg 5 te Witharen is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ommen. Het perceel is bestemd als 'Agrarisch bedrijf' met sub-bestemming 'intensieve veehouderij'. Op het perceel is tevens een woonbestemming bestemd ten behoeve van een (kleine) woning. Op onderstaande afbeelding is de kaart van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Voor het bedrijf geldt dat er sprake is van een agrarisch bouwvlak van circa 8000 m² die planologisch gezien in zijn geheel mag worden volgebouwd met bedrijven ten dienste van een intensieve veehouderij.

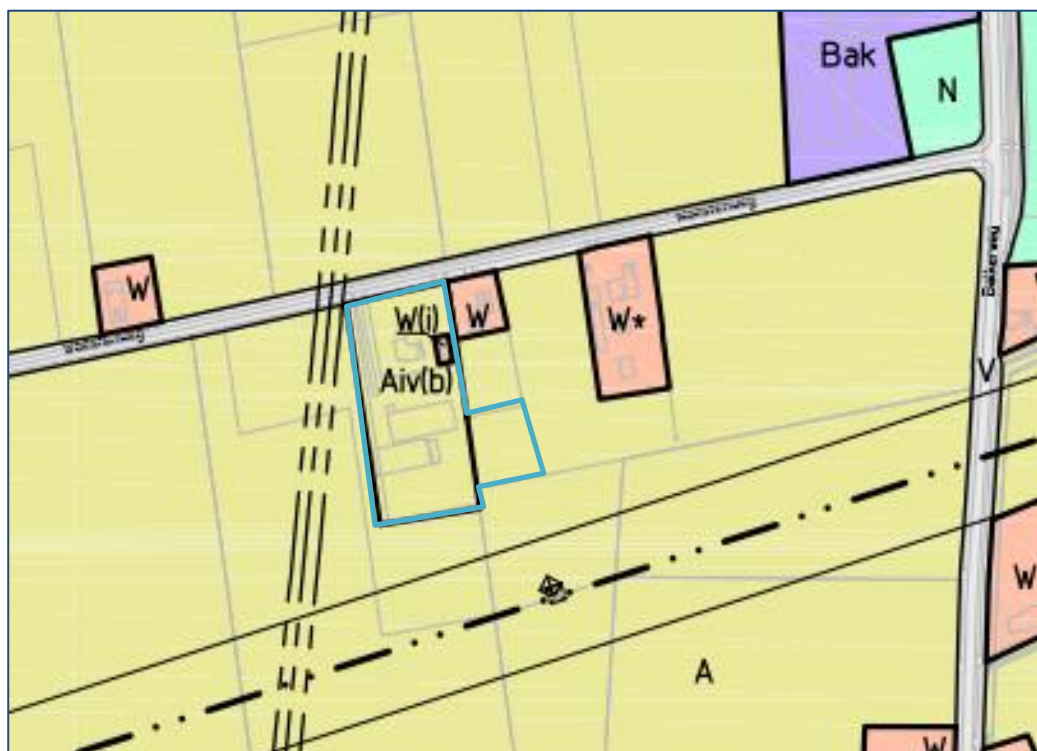


Fig. 1.2: Een weergave van het bestemmingsplan en plancontouren van onderhavig bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Woestenweg 5'.

Zoals gezegd wenst de initiatiefnemer de varkenshouderij te beëindigen en hier een agrarisch loonbedrijf te willen gaan houden met daaraan ondergeschikt het nog kunnen houden van grondgebonden rundvee.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden betreffen het volgende:

- Artikel 3.1.1: De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarische doeleinden, zonder subbestemming, (A) zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw. De gronden ter hoogte van de bouwblok vergroting (spuitplaats) mogen niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf / loonwerk;
- Artikel 3.2.1. onder c.: De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarische doeleinden (A) zijn uitsluitend bestemd voor 'intensieve veehouderij' ter plaatse van de subbestemming Aiv. Een agrarisch hulpbedrijf / loonwerk is niet bestemd/voorzien op deze locatie.

Een agrarisch loonbedrijf zal de hoofdtak gaan worden met de grondgebonden veehouderij als neventak. Artikel 25 van het bestemmingsplan geeft geen wijzigingsmogelijkheden om de gewenste situatie te realiseren. Wel worden er, onder voorwaarden, mogelijkheden geboden om het bouwvlak t.b.v. de intensieve tak te vergroten, te verplaatsen of om een neventak op te richten. Maar zoals boven vermeld wil de initiatiefnemer stoppen met de intensieve tak en daardoor ontstaat er een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Initiatiefnemer wil het agrarisch loonwerk als hoofdtak met neventak grondgebonden veehouderij. In het huidige bestemmingsplan van de gemeente Ommen zijn dergelijke bestemmingen niet aanwezig. Wel zijn er grondgebonden veehouderijen met een neventak agrarisch loonwerk. Hierdoor wordt het agrarisch loonwerk als vervolgfunctie gezien. Hier wil men juist andersom, het agrarisch loonbedrijf als hoofdtak en het houden van vee als neventak.

De gemeente wil hier aan meewerken waarbij aan het perceel een bestemming Agrarisch - Aanverwant bedrijf (= een loonbedrijf) wordt toegekend met een nevenfunctie voor het op een grondgebonden wijze houden van rundvee tot maximaal 500 m² qua bedrijfsbebouwing voor het houden van rundvee. Het toegestane aantal aan m² bedrijfsbebouwing zal daarbij aanzienlijk worden verkleind ten opzichte van de bestaande situatie en het geheel zal een kwaliteitsverbetering krijgen vanuit een erfinrichtingsplan met aanvullende maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste nieuwe werkzaamheden op het bedrijf (agrarisch loonwerk en het houden van grondgebonden rundvee) en het verwijderen van de intensieve agrarische bestemming, zodat hier geen sprake meer zal zijn van een intensieve veehouderij.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in Witharen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Ommen. Onderstaand een weergave van de ligging van Witharen vanuit een hoger perspectief.

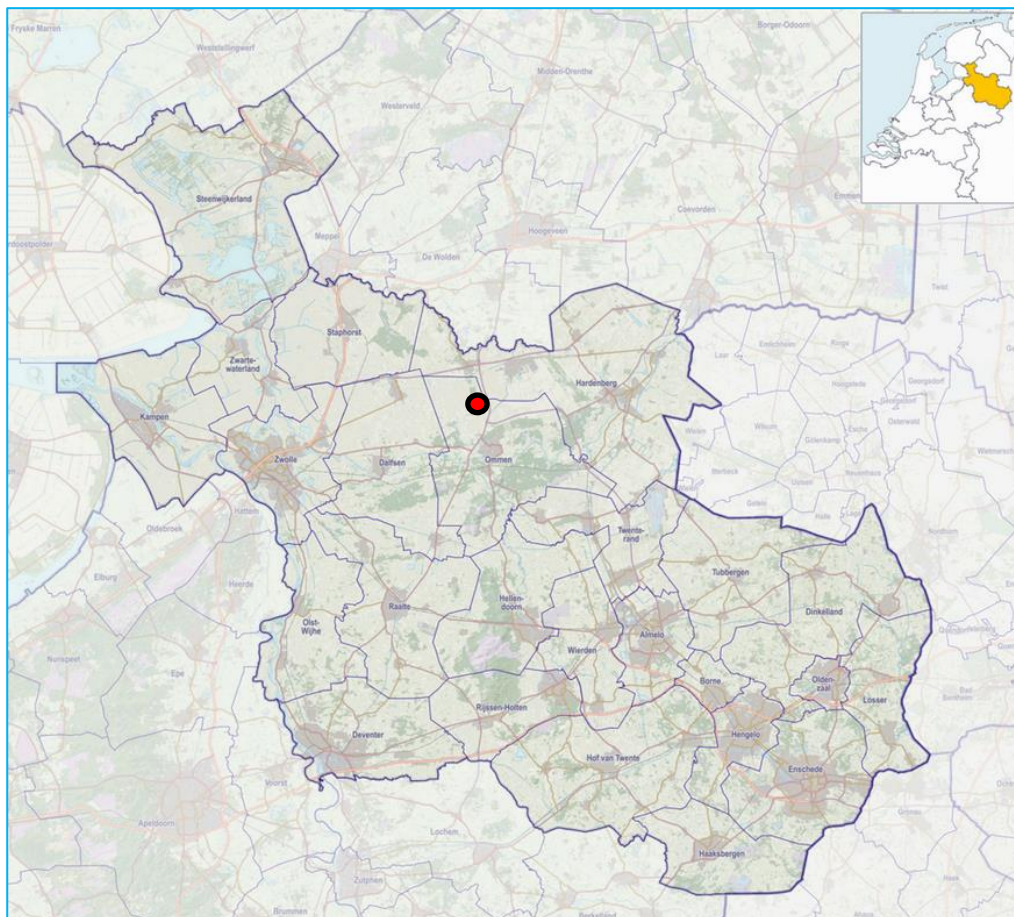


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Overijssel, de gemeente Ommen en de ligging van Witharen in één oogopslag.

Witharen

Witharen is een buurtschap in de gemeente Ommen in de Nederlandse provincie Overijssel. De buurtschap ligt op ongeveer 4 kilometer ten noorden van de stad Ommen en 19 kilometer ten zuiden van Hoogeveen. Door deze buurtschap loopt de weg van Ommen naar Balkbrug.



Fig. 2.2: In het gele kader het plangebied gelegen

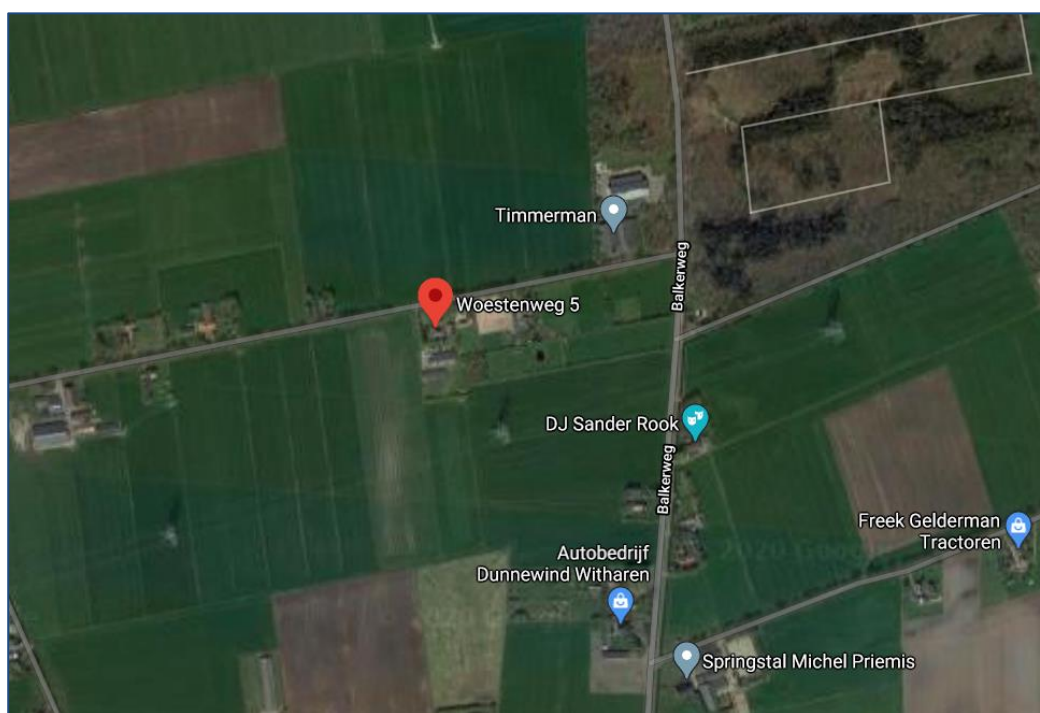


Fig. 2.3: In het gele kader het plangebied gelegen aan de Woestenweg

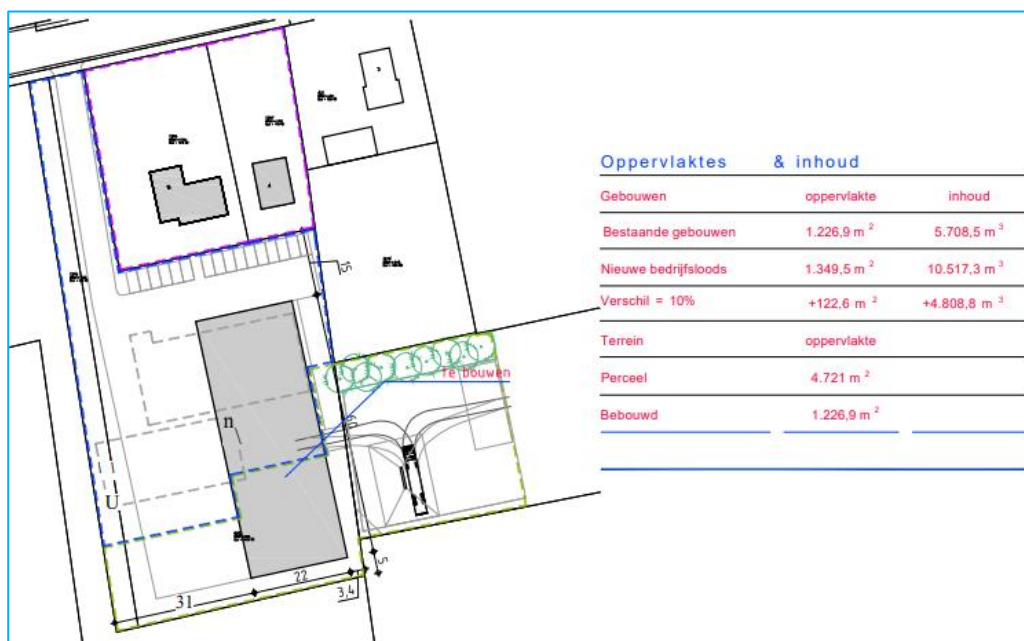


Fig. 2.4: Het plangebied gezien vanaf de Woestenweg, met zicht op de bedrijfswoning en de 2 te slopen schuren achter op het perceel

2.1 Het gewenste bouwplan

De inrichting beschikt over een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het oprichten en in werking hebben van een inrichting ex art. 8.1 Wet Milieu beheer (verleend op 7-2-1994). De vigerende omgevingsvergunning is onherroepelijk en heeft betrekking op 655 dieren. De bedrijfsvoering ten aanzien van de intensieve veehouderij stopt.

De bestaande schuren worden gesloopt, waaronder het asbest op de daken. De af te breken schuren hebben een oppervlakte van 1227 m². In de nieuwe situatie wordt een nieuw bouwwerk gebouwd. Het betreft een gecombineerd gebouw. In het gebouw (het voorste gedeelte) is een kantoor/auditruimte, tractorstalling en werkplaats aanwezig. In het achterste gedeelte zal naast een werktuigenberging in een potstal rundvee worden gehouden. De totale oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt ca. 1350 m², waarvan maximaal 500 m² zal worden aangewend voor het houden van grondgebonden rundvee.



Onderstaand een weergave van het dwarsprofiel van het nieuwe gebouw.

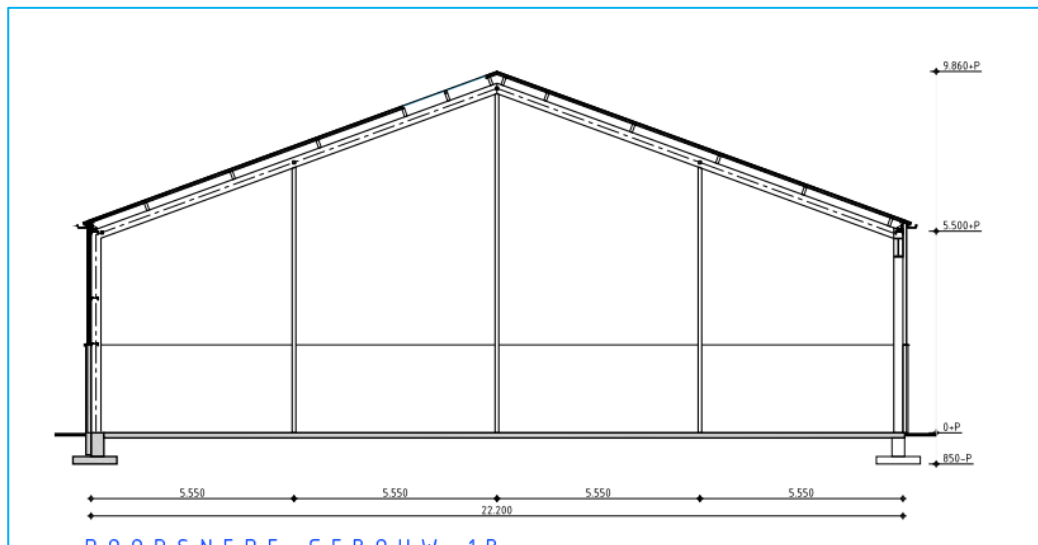


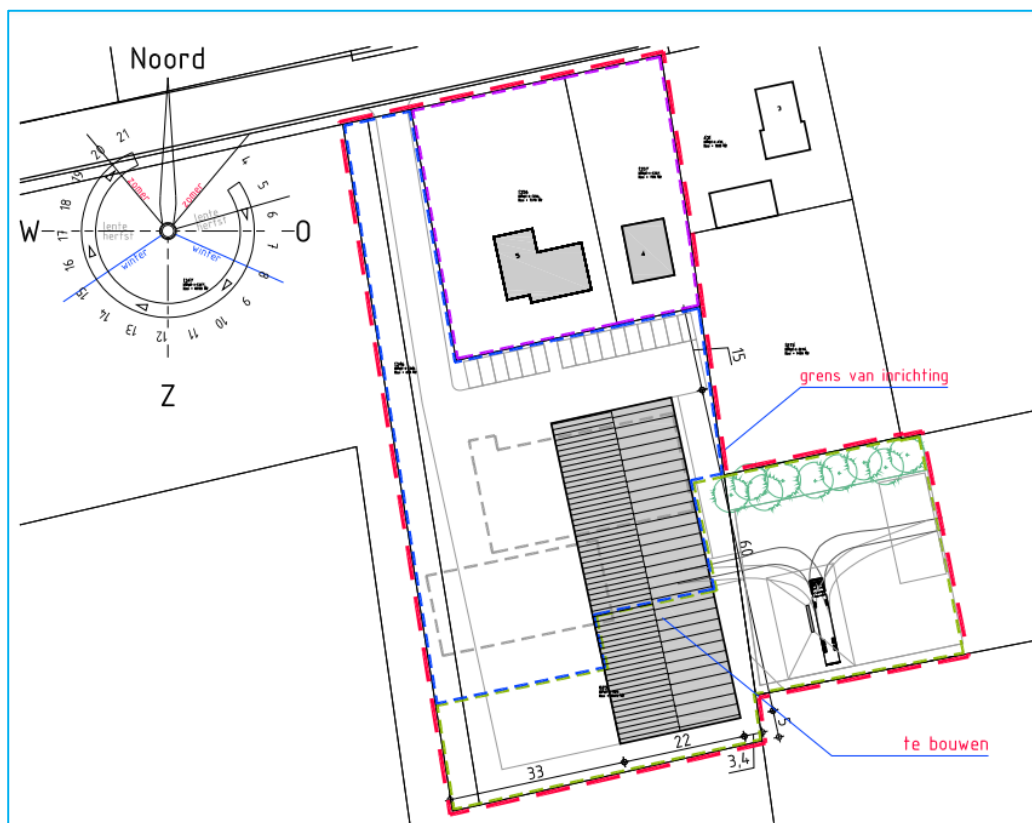
Fig. 2.5: Geveltekening van het nieuwe gebouw.

De dieren bevinden zich het grootste deel van het jaar buiten in de wei, hiervoor zijn voldoende gronden in eigendom beschikbaar. Het gaat hierbij om vleesvee voor de roodvleesproductie. Het merendeel van dieren wordt geslacht voordat ze 2 jaar zijn een aantal zal ouder dan 2 jaar worden waarna ze geslacht gaan worden. Alleen in de winterperiode zullen de dieren binnen gehuisvest worden. De aangevraagde hoeveelheid dieren (zie ook tabel hieronder) betreft het aantal dat zich in een worst-case scenario in de potstal gaat bevinden.

overzicht diersoorten	
diercategorie	Totaal
vleesvee 8 - 24 mnd	100
fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	65

Met hekwerk zal er dan meer ruimte in de loods gemaakt worden zodat er voldoende ruimte voor de dieren is. De hokken zullen volledig voorzien gaan worden van stro zodat aan het einde van de opstal periode de ruimte weer schoon gemaakt kan worden er weer andere zaken gestald kunnen worden.

Aan de voorkant van het gebouw is een kantine/auditruimte aanwezig. Op de 1e verdieping is op de verdiepingsvloer extra gebruiksoppervlakte aanwezig ten behoeve van een magazijn. Deze voorgevel heeft een aantal gevelopeningen. De werktuigenberging heeft via de linker zijgevel een verbinding met het naastgelegen perceel dat als spuitplaats wordt ingericht. Deze gronden zijn als zodanig in strijd met het geldend bestemmingsplan.



RENV001		
symbool:	onderdeel:	m ²
	functie: loonbedrijf	3.821 m ²
	functie: veehouderij	3.069 m ²
	functie: bedrijfswoning	2.161 m ²
totaal:		9.051 m ²

Fig. 2.6: Een situatietekening waaruit blijkt het nieuwe bouwwerk, de spuitplaats en ontsluiting.

In een 3-d visualisatie ziet het nieuwe erf er straks als volgt uit.



2.2 Landschappelijke inpassing

Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende:

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

In de paragraaf over de KGO (paragraaf 3.2.4) is uitvoerig ingegaan op het onderdeel KGO en de wijze waarop in dit plan rekening is gehouden met de KGO.

Op onderstaande tekening is weergave gedaan van de landschappelijke inpassing van het bedrijf na uitvoering van alle werkzaamheden, zowel qua bebouwing als inpassing. Omwille van de leesbaarheid wordt tevens verwezen naar de volledige bijlage van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan Woestenweg 5 Witharen.



Fig. 2.8: Een weergave van het erfinrichtingsplan voor de herontwikkeling op het perceel met bestaande en nieuwe groenstructuren.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. 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 regionaal 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. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- 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 combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. 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;
2. 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;
3. 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.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een verdergaande toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied waarbij er sprake zal zijn van het weghalen van een intensieve veehouderij en die wordt daarbij vervangen door een agrarisch loonbedrijf die ondergeschikt daaraan nog op een grondgebonden wijze 50 stuk rundvee zal gaan houden. Landschap ontsierende bebouwing wordt verwijderd en er komt nieuwe moderne bebouwing terug. Tevens zal zowel het plangebied als ook extra gronden op een gedegen wijze landschappelijk worden ingepast, hetgeen per saldo een kwaliteitsverbetering omvat. Er zal sprake zijn van het combineren van twee, in het buitengebied passende, functies op een voormalig agrarisch bedrijf. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De ladder duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op projecten met een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: *"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De eerste trede van de ladder houdt in dat wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De eerste vraag is dus of hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat hier om een functiewijziging van een bestaand agrarisch bedrijf en niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uitbreiding of functiewijziging van een bestaand agrarisch bedrijf valt - volgens jurisprudentie- niet onder de noemer van een stedelijke ontwikkeling.

De functiewijziging voorziet in feite in een wijziging van de sub-bestemming van 'intensieve veehouderij' naar 'Agrarisch aanverwante doeleinden'. De nieuwe bebouwing zal binnen het bestaande Agrarisch bouwblok plaatsvinden.

Er is sprake van 'herschikking' van bedrijfsbebouwing waarbij per saldo de oppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie iets zal toenemen, maar blijft wel ruimschoots binnen de planologische mogelijkheden die de geldende agrarische bestemming nog toestaat. Door het opnemen van een geringer bouwvlak zal er minder bebouwing kunnen worden gebouwd ten opzichte van hetgeen planologisch mogelijk was. Daarbij voorziet het project in een kwaliteitsverbetering (slopen, saneren en herbouwen). Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

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 is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

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

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

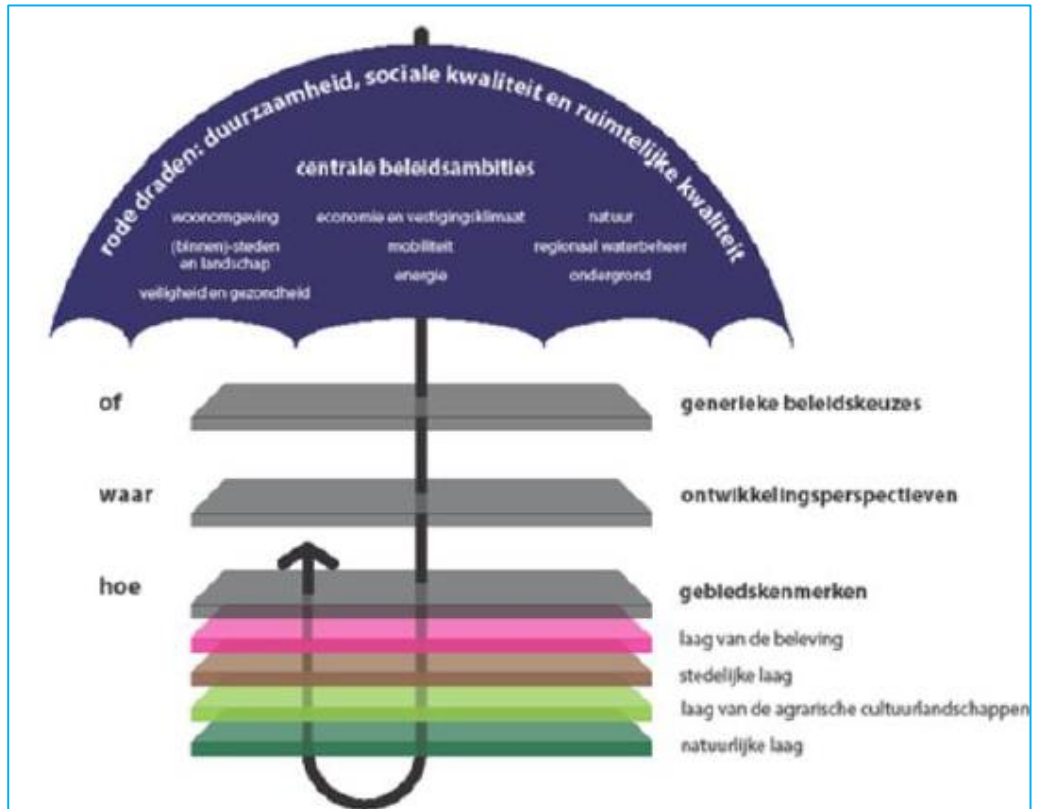
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 *Hoe – gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie 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. Onderstaande afbeelding geeft dit schematisch weer.



3.2.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Ontwikkelperspectief

Voor het plangebied geldt zoals weergegeven op onderstaande afbeelding volgens de Omgevingsvisie Overijssel het ontwikkelperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'



Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, 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).

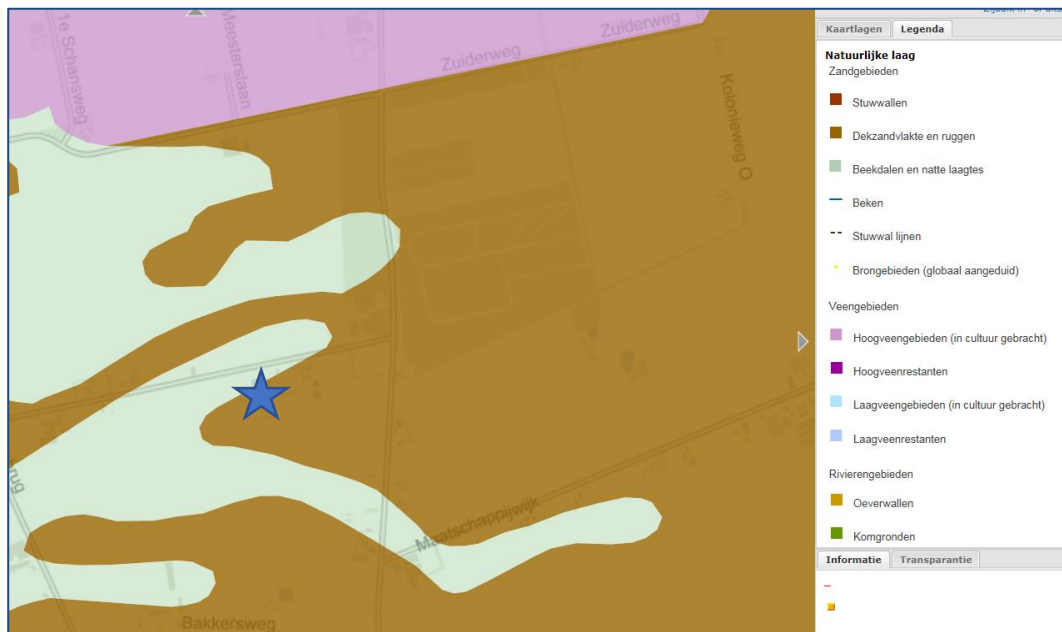
Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel aan de hand van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) en worden de specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen genoemd.

Natuurlijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte en -ruggen'.

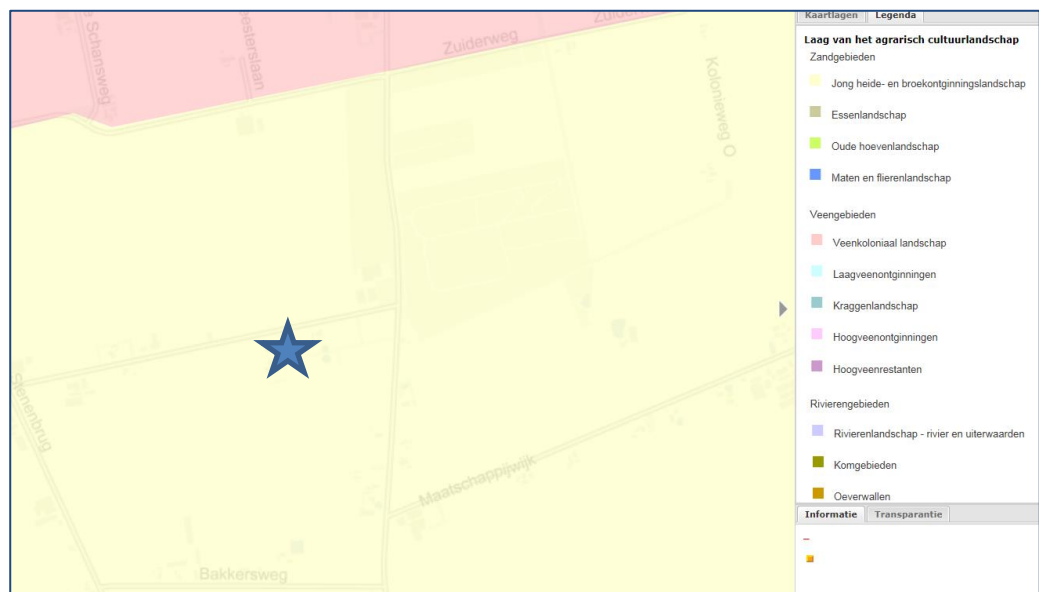


Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut.

Het bedrijfsperceel wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. In het inrichtingsplan wordt daar rekening mee gehouden. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de kavelinrichting. Met de beplanting en de inrichting van de erfbeplanting zal straks worden aangesloten op het landschap. De beplanting vormt als het ware de schakel tussen het landschap en erf.

Agrarisch cultuurlandschap

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' gelegen het landschapstype 'Jonge heide en broekontginningslandschap'.



De ambitie voor het agrarisch cultuurlandschap is gericht op een stevige impuls van de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

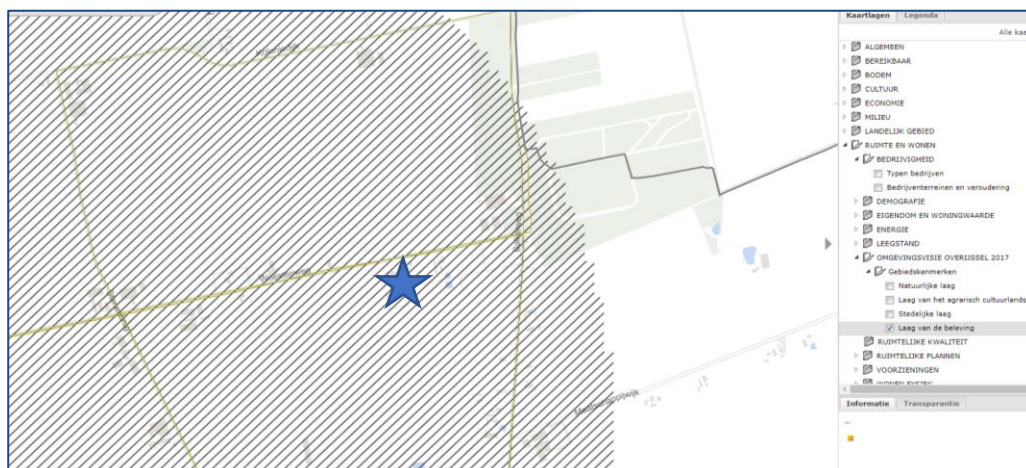
Met de gewenste functiewijziging in combinatie met het saneren van de intensieve veehouderij vindt een impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed aansluit bij de ambitie van het gebiedskenmerk.

De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Laag van de beleving

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De laag van de beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart aangeduid met 'donkerte'



De voorgenomen functiewijziging en bouwplannen kunnen volledig 'gestuurd' worden. Met de inrichting van het perceel qua verlichting e.d. zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met het voorkomen van onnodige lichtuitstraling naar boven en naar de zijkanten van het bedrijf. Er is geen negatieve invloed te verwachten op het aspect donkerte.

Relatie met het project

Het project voorziet in een functiewijziging van een bestaand agrarisch perceel in het buitengebied. De intensieve veehouderij stopt op deze locatie. Het bedrijf gaat stoppen met houden van de vleesvarkens en wil in een kleinschalig opzet nog over een oppervlakte van maximaal 500 m² aan bedrijfsbebouwing aanwenden voor het houden van grondgebonden rundvee (kleinschalige grondgebonden veehouderij). Daarnaast wil het bedrijf starten met loonwerk activiteiten (agrarisch hulpbedrijf). Omdat de bestaande bebouwing niet geschikt is voor de nieuwe bedrijfsvoering wordt er gesloopt en nieuwe bebouwing elders op het perceel herbouwd. Per saldo zal de oppervlakte aan bebouwing op het perceel toenemen.

In dit geval wordt binnen de geldende agrarische bestemming een agrarisch hulpbedrijf mogelijk gemaakt. De aanwezige ruimtelijke kwaliteit krijgt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls doordat er landschappelijke inpassingen worden getroffen die aansluiten op de gebiedskenmerken. De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt aan de oostzijde van het perceel gebouwd. Aan die zijde is reeds een bestaande groensingel aanwezig, die nog eens wordt versterkt door het aanbrengen van een aardewal en bomensingel. Ook de groensingel aan de zuidzijde blijft behouden. Er is reeds sprake van een passende erfinrichting in het landschap.

3.2.4

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij

bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende:

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

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

Gebiedseigen ontwikkeling

Het karakter van het gebied, met een mix van meerdere functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief (Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap) nodig is. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor agrarisch gerelateerde bedrijvigheid. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en het inzetten van dienstverlenende bedrijven op een agrarisch bedrijf. Daarnaast blijft de mogelijkheid om op kleine schaal (500 m²) stalruimte te houden. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouwning staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. De schuren zijn niet geschikt voor een vervolgfunctie. Daarbij bestaat de wens om geen machines buiten te stallen. De impact op de omgeving is beperkt aangezien de ontwikkeling op een bestaand erf plaatsvindt. Het kan zelfs als positief ervaren worden door het vervangen van de stallen door een nieuwe schuur en het vergroenen van het landschap.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het bedrijf kan zich ontwikkelen en de mogelijk bestaat om agrarische activiteiten te behouden. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staat landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren.

Tegenprestatie

Aangezien er naast het agrarisch loonbedrijf ook nog 500 m² stalruimte wordt gerealiseerd en omdat de vervolgfunctieregeling in de basis uit gaat van bestaande bebouwing en geen nieuwbouw is er aanvullend op de basisinspanning een aanvullende kwaliteitsprestatie nodig. Deze moet bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ambitienatuurkaart.

Het gebied ligt volgens de ambitienatuurkaart van de provincie Overijssel in de droge dooradering. De droge dooradering bestaat uit een netwerk van landschapselementen zoals houtwallen, singels, struwelen en bosjes, bloemrijke percelen en perceelsranden

en ook poelen. Periodiek onderhoud van deze elementen is van belang om een bijdrage te leveren aan de instandhouding van de doelsoorten van het leefgebied.

Als kwaliteitsimpuls wordt er daarom een geïsoleerde sloot aangelegd voor met name reptielen en amfibieën. De houtsingel zal de bestaande houtsingels aan de westzijde verbinden met het oostelijk gelegen bos. Tot slot wordt ca. 1,5 ha grasland omgevormd naar extensief bloemenrijk grasland. Concreet betekend dit het inzaaien met een bloemenrijk graslandmengsel (bijvoorbeeld mengsel G2/G3 van de Cruydhoeck, en een beheer dat gericht is op het verschralen van de bodem waardoor minder gras en meer kruiden zullen ontstaan. Het land wordt niet meer intensief agrarisch gebruikt. Dit zal de biodiversiteit verhogen.

Op onderstaande tekening zijn de KGO-maatregelen zichtbaar gemaakt.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ommen (december 2021)

Met de omgevingsvisie wil de gemeente Ommen richting geven aan de toekomst van Ommen. De missie hierbij is dat Ommen zich op basis van haar kernkwaliteiten ontwikkelt tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde gemeente. Gezondheid staat hoog in het vaandel in de omgevingsvisie. Vanuit gezondheid wordt extra ingezet op een gezonde leefomgeving en leefstijl.

Over de agrarische sector en het buitengebied is het volgende verwoord in de Omgevingsvisie.

Ommen als agrarische gemeente

Ommen is een sterk agrarisch georiënteerde gemeente. De landbouw is een belangrijke pijler van de lokale economie, levert werkgelegenheid en draagt bij aan de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. Het totale areaal cultuurgrond bedraagt bijna 9.000

ha. Daarvan is het grootste deel, ongeveer 5.500 ha, in gebruik als grasland, 3.500 ha als bouwland en een klein deel voor tuinbouwdoeleinden. De helft van het grondgebied van Ommen is in gebruik door de landbouw. De agrarische sector beheert daarmee een belangrijk deel van het landschap. Een landschap dat bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van Ommen als verblijfsgemeente. De werkgelegenheid in de sector daalt (bijna 10% over de laatste 10 jaar) en het aantal agrarische bedrijven loopt terug (meer dan 20% over de laatste 10 jaar).

Ruimte bieden voor een toekomstbestendige landbouw

Ommen biedt ruimte aan ondernemende agrariërs om in te kunnen spelen op deze dynamische opgaven. We willen de concurrentiepositie van de sector versterken en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren.

In samenwerking met de sector wordt ingezet op het gericht versterken van de diversiteit en multifunctionaliteit van de sector, het bevorderen van duurzame ontwikkeling in de agrofoodketen, waaronder ook het versterken het imago met streekproducten.

We richten ons bij het bieden van ontwikkelruimte op het vergroten van de economisch rentabiliteit, zowel door schaalvergroting van onze agrarische familiebedrijven, als door het multifunctioneel verbreden van de bedrijfsvoering met additionele en deels nieuwe bronnen van inkomsten. Bij de schaalvergroting wordt primair ruimte geboden aan grondgebonden landbouwbedrijven die als gevolg van de dynamische opgaven meer grond nodig hebben in het kader van de eisen die aan een modern landbouwbedrijf met gesloten kringlopen worden gesteld. Voor de intensieve veehouderij geldt dat we een verdere groei van deze sector niet ambiëren, maar wel bestaande bedrijven in staat stellen te moderniseren waarbij ze hun impact op de leefomgeving gelijktijdig verhoudingsgewijs dienen te verminderen en de ruimtelijke kwaliteit versterken. Daar waar de modernisering vraagt om uitbreiding van het bedrijf zal er maatwerk geleverd moeten worden op basis van de landelijke richtlijnen.

Bedrijven die de oplossing zoeken in het multifunctioneel verbreden van de bedrijfsvoering faciliteren we waar het kan bij het realiseren van additionele verdienmodel. Dit doen we door het mogelijk maken van verbindingen met zorg, vrijetijd en streekproducten. Maar het kan daarbij ook gaan om "ecodiensten" gericht op natuur- en landschapsbeheer, watermanagement en/of het opwekken en leveren

Vanuit voorliggend plan geredeneerd kan worden gesteld dat ter plaatse de intensieve veehouderij op deze locatie stopt, hetgeen in lijn is met de wens van de Omgevingsvisie. Het bestaande bedrijf zal, gebruik makend van het bestaande agrarische erf, deels op een grondgebonden wijze nog rundvee gaan houden en er een loonbedrijf bij beginnen. Van beide functies kan worden gesteld dat deze minder belastend zijn voor de omgeving. Door het in stand houden van agrarische activiteiten op deze locatie blijft een belangrijke drager voor de leefbaarheid en werkgelegenheid bestaan. Het verzoek is in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.3.2 **Landschapontwikkelingsplan**

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) Ommen geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het geeft de visie van de gemeente op het omgaan met haar landschap voor de komende 10 jaar.

Kenmerkend aan het Ommer landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Concreet zijn de volgende landschappen te onderscheiden:

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

Het plangebied ligt in het jonge heide ontginningslandschap dat de volgende karakteristieken kent:

- open landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
- rationeel kavelpatroon van rechthoekige percelen;
- verspreide bebouwing langs wegen.

Toekomstbeeld:

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

Onderstaand is weergave gedaan van de maatregelen en sturingsprincipes van dit landschap:

Maatregelen:	2.3. INSPIRATIEBOEK RUIMTELIJKE KWALITEIT
Meeliften:	Aan de randen van de erven, langs de kavelgrenzen zijn bomenrijen en houtsingels aanwezig die hoger zijn dan de bebouwing
het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan de landschappelijke karakteristiek in de vorm van bosjes, hout wallen en struwelen.	een nieuw initiatief sluit aan bij bestaande bebouwingstructuur en verkaveling
Sturen:	de richting van bebouwing op het erf is gelijk aan elkaar
behouden van openheid door scherpe grenzen tussen open en dicht te handhaven en te versterken. Verdichting van de openheid door o.a. bos en bebouwing is niet wenselijk;	inheems groen dat de hoogte van de bebouwing overstijgt
behouden en zichtbaar maken van het oorspronkelijk reliëf op de dekzandrug van Witharen;	gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, moderne architectuur is mogelijk;
rode ontwikkelingen, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het jonge ontginningslandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk goed in te passen.	een nieuw initiatief heeft een bescheiden, strakke groene inrichting van het erf;
door middel van erfbeplanting de erven meer onderdeel laten worden van de landschapstructuur. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk.	liever gras dan grote oppervlakten verhardingen;
	geen muren of schuttingen maar een lage haag, max. 1 meter hoog;
	erven meestal direct aan de weg gelegen
	groene rand, vaak minstens aan 1 zijde van de kavel zorgt voor inpassing in omgeving
	bomen en bebouwing hebben dezelfde richting, evenwijdig aan de verkaveling of haaks op de wegrichting
	erven als groene eilanden in het land-schap, vooral in veenontginningsland-schap
	bomen en boomgroepen aan zijanten van het erf

Een voorwaarde om medewerking te verlenen is het zorgvuldig inpassen van het erf. Daarbij moet het erf zich als eenheid in het landschap blijven presenteren. De nieuw te bouwen schuren moet aansluiten op de bestaande bebouwing (woning) maar mag een modern landelijk uitstraling kennen. De ruimtelijke kwaliteit van het erf moet behouden blijven en waar kan versterkt worden. Onderscheid tussen het voor- en achtererf is tevens belangrijk. Dit moet ook tot uiting komen door de nieuwe schuren achter de bestaande woning te bouwen.

Het doel is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen deze ontwikkeling wordt dit behaald door de sloop van 1.227 m² landschap ontsierende bebouwing. Na sloop zullen er op deze plek ca. 1.350 m² herbouwd worden. Hiermee ontstaat een praktisch erf waar voldoende ruimte is om te keren en te parkeren. Achter de schuur wordt een buitenopslag gemaakt waar machines schoongemaakt kunnen worden en tijdelijk materieel neergezet wordt.

Kenmerkend in het jonge ontginningslandschap is de opgaande beplanting langs de randen van de erven. Deze wordt op dit erf aangebracht. Langs de inrit wordt een bomenrij van zwarte els voorzien. Zo blijft er vanuit de woning (en vanuit de omgeving) enig zicht op de woning met tuin. Het erf is zo compact en efficiënt mogelijk ontworpen om de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk te houden.

De tuin bestaat uit veel gazon met een beukenhaag. Deze zal behouden blijven. Ook de perceelgrensbeplanting ten oosten van het erf blijft behouden. Dit past in de structuur van het landschap en sluit het erf af.

Aan de zuidzijde wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd. Hierdoor zal er een plas-dras vegetatie ontstaan bestaande uit riet/elzen/berken/wilgen. De vegetatie zal de schuur verzachten. Tevens draag de oever bij aan de biodiversiteit.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Er mag geen stedelijke uitstraling ontstaan. De nieuwe schuur moet een ingetogen vormgeving krijgen. Opvallende details als witte deuren of gevelbekleding zijn niet

toegestaan. Donkere materialen die niet glimmen hebben de voorkeur. Ook met reclame-uitingen moet terughoudend worden omgegaan. Vlaggen of grote opvallende borden zijn niet toegestaan.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

In het bestemmingsplan is voor het plangebied geen dubbelbestemming voor Waarde – Archeologie opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een archeologische beleidskaart opgenomen.



Fig. 4.1: Uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

Het plangebied heeft aanduiding “lage en gematigde archeologische verwachting”. Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Ommen geldt een onderzoek plicht in gebieden met een gematigde, hoge of specifieke archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 2500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoek plicht bij plangebieden groter dan 1 ha.

Het project voorziet in een functiewijziging meterschikking van bebouwing op het perceel. De totale omvang van het project is, na slopen van bestaande bebouwing en herbouwen van nieuwe gebouwen, kleiner dan de genoemde grenswaarden. Onderzoek is niet nodig. Wel zijn op de verbeelding en in de regels de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 2 opgenomen.

Cultuurhistorie

In het plangebied en/of nabije omgeving zijn geen monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig die van invloed zijn op het project.

4.2 Bodem

4.2.1 *Verkennd bodem- en nulsituatieonderzoek*

Initiatiefnemer heeft een verkennd- en nulsituatie bodemonderzoek laten uitvoeren ter plaatse van perceel Woestenweg 5 in Witharen. Het onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau AvA Milieuonderzoek en de onderzoeksrapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het doel van het verkennd bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater), teneinde te onderzoeken of de kwaliteit van het perceel geschikt is voor de toekomstige functie.

Daarnaast bestaat het voornemen om het erf aan zuidoostzijde uit te breiden met een aan te leggen wasplaats. Ter plaatse is een nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd. Met het onderzoek wordt een toetsingsgrondslag verkregen indien gedurende de bedrijfsvoering of na beëindiging van de (bedrijfs)activiteiten dient te worden bepaald of verontreiniging van de bodem heeft opgetreden.

Samenvatting resultaten

Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

Over een groot deel van het erf is de bovengrond ontgraven en is een halfverharding van gebroken puin/menggranulaat aangebracht met een dikte van 0,3 m tot plaatselijk 1,0 m.

De bovengrond tot circa 0,3 à 1 m -mv bestaat anders uit licht tot matig humeuze grond. Hieronder is tot de maximaal geboorde diepte van 3,2 m -mv humusarm zand aanwezig.

Ter plaatse van de uitgevoerde boringen zijn geen bodemvreemde bijmengingen in de opgeboorde grond aangetroffen of bijzonderheden waargenomen.

Analyseresultaten verkennd bodemonderzoek erf

- **Bovengrond**

In het mengmonster van de bovengrond van onverharde terreindelen (MMbg1; 0 – 0,5 m -mv) is zink in een licht verhoogd gehalte aangetoond. In het mengmonster van de 'bovengrond' onder de halfverharding (MMbg2; 0,3 – 1,3 m -mv) is PAK in een licht verhoogd gehalte aangetoond. Verder zijn er geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten in de bovengrond aangetoond.

- **Ondergrond**

In beide mengmonsters van de ondergrond (MMog1 en MMog2; 1,0 – 2,0 m -mv) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten gemeten.

- **Grondwater**

Ook in het monster van het grondwater (peilbuis 1) zijn geen verhoogde waarden ten opzichte van de streefwaarden aangetoond.

Analyseresultaten nulsituatie bodemonderzoek weiland

- Grond

In het monster van de ondergrond ter plaatse van de toekomstige olie-afscheider naast de toekomstige wasplaats (MM-Nul1; 0,3 – 1,8 m -mv) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten gemeten.

In het mengmonster van de 'bovengrond' (onder af te graven teelaardelaag) ter plaatse van de toekomstige wasplaats (MM-Nul2; 0,3 – 1,5 m -mv) zijn eveneens geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.

- Grondwater

Ook in het monster van het grondwater (peilbuis 20) zijn, met uitzondering van een van nature 'verhoogd' gehalte aan barium, geen verhoogde waarden ten opzichte van de streefwaarden aangetoond.

Conclusies

Verkendend bodemonderzoek erf

Visueel zijn in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een mogelijke (ernstige) bodemverontreiniging.

Chemisch analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink en PAK gemeten. Het betreffen relatief geringe overschrijdingen van de achtgergrondwaarden. De herkomst van het gemeten licht verhoogde gehalte aan zink en aan PAK is niet exact aan te duiden. Op oudere erven worden echter vaak verhoogde waarden aan zware metalen en/of PAK aangetroffen.

In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten gemeten.

Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van de het perceel voldoende vastgelegd. Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en is er geen bezwaar tegen bestemmingsplanwijziging en bouw van een loods op het perceel.

Nulsituatie bodemonderzoek toekomstige wasplaats met olie-afscheider (weiland)

Visueel zijn in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een mogelijke (ernstige) bodemverontreiniging.

Ook chemisch analytisch zijn in de onderzochte grondmonsters geen verhoogde gehalten boven de generieke achtergrondwaarden aangetoond.

In het grondwater zijn eveneens, met uitzondering van een van nature 'verhoogd' gehalte aan barium, geen verhoogde waarden ten opzichte van de streefwaarden aangetoond.

Hiermee is de nulsituatie van de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de toekomstige wasplaats met olie-afscheider voldoende vastgelegd.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en is er geen bezwaar tegen bestemmingsplanwijziging en bouw van een loods op het perceel.

4.3 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

4.3.1 Gebiedsbescherming

De inrichting is gelegen op een afstand van 6700 meter van het dichtbijgelegen Wnb-gebied "Vecht Beneden Regge".

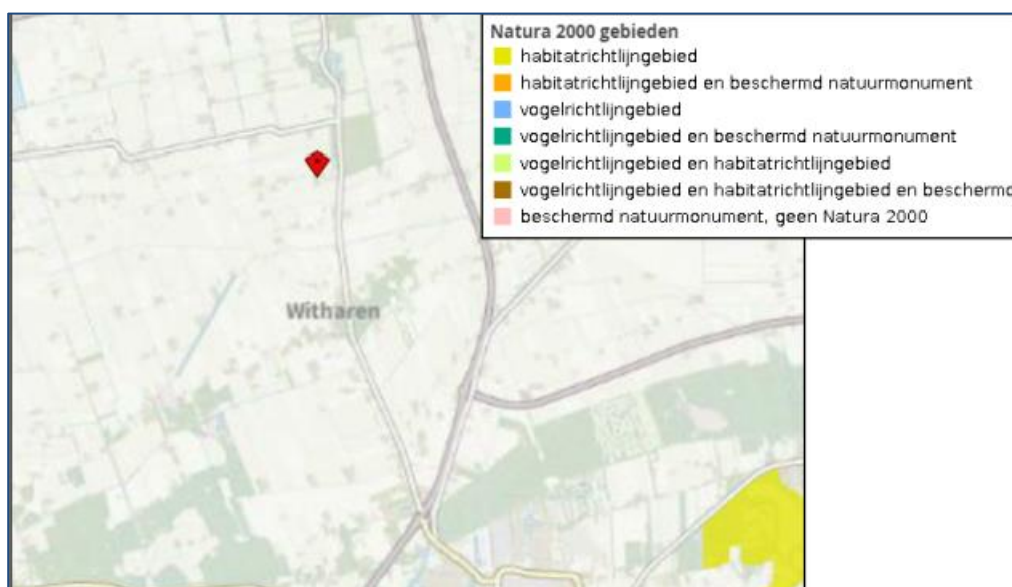


Fig. 4.2: Weergave van Natura 2000-gebieden t.o.v. het plangebied

Als een agrarisch bedrijf activiteiten wil uitvoeren die nadelige gevolgen kunnen hebben voor Natura2000-gebieden is daar in veel gevallen toestemming in het kader van de Wet natuurbescherming voor nodig. Voor de voorgenomen activiteiten is een Wnb-toestemming nodig, maar is nog geen aanvraag om een Wnb-vergunning ingediend. De AERIUS-berekeningen zijn bijgevoegd als bijlagen van de m.e.r.-beoordeling. Hieruit blijkt dat de plannen geen toename van stikstofdepositie boven de 0,00 mol/hectare/jaar oplevert.

Gezien de aard van de activiteiten en de ligging van de locatie is er geen sprake van overige effecten op Natura 2000-gebieden. Het voornemen leidt niet tot nadelige effecten op Natura2000-gebieden en staat vergunningverlening in het kader van de Wet Natuurbescherming niet in de weg.

4.3.2 Natuurnetwerk Nederland

De inrichting ligt niet in of direct nabij een gebied aangewezen als Natuurnetwerk. De inrichting ligt op ca. 290 meter van het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk.



Fig. 4.3: Weergave van NNN-gebieden t.o.v. het plangebied

4.3.3 Soortbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

In het plangebied worden aanwezige gebouwen gesloopt. Gezien de ligging van het plangebied en het huidige gebruik van gronden is er naar verwachting geen sprake van een ecologische aantasting (soortenbescherming). Alvorens te kunnen slopen dient er een sloopmelding (cf. Bouwbesluit 2012) te worden ingediend. Initiatiefnemer zal in dat proces een Ecologisch QuickScan gaan laten uitvoeren en eventuele adviezen/aanbevelingen gaan opvolgen.

4.4 Externe en fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Een agrarisch bedrijf (veehouderij en loonwerk) zijn niet aangemerkt als (risico veroorzakende) inrichting. Echter is het bedrijf ook niet aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object. Daartoe onderstaande weergave van de risicokaart.

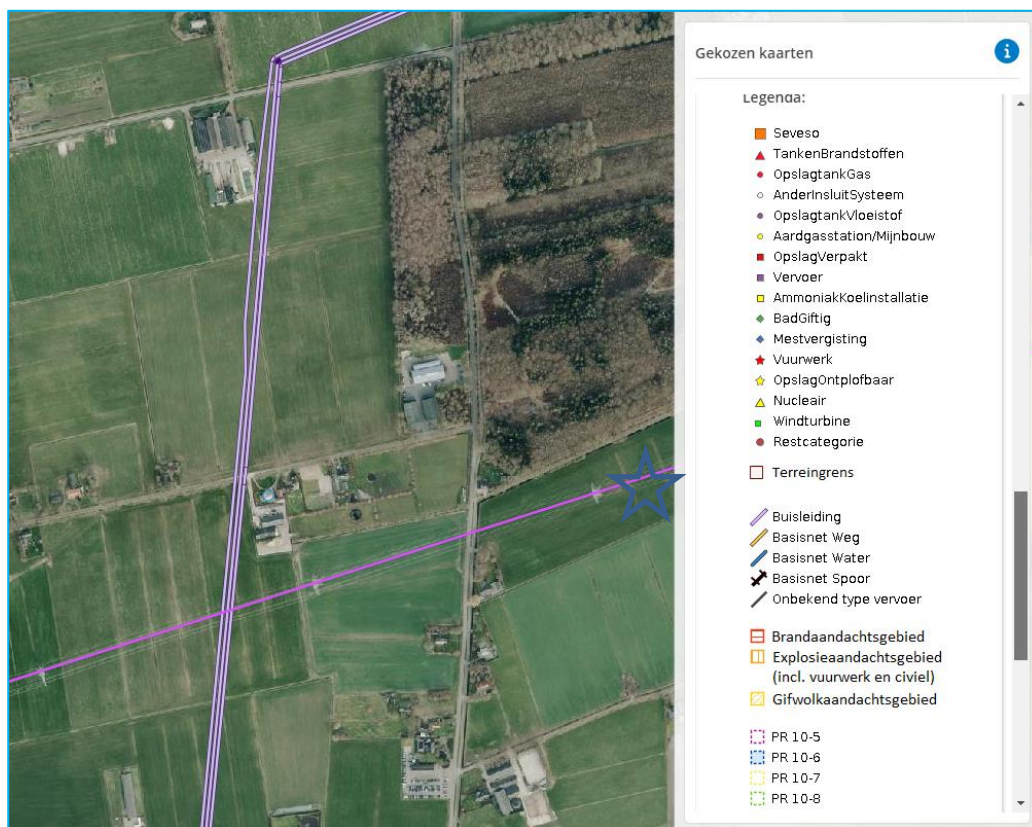


Fig. 4.4: Weergave van het plangebied en nabijgelegen risico's en inrichtingen (bron: www.risicokaart.nl)

4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting.

Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer / het Activiteitenbesluit.

4.4.1.2 Buisleidingen

Ten westen van het plangebied zijn drie buisleidingen gelegen. Het zijn 3 gasleidingen met elk een werkdruk van max. 66 bar met 3 verschillende diameter, 28, 42 en 48 inch. De maatgevende buisleiding van 48 inch) ligt op ca 35 meter van het plangebied. Een dergelijke leiding heeft een inventarisatieafstand van 540 meter.

In het invloedsgebied liggen enkele bestaande woningen (kwetsbare objecten). Op het perceel Woestenweg 5 is een bestaand agrarisch perceel aanwezig met bestaande woningen. Het project voorziet echter niet in het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten. Wel kunnen met het plan in de reeds aanwezige woningen zogeheten 'aan huis verbonden beroepen en bedrijven' worden toegestaan. Onder aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden verstaan vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten horend bij de woonfunctie die ten hoogste vallen binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van artikel 1.1, derde lid van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het gaat dan in de regel om vormen van bedrijvigheid die slechts in beperkte omvang extra mensen/personen aantrekt, juist ook om dat de omvang van de bedrijvigheid ondergeschikt is. Deze eventuele toename aan personen zal niet leiden tot een verhoging van het groepsrisico in dermate omvang dat een nadere verantwoording van de toename van het groepsrisico nodig is vanuit de invloedsgebieden van de gasleidingen. Daarbij komt ook dat in de bestaande bedrijfswoningen deze 'aan huis gebonden' activiteiten reeds waren toegestaan. De aanwezige buisleidingen zijn niet nadelig van invloed op de voorgenomen functiewijziging.

4.4.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op de planlocatie.

4.4.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Ten zuiden van het plangebied zijn hoogspanningsleidingen gelegen. Gezien de ruime afstand van ca. 70 meter is dit leidingtracé niet van invloed op het plangebied.

4.4.2 **Conclusie**

Het plan zelf voorziet niet in de oprichting van een risicovolle activiteit. Het project voorziet tevens niet in het realiseren en/of toevoegen van kwetsbare objecten ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een verdere afweging of de planontwikkeling al dan niet leidt tot (on)aanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid kan achterwege blijven. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste project.

4.5 **Geluid**

Wet geluidhinder

Het plan voorziet niet in een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Toetsing aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

Bedrijfsactiviteiten

Het plan omvat op het perceel zowel de veehouderij als het loonbedrijf. Van belang is dat:

- Binnen de inrichting geluidbronnen aanwezig kunnen zijn die het gehele etmaal in werking zijn (bijvoorbeeld ventilatoren) in de stallen;
- Activiteiten van een loonbedrijf zijn over het algemeen sterk seizoensgebonden met veel werkzaamheden rondom de zaai- en oogstperiode. Er dient waarschijnlijk rekening gehouden te worden met werkzaamheden in het loonbedrijf in de avond- en nachtperiode;
- Het plan voorziet in de realisatie van parkeergelegenheid, waarbij het niet uitgesloten is dat deze ten behoeve van het loonbedrijf in de avond- en nachtperiode (tussen 19.00 uur en 07.00 uur) gebruikt worden;

- Het plan voorziet in een nieuwe ontsluiting voor zwaar vrachtverkeer. Het naastgelegen perceel wordt ingericht als spuitplaats. Mogelijk vindt het verladen van vee eveneens aan de achterzijde van de nieuw te bouwen stal plaats.

Conclusies geluid

Gelet op deze punten is het uitvoeren van akoestisch onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat ter plaatse van de woning Woestenweg 3 sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de plansituatie en dat voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierbij moet worden uitgegaan van de maximaal planologische invulling.

Door onderzoeksbureau TecMaP is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van het loonbedrijf aan de Woestenweg 5 te Witharen. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uitgaande van de door de opdrachtgever aangereikte gegevens is een rekenmodel opgesteld. Met dit rekenmodel is de geluidbijdrage ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen bepaald. Uit de rekenresultaten blijkt het volgende:

Directe hinder:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) bedraagt ter plaatse van de woningen maximaal 48 dB(A) etmaalwaarde vanwege alle voorgenomen activiteiten. Er wordt niet voldaan aan stap 2 uit de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering behorende bij een rustige woonwijk. De grenswaarden uit stap 3 van de VNG publicatie worden wel gerespecteerd.
- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) bedraagt ter plaatse van de woningen maximaal 44 dB(A) etmaalwaarde vanwege alleen de vast opgestelde geluidbronnen (werkplaats). De normstelling uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt gerespecteerd.
- Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ter plaatse van woningen onder representatieve bedrijfsomstandigheden maximaal 60 dB(A) en kan zowel in de dag-, avond- als nachtperiode ontstaan. De aanbevolen grenswaarden behorende bij stap 2 uit de VNG publicatie worden niet gerespecteerd. De inmiddels algemeen geaccepteerde grenswaarden behorende bij stap 3 worden wel gerespecteerd.
- De normstelling volgens het Activiteitenbesluit wordt ten aanzien van de maximale geluidniveaus gerespecteerd.

Indirecte hinder:

- De geluidbijdrage vanwege het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt bedraagt ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen gelijk aan of minder dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Volgens de Circulaire indirecte hinder is er dan geen hinder te verwachten vanwege het verkeer dat van en naar de inrichting rijdt.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Verder blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege de gehele inrichting maximaal 48 dB(A) etmaalwaarde bedraagt en het maximale geluidniveau

maximaal 60 dB(A). Bij deze geluidniveaus is ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst IJsselland. De beoordeling daarvan is als volgt:

- het rapport is akkoord;
- VNG-richtwaarde rustig buitengebied voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in avond op 3 woningen tot 3 d B overschreden maar is inherent in de n piekseizoen en van landbouwloonbedrijf en niet af te schermen;
- VNG richtwaarde maximaal (piek-) geluidsniveau rustig buitengebied wordt op woning Woestenweg 3 met 5 dB overschreden. Maar ook inherent aan het piekseizoen;
- geluidbelastingen voldoet aan VNG grenswaarden en Activiteitenbesluit;
- geluidbelasting bedrijfsverkeer buiten inrichting voldoet aan circulaire indirecte hinder;
- door projectie bedrijfsgebouw en afscherming rij-lijnen wordt geluid zoveel als mogelijk afgeschermd;
- Met de berekende geluidbelastingen is nog sprake van goed woon- en leefklimaat.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

Relatie tot het project

Het plan voorziet in de beëindiging van varkenshouderij en sloop van de varkensstallen. Voor het landbouwloonbedrijf wordt voorzien in een nieuw bedrijfsgebouw met werkplaats, tractorstalling, werktuigberging en kantoor. Buiten wordt een tankplaats met aangelegd voor aftanken van de eigen landbouwvoertuigen en een spoelplaats voor de landbouwwerktuigen. Het plan voorziet tevens in het omzetten van een woning binnen het plan op adres Woestenweg 4 naar een tweede bedrijfswoning

Huisvesting vleesstieren en overige runderen

Als nevenactiviteit wordt in het bedrijfsgebouw achter de tractorstalling en werktuigenberging een potstal ingericht, ingedeeld in 4 hokken en met bruto stal oppervlak van 270 m² voor het huisvesten van 100 vleesstieren met RAV code A 6.100 en 65 fokstieren en overig rundvee met RAV code A 7.100.

Bij de aanmeldnotitie Vormvrije M.E.R.-beoordeling is een - stacks geurberekening gevoegd waarbij de geurbelasting van deze dieren op nabijgelegen woning Woestenweg 3 is berekend.

Deze berekening is gecontroleerd door de Omgevingsdienst. De geur-berekening gaat uit van de aangevraagde dieren en is akkoord bevonden. In de berekening wordt uitgegaan van 100 RAV A 6.100 vleesstieren en 65 RAV A 7.100 runderen. Uit de geurberekening blijkt op de woning een voorgrondbelasting van 3,1 ouE/m³. Bij een toets aan de milieukwalificaties opgenomen in de bijlagen 6 en 7 van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij is bij deze voorgrondbelasting sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast kan gesteld worden dat met de beëindiging van de varkenshouderijen er sprake is van een afname van geuremissie en geurbelasting ten opzichte van het huidig vergunde bedrijf.

Vanuit de Omgevingsdienst IJsseland is nog als advies meegegeven dat om te borgen dat de geurbelasting met het plan ook afneemt en voldoet aan de norm van de wet geurhinder en veehouderij het van belang is dat ook de omgevingsvergunning voor de vleesvarkens nog wordt ingetrokken.

Het onderdeel geur vanuit het houden van het rundvee vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde aanpassing van de bestemming.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het toevoegen van een nieuwe woning.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Aangeven of in de buurt bedrijven aanwezig zijn en of deze voor belemmeringen kunnen zorgen op het gebied van het woon- en leefklimaat. Voorts dient ook aangegeven te worden of door de ontwikkeling bedrijven belemmerd zullen worden (contouren, bedrijfscategorie, geluid, etc.).

Ter plaatse kan worden gesteld dat er sprake is van een zogeheten 'rustige landelijk (buiten)gebied' vanuit de karakterisering van Bedrijven en Milieuzonering. Rondom het plangebied zijn een aantal woningen aanwezig. Ten oosten is direct naast het perceel een woonbestemming gelegen op ca. 20 meter van de bestemmingsgrens (Woestenweg 3). Op enige afstand zijn verder nog 2 woonbestemmingen in westelijk en oostelijk richting gelegen, op 143 respectievelijk 94 meter.

Woestenweg 4 (ligt binnen het plangebied zelf)

Binnen het plangebied zelf bevindt zich de woning Woestenweg 4. De binnen het plan gelegen 2e woning op adres Woestenweg 4, in het bestemmingplan buitengebied 2010 opgenomen met aanduiding noodwoning W(i), wordt in het plan opgenomen als 2e bedrijfswoning en is daarmee niet als geur- of geluidgevoelig te beoordelen voor eigen bedrijf.

Woestenweg 3

Het voorgenomen landbouwloonbedrijf ligt op 20 meter van de woning aan de Woestenweg 3 (gemeten vanaf plangrens). Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd, door Tecmap. In dat onderzoek is de impact berekend van de bedrijfsactiviteiten op haar omgeving. Het onderzoek is beoordeeld door de omgevingsdienst in deelzaak: Z2022-00012062-002. Het onderzoek is ontvankelijk en inhoudelijk akkoord bevonden.

Voor geur geldt in plaats van de richtafstand een toets aan geurnormen van de wet geurhinder en veehouderij. Een geurberekening is bijgevoegd bij het plan. Voor beoordeling van deze berekening wordt naar de geurparagraaf verwezen. De richtafstanden voor stof en gevaar, beiden 10 meter, liggen vanwege de begrenzing van het bouwvlak op voldoende afstand vanaf de woning Woestenweg 3 en daarmee ook ten opzichte van de nog verder gelegen woningen. Het aspect geur staat de planvorming niet in de weg.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

In de opgestelde m.e.r.-beoordeling wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit en fijnstof.

Hieruit volgt dat ter plaatse van woningen van derden moet worden getoetst aan de relevante grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit. Het dichtstbijzijnde te

beschermen object (TBO) ten opzichte van de emissiepunten is Woestenweg 3. De afstand tot deze woning bedraagt ca. 80 meter, gemeten vanaf het dichtst bijgelegen emissiepunt. Conclusies uit de m.e.r.-beoordeling:

- Op basis van beide tabellen kan worden vastgesteld dat de emissie van fijn stof als 'niet in betekende mate' ofwel NIBM kan worden beschouwd.
- De aanvraag voldoet aan de grenswaarde PM10 en de PM10-concentratie en voldoet daarmee aan de grenswaarde voor PM2,5

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9

M.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

In onderdeel D, kolom 1 van het Besluit m.e.r. staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt; voor veehouderij is dit D14 'De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren'. In onderdeel D14 kolom 2 staan bij deze activiteit gevallen (drempelwaarden) genoemd. In het geval dat de activiteit betrekking heeft op meer dan de genoemde aantallen dan is direct een m.e.r. beoordeling noodzakelijk. Indien de activiteit beneden de drempelwaarde ligt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

D14: De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan:

1. 40.000 stuks pluimvee (Rav1 cat. E, F, G en J);
2. 2.000 stuks mestvarkens (Rav cat. D.3);
3. 750 stuks zeugen (Rav cat. D.1.2, D.1.3 en D.3 voor zover het opfokzeugen betreft);
4. 3.750 stuks gespeende biggen (biggenopfok) (Rav cat. D.1.1);
5. 5.000 stuks pelsdieren (fokteven) (Rav cat. H.1 t/m H.3);
6. 1.000 stuks voedsters of 6000 vlees- en opfokkonijnen tot dek leeftijd (Rav cat. I.1 en I.2);
7. 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar (Rav cat. A.1 en A.2);
8. 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 3);
9. 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 1, A 2 en A 3);
10. 1.200 stuks vleesrunderen (Rav cat. A.4 t/m A.7);
11. 2.000 stuks schapen of geiten (Rav cat. B.1 en C.1 t/m C.3);
12. 100 stuks paarden of pony's (Rav cat. K.1 en K.3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld. (Rav cat. K.2 en K.4);
13. 1.000 stuks struisvogels (Rav cat. L.1 t/m L.3).

De voorgenomen activiteit ziet toe op het oprichten, wijzigingen of uitbreiden van een installatie voor het houden van dieren, en overschrijdt één of meerdere D14-drempelwaarden niet. Vleesrunderen vallen onder de RAV-categorie E6 & A 7.3, hiervan ligt de drempelwaarde op 1.200 stuks, het voornemen ziet toe op het wijzigen van de installatie van 165 vleesrunderen. Dat is lager dan de drempel van 1.200 en dit betekent dat de drempelwaarde niet wordt overschreden.

M.e.r.-plicht

In de bijlage bij het Besluit Milieueffectrapportage zijn in onderdeel C onder 14 de criteria genoemd wanneer een bedrijf een MER moet op stellen voor een veehouderij. Hier worden genoemd de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van pluimvee of varkens in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan:

1. 85.000 stuks mesthoenders (Rav1 cat. E 3 t/m 5);
2. 60.000 stuks hennen (Rav cat. E 1 en E2);
3. 3.000 stuks mestvarkens (Rav cat. D3) of;
4. 900 stuks zeugen (Rav cat. D 1.2 en D 1.3).

De voorgenomen activiteit overschrijdt voornoemde drempelwaarden niet. Er is geen sprake van een rechtstreekse m.e.r.-plicht.

Afweging

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerp-bestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform §7.6 Wet milieubeheer. Naar aanleiding van de wijziging van artikel 7.28 (d.d. 1 januari 2021) hoeft, in het geval er sprake is van een aanmeldingsnotitie m.e.r., een m.e.r.-beoordelingsbesluit niet al worden voorgelegd bij de aanvraag. De beoordeling van de aanmeldingsnotitie vindt dan tegelijkertijd plaats met de beoordeling van de aanvraag van de activiteit. In navolgende paragrafen is de vormvrije m.e.r.-beoordeling nader uitgewerkt.

Door FarmConsult is vervolgens een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld (rapport november 2023). Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Daarin is de volgende conclusie te lezen:

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze zijn niet altijd zodanig dat normen worden overschreden.

Initiatiefnemer wil op de locatie aan de Woestenweg 5 in Witharen de installatie wijzigen. Er zal sprake zijn van loonwerk en het houden van vleesvee. Op basis van de kenmerken van het project en de omgeving waarin het project plaatsvindt, zouden er aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen voordoen. Uit de kenmerken van de activiteit en de beschreven milieugevolgen volgt dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie voorziet, tesamen met het bijbehorende rapport 'Integrale milieu-informatie Wet Milieubeheer' in alle voor de activiteit relevante informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om een besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling te kunnen nemen.

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Ontsluiting

Het perceel behoudt de bestaande ontsluiting / inrit op de Woestenweg. Echter wordt er een tweede ontsluiting / inrit aangelegd, die zijn ontsluiting op de Balkenweg heeft. Hiermee wordt een logistieke behoefte ingevuld. Door deze nieuwe inricht wordt voorkomen dat veel manoeuvreren op het terrein en het ontziet de bermen van de Woestenweg ter plaatse van de bestaande uitrit. De verkeersbewegingen kunnen nu rondrijden over het terrein

Parkeren

basis van gemeentelijk kengetallen worden op eigen terrein 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Onderstaand een weergave van de parkeergelegenheid.

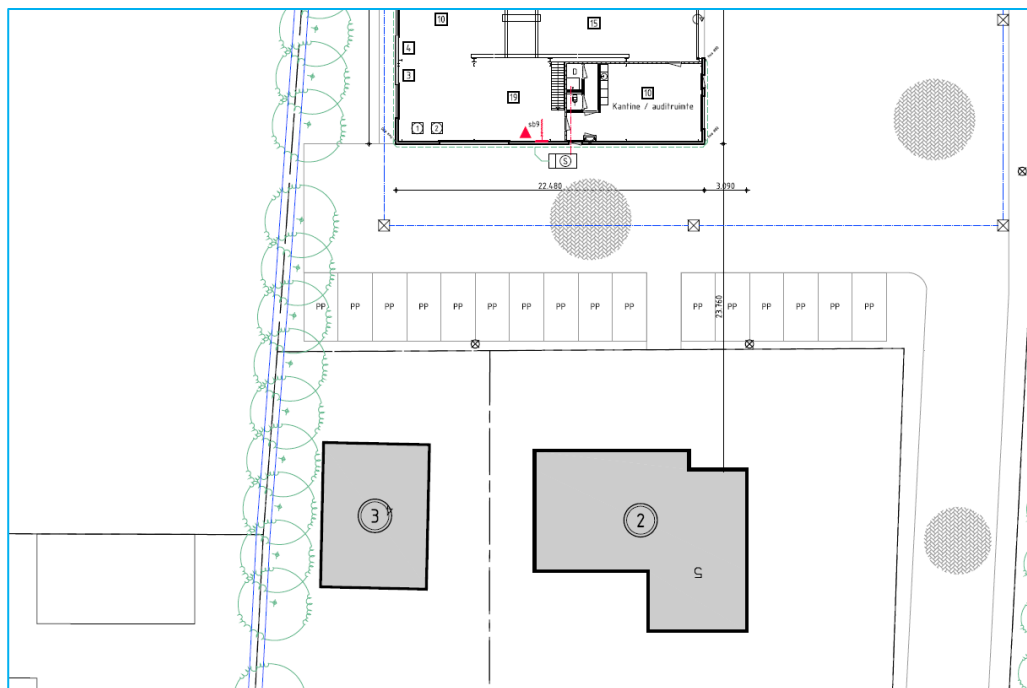


Fig. 4.5: Een situatietekening waaruit o.a. blijkt het parkeren op eigen terrein en het aantal parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte bij volledige inzet bebouwing voor loonwerk

Voor het aantal parkeerplaatsen is aansluiting gezocht bij de CROW. Parkeercijfers voor een bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief bedragen voor het buitengebied gemiddeld 1,1 parkeerplaats per 100 m² BVO. Dat betekent in deze $13,5 \times 1,1 = 14,85 = 15$ parkeerplaatsen benodigd. Er worden er 16 aangelegd. Er wordt voldaan de gestelde parkeernorm voor dit plangebied.

Parkeerbehoefte bij gebruik 500 m² aan grondgebonden rundvee en 850 m² aan loonwerk

Voor het aantal parkeerplaatsen in deze mix van functies is eveneens aansluiting gezocht bij de CROW. Parkeercijfers voor een bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief bedragen voor het buitengebied gemiddeld 1,1 parkeerplaats per 100 m² BVO. Dat betekent in deze $8,5 \times 1,1 = 9,35 = 10$ parkeerplaatsen benodigd voor het onderdeel loonwerk. Voor een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn geen kengetallen opgenomen, er is daarbij ook uitgegaan van een arbeidsextensief en bezoekers extensief bedrijf. Daarvoor geldt dan $5 \times 1,1 \text{ pp} = 5,5 = 6$ parkeerplaatsen. Er worden er 16 aangelegd. Er wordt voldaan de gestelde parkeernorm voor dit plangebied.

4.11

Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Voordat de watertoets is uitgevoerd is eerst nagegaan met welke toename aan verhard oppervlakte er rekening moet worden gehouden bij de uit te voeren watertoets. Hierna volgt een weergave van de toename aan verhard oppervlakte van zowel de bebouwing als de bij het plan behorende (erf)verharding.

Relatie met het project

Ten behoeve van het plan wordt bestaande bebouwing ter grootte van 1118 m² gesloopt en er wordt nieuwe bedrijfsbebouwing ter grootte van 1349 m² teruggebouwd, een toename derhalve van 231 m².

Het hemelwater en het terreinwater (alle water wat op daken en verharding valt) wordt afgevoerd op het eigen perceel d.m.v. een wadi (plas-dras) achter de nieuwe loodsen. Deze wadi krijgt een noodoverstroom naar het oppervlaktewater: de al aanwezige sloten. Zie ook onderstaand fragment van de milieutekening waarop de wadi en de noodoverstroom zijn aangegeven. Let wel, deze tekening is ter visuele ondersteuning, de milieuvergunning moet nog worden verstrekt.

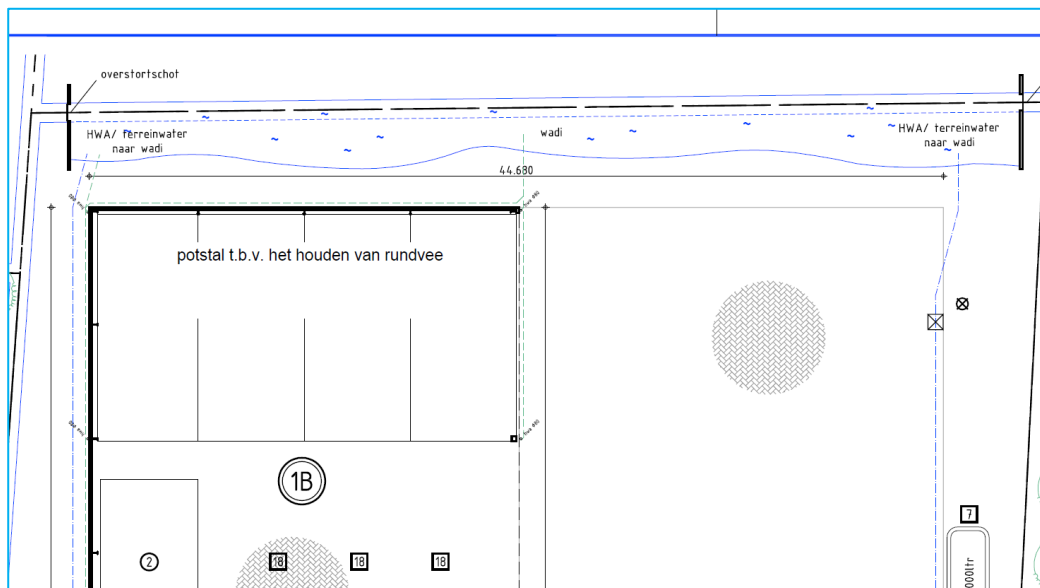


Fig. 4.6: Een fragment van de beoogde milieutekening waaruit blijkt dat het (hemel)water wordt opgevangen in wadi's gelegen achter het bouwwerk.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt voor de uit te voeren watertoets.

Watertoetsproces

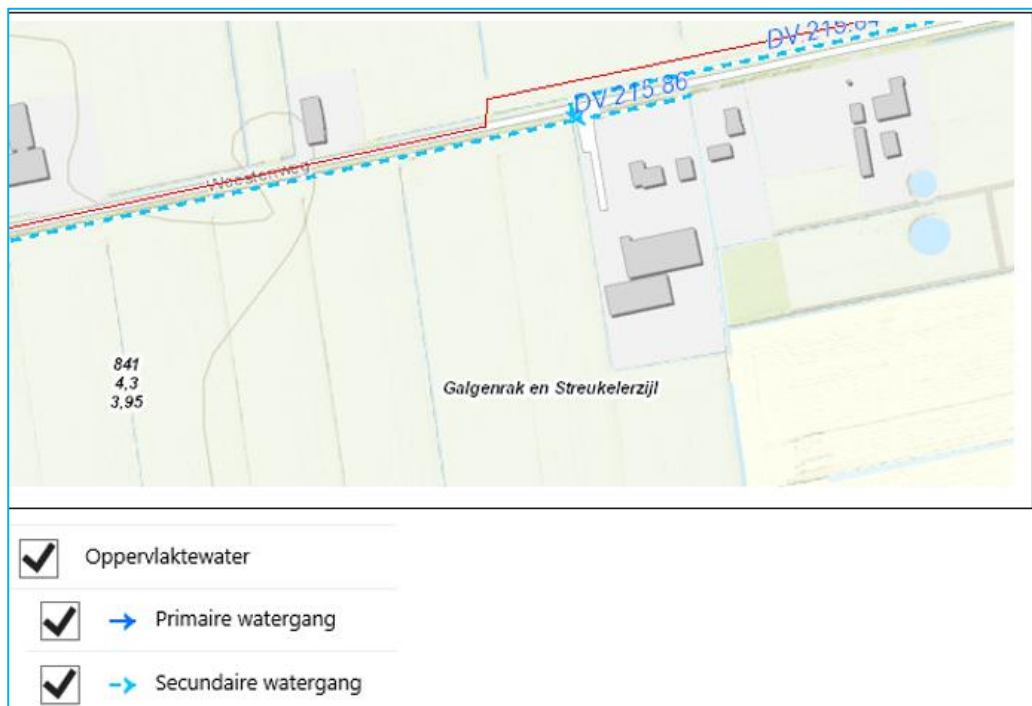
Op 23 juni 2020 is voor het project de watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plangebied in het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta ligt. Op basis van deze digitale toets kan de korte procedure gevolgd worden.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Vervolgens is op 8 december 2022 nog de uitgangspuntennotitie ontvangen vanuit het waterschap. Het volledige watertoetsdocument is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de relevante aspecten vanuit de ontvangen uitgangspuntennotitie en de wijze waarop daarmee in het plan rekening wordt gehouden.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied galgenrak en Streukelerzijl. Rond het plangebied liggen SECUNDAIRE B WATERGANGEN> die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 4.3 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

De uitgangspunten die in deze paragraaf worden benoemd, moeten zichtbaar worden verwerkt in het plan. Dat houdt in dat de initiatiefnemer in de waterparagraaf aangeeft hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten en op welke wijze deze worden vertaald naar het plangebied. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap. Indien noodzakelijk worden de uitgangspunten vertaald naar de plankaart (bijvoorbeeld waterberging) en de planregels.

Watersysteem

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

- Watergangen: Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang en/of secundaire B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
- Secundaire B-watergangen (>10 L/s afvoer en <25 L/s gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): waterschap is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de grondgebruikers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (eigenaar is onderhoudsplichtig). In de B-watergangen is een bepaalde vorm van toezicht door het waterschap mogelijk (schouw).

- C-watergangen: hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.

Vanuit de kaart op de vorige bladzijde wordt duidelijk dat er sprake is van een secundaire watergang aan de voorzijde van het bedrijf en is gelegen langs de Woestenweg zelf. Op onderstaande foto is deze weergegeven. De functie van deze watergang blijft ongewijzigd en deze wordt niet aangetast.



Wijzigingen aan het watersysteem

- Dempen of graven wateren: Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria.

Er worden geen sloten gedempt ten behoeve van het plan. Wel wordt nog binnen het plangebied voorzien in de realisatie van een solitaire sloot, die is op onderstaande tekening weergegeven binnen de blauwe ovaalen figuur rechts op de tekening. Vooraf zal bij het waterschap worden geïnformeerd over het al dan niet moeten aanvragen van een watervergunning voor deze solitaire sloot.



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. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

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

Voor het kunnen opvangen van eventueel veel water tegelijkertijd wordt een groot deel van het plangebied ingericht als extensief bloemenrijk gebied. Daar zal ook extra nog een solitaire sloot worden gerealiseerd die zowel is bedoeld voor de opvang van hemelwater als ook ter vergroting van de biodiversiteit voor met name reptielen en amfibieën. Op deze wijze zal wateroverlast tegen worden gegaan. Ook hebben de initiatiefnemers in het verleden al een greppel/slot gegraven aan langs het bedrijfsp perceel. Ook deze biedt mogelijkheden voor het opvangen van hemelwater. Deze sloot was destijds ingericht als buffer in de situatie dat het volledige bouwblok zou worden volgebouwd. Dat gebeurt middels dit bestemmingsplan niet meer. De verwachting is dat er geen waterlast op zal gaan treden.

Compensatie nieuwbouw plannen

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 2032 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 203 m² wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een infiltratiesituatie.

De aan te brengen extra sloot en het inrichten van het achterliggende gebied als extensief bloemenrijk gebied zal zorgdragen voor voldoende extra waterbergend vermogen.

Waterkwaliteit

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

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Als de keuze wordt gemaakt om het hemelwater af te voeren op oppervlaktewater dan mag alleen schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken of woonerven) direct worden afgevoerd. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktplaatsen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Inrichtingseisen oppervlaktewater

- Inrichting van het oppervlaktewater: De inrichting van het oppervlaktewater is sterk afhankelijk van de functie van het oppervlaktewater. Dit is maatwerk. Neem contact op met het waterschap als extra aandacht aan de inrichting van het oppervlaktewater moeten worden besteed ten behoeve van de ecologische kwaliteit.
- Doorspoeling oppervlaktewater: Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen worden vermeden. Het watersysteem wordt ontworpen met aandacht voor doorspoeling.
- Peilbeheersing: het waterschap kan sturen in de waterkwaliteit door bijvoorbeeld water in te laten of juist af te voeren. Vooral in gebieden met droogvallende sloten is het belangrijk hier rekening mee te houden. We adviseren om watergangen en vijvers een minimale waterdiepte te geven van 100 cm.

Verontreiniging

- Microverontreiniging: Er worden geen uitloegbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.
- Agrarische terrein: de inrichting van het agrarische terrein moet dusdanig zijn dat een overmatige toevoer van stikstof en/of fosfaat naar het watersysteem wordt voorkomen. Er wordt onder andere rekening gehouden met bemestings- en spuitvrije zones langs watergangen.
- Schoonmaakmiddelen en waterkwaliteit: Alle toegelaten schoonmaakmiddelen zijn milieuvriendelijk, maar mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater worden geloosd. Formeel is daar een vergunning op basis van Art. 6.2 lid 1 van de Waterwet (het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam) voor nodig. Een watervergunning wordt niet verleend wanneer een riolering in de buurt aanwezig is.

De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

- Indien aanwezig moet de afvalwaterstroom van reinigingswater met schoonmaakmiddel op de riolering worden geloosd;
- Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering;

- Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage.

Met de hiervoor genoemde adviezen ten aanzien van het aspect waterkwaliteit zal zoveel als mogelijk is rekening worden gehouden.

Riolering

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

Er wordt grond- en/of leidingwater verbruikt, onder andere als drinkwater voor de dieren en voor reinigingsdoeleinden. Door de toepassing van waterbesparende maatregelen en monitoring wordt zo spaarzaam mogelijk omgegaan met het waterverbruik en wordt het rioolstelsel daarmee ook zo weinig mogelijk belast. Daarnaast komt binnen de inrichting bedrijfsafvalwater vrij, hetgeen wordt opgevangen in de mestput en samen met de drijfmest conform de Meststoffenwet uitgereden op landbouwgronden. Door de aanwezige dieren wordt mest geproduceerd, deze mest wordt elders als meststof elders uitgereden op landbouwgronden. Het huishoudelijk afvalwater (hygiënesluis en kantine) wordt geloosd op het vuilwaterriool. Bedrijfsafvalwater wordt geloosd in de mestput. Er wordt geen verontreinigd (afval)water geloosd op het oppervlaktewater. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en vertraagd afgevoerd.

Beleid en regelgeving

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast);
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
 - Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het "Besluit lozing afvalwater huishoudens" (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
 - Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het "Activiteitenbesluit".
 - Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het "Besluit lozen buiten inrichtingen" (Blbi).

Bij het vorige onderdeel 'riolering' is omschreven hoe met de rioolafvoer zal worden omgegaan.

Rioolcapaciteit

- Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Bij nieuw aan te leggen water vindt overleg met het waterschap plaats.

- Wijze van onderhoud watersysteem: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.
 - Rijdend onderhoud vanaf de kant: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.
 - Varend onderhoud: Varend onderhoud is mogelijk bij een doorvaarbare watergang. In principe moet met een minimale totale oeverlengte van 300 m of een totale oppervlakte van 1.500 m² rekening gehouden worden. Er wordt rekening gehouden met een minimale doorvaarhoogte van 1,55 m ten opzichte van het maximale waterpeil. De doorvaarbreedte is minimaal 2,50 m. Voor varend onderhoud geldt tevens een minimale diepte van 1 m met een aanleg- en onderhoudsdiepte van 1,30 m. Elk onderhoudswater heeft een goed bereikbare inlaadplaats voor de boot en minimaal 1 losplaats ten behoeve van het maaisel per 100 m oeverlengte.
- Beheer en onderhoudsafspraken nieuwe watergangen: Voor nieuwe watergangen moeten beheer en onderhoudsafspraken worden vastgelegd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld dat deze watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria.
- Nieuwe bomen langs een watergang zijn vergunningsplichtig of meldingsplichtig.
- Toegankelijkheid van water: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. De kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.1 Grondexploitatie:

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 Wro wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Er is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waarmee eventuele gevolgen van planschade verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer.

6 **Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak**

De resultaten van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is in de basis gebaseerd op het moederplan, in dit geval het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens geldt de opbouw van de regels vanuit de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch – Aanverwante doeleinden

Binnen deze bestemming is geregeld welk gebruik en welke bouwmogelijkheden er zijn ten aanzien van het gewenste agrarisch aanverwante bedrijf. Ook is een koppeling gelegd met de uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan zodat er borging is voor het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.

Artikel 4 en 5 : Waarde – Archeologische verwachting 1 en 2

De gemeente heeft in 2008 een Erfgoednota vastgesteld met als onderdeel daarvan een archeologiekartaal. Ook hiervoor geldt dat een doorvertaling van deze zones heeft plaatsgevonden naar archeologische dubbelbestemmingen. Gronden aangeduid als "Hoge archeologische verwachting, "Gematigde archeologische verwachting" of "Specifieke archeologische verwachting beekdalen" zijn bestemd tot "Waarde – Archeologische verwachting 1". Gronden aangeduid als "Lage archeologische verwachting" zijn bestemd tot "Waarde – Archeologische verwachting 2".

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overangsrecht. Er is overangsrecht voor bouwwerken en overangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 9 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Bijlagen bij de toelichting

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn een aantal externe onderzoeken uitgevoerd die als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Projectgegevens

Project : Woestenweg 5 Witharen
Projectnummer : RB 20.162
IMRO : NL.IMRO.0175.buiten2012bp0087-on01
Versie : 01
Datum : November 2023

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl