



TOELICHTING

Buitengebied, herziening Varsenerweg 2 Ommen

COLOFON

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

BiedtRuimte
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen

Auteurs :
Anouk Elshof
Ina Klein Teeselink

Imro:
NL.IMRO.0175.buiten2012bp0091-ON01

Plannaam:
Buitengebied, herziening Varsenerweg 2
Ommen

Versie:
Ontwerp

Datum:
November 2023

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging plangebied in het buitengebied van Ommen.....	4
1.3	De bij het plan behorende stukken	5
1.4	Huidig planologisch regime.....	5
1.4.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied' en bestemmingen	5
1.4.2	Strijdigheid	7
1.5	Leeswijzer.....	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie: realiseren luxe verblijfseenheden.....	8
3	Beleidskaders.....	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	De nationale omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur (2017), actualisatie 2022	13
3.2.2	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	13
3.2.3	Omgevingsverordening	21
3.2.4	Conclusie toetsing aan provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Omgevingsvisie Ommen – Ommen jouw Toekomst	22
3.3.2	Landschapontwikkelingsplan	25
3.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid	27
3.4	Conclusie.....	27
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten.....	28
4.1	Algemeen.....	28
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	28
4.2.1	Archeologie	28
4.2.2	Cultuurhistorie en monumentenzorg	29
4.3	Flora en fauna.....	29
4.4	Bodem	32
4.5	Geluid	33
4.6	Water	34



4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	35
4.8	Geurhinder en veehouderij	37
4.9	Luchtkwaliteit	38
4.10	Externe veiligheid	40
4.11	Verkeer en parkeren	42
4.12	Mer-beoordeling.....	43
4.13	Conclusie	44
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	45
5.1	Algemeen.....	45
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
5.2.1	Vooroverleg	45
5.2.2	Betrokkenheid omwonende	45
5.2.3	Zienswijzen	45
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	45
5.4	Conclusie	46
6	Toelichting op de regels	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Opzet regels	47
6.2.1	Inleidende regels	47
6.2.2	Bestemmingsregels	47
6.2.3	Algemene regels	48
6.2.4	Overgangs-en slotregels	49
6.3	Nadere toelichting op de regels	49
	Bijlagen	50
	Bijlage 1 Technische tekening	50
	Bijlage 2a Verkennende bodemonderzoek 2015	50
	Bijlage 2b Vooronderzoek NEN 5725.....	50
	Bijlage 3 Watertoets	50
	Bijlage 4a stikstofrapportage	50
	Bijlage 4b AERIUS-projectberekening ontwikkelfase	50
	Bijlage 4c AERIUS-projectberekening gebruiksfase	50
	Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio	50





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Varsenerweg 2 te Ommen bevindt zich een reparatie- en restauratiebedrijf van oldtimers, met name landbouwvoertuigen. Hier restaureert initiatiefnemer exclusieve voertuigen voor particuliere klanten, maar ook voor musea. Naast restauratie verkoopt hij ook oldtimers en levert onderdelen. Het bedrijf opereert internationaal en klanten komen vanuit de hele wereld naar het bedrijf.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van twee B&B ruimtes aan de westzijde, grotendeels in de bestaande schuur met een kleine uitbouw aan de westzijde binnen het bouwvlak. De initiatiefnemer ziet het realiseren van de B&B ruimtes als een unieke recreatieve component van zijn bedrijf, omdat hij vaak geïnteresseerde, deels internationale, gasten heeft die de restauratie van oldtimers komen bekijken. In enkele gevallen wil de opdrachtgever van de restauratie meer betrokken zijn bij de werkzaamheden die (in opdracht) worden uitgevoerd in het restauratiebedrijf. Er kan met het verblijf op locatie beter worden ingespeeld op de interesses van deze specifieke doelgroep, maar uiteraard is een ieder die graag verblijft op deze locatie welkom. De B&B-ruimtes kunnen alleen als B&B worden gebruikt, zolang het restauratie- en reparatiebedrijf van landbouwvoertuigen aanwezig is.

Op de B&B ruimtes komt de aanduiding 'verblijfsrecreatie', die wordt gekoppeld aan de bedrijfsbestemming gericht op de restauratie van landbouwwerktuigen behorende tot categorie 3, met daaraan ondergeschikt de aanduiding voor verkoop aan de bestemming gerelateerde producten (Brl). Dit houdt in dat wanneer de bedrijfsbestemming wordt beëindigd, dat de B&B ruimtes ook worden beëindigd. Met deze ruimtelijke onderbouwing zal aangetoond worden dat het plan in de omgeving past.

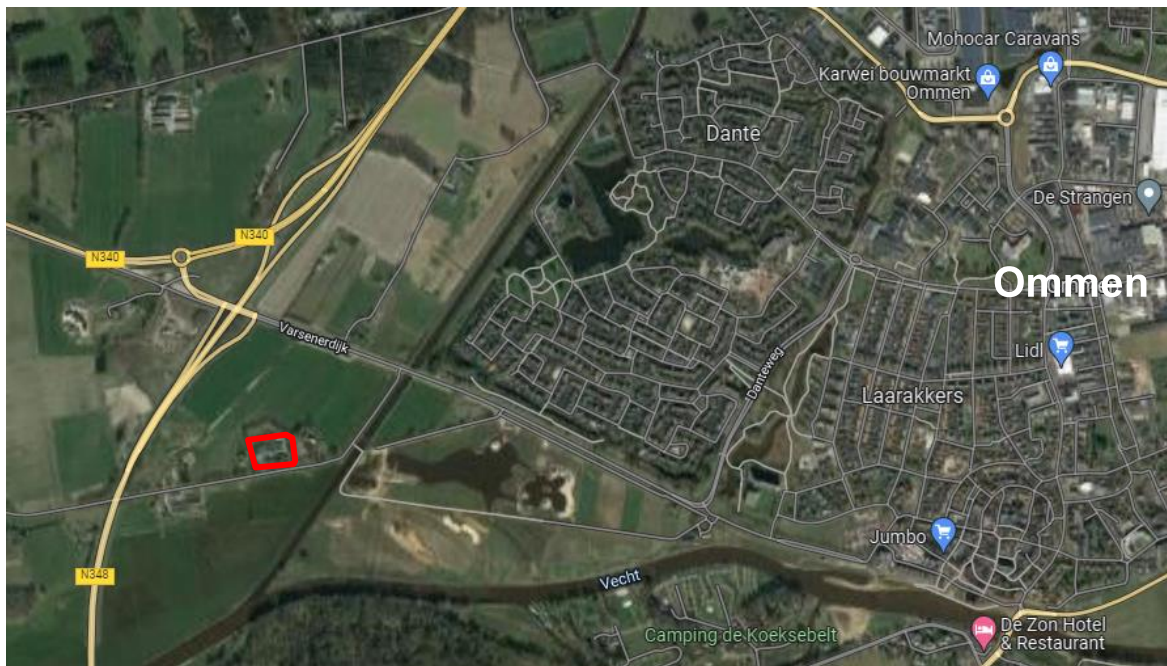
1.2 Ligging plangebied in het buitengebied van Ommen

Het plangebied ligt aan de Varsenerweg 2, een rustige weg die aan de beide kanten ontsluit op de Varsenerdijk (N340), die weer aansluit op de Deventerweg (N348). Figuur 1 geeft de omgeving van het plangebied weer. In de omgeving van het plangebied liggen vooral woonfuncties en een melkveebedrijf. Daarnaast ligt het plangebied dicht bij de Ommermars, een natuurspeeltuin. Het plangebied ligt ten westen van de stad van Ommen, zie figuur 2.



Figuur 1 Ligging van het plangebied aan Varsenerweg 2, rood omkaderd (bron: PDOK)





Figuur 2 Ligging van het plangebied (Rood omkaderd) t.o.v. Ommen (bron: Google maps)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenerweg 2 Ommen' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0091-ON01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied' en bestemmingen

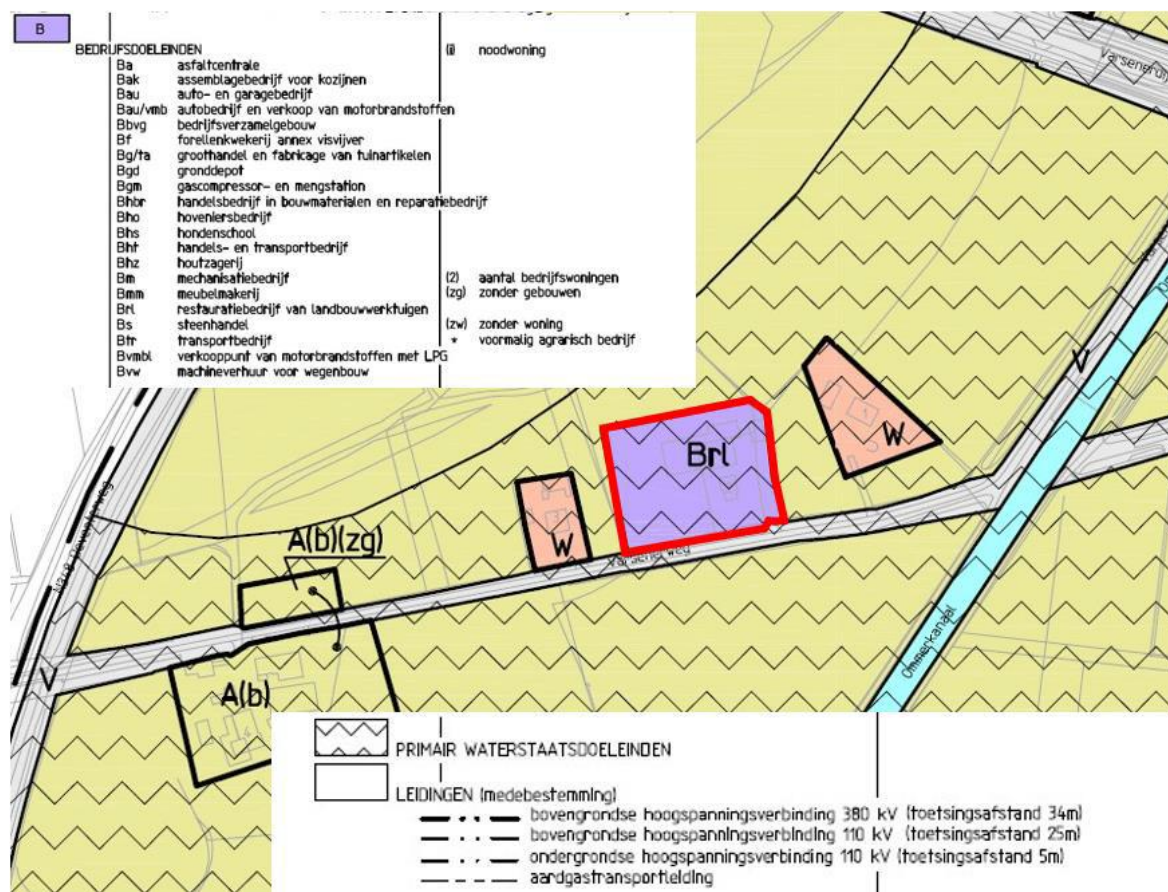
Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld op 18 februari 2010. In figuur 3 is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het rode kader geeft het plangebied weer.

Het plangebied heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B), de gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen zijn. Bedrijfsdoeleinden met subbestemming Brl zijn gericht op de restauratie van landbouwwerktuigen behorende tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met daaraan ondergeschikt de verkoop van aan de bestemming gerelateerde producten (Brl).



Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor aan-huis-gebonden beroep, voor zover het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m², bijbehorende voorzieningen zoals: (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, tijdelijke waterberging en sierwater. Met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, per bedrijf het kantoorvloeroppervlak niet meer mag bedragen van 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 500 m².

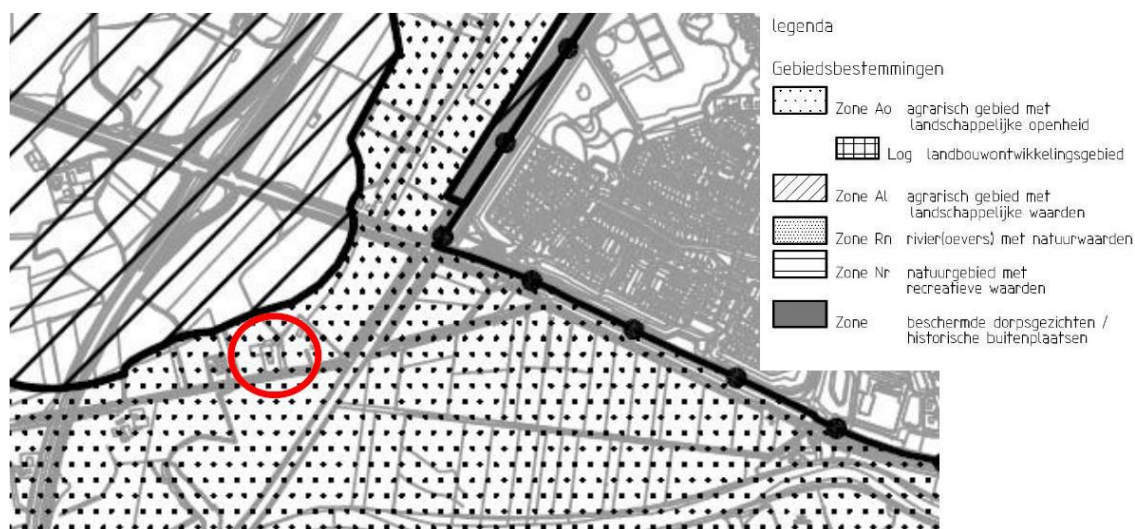
Ook kent het gebied de medebestemming Primair Waterstaatsdoeleinden. Deze medebestemming ziet er op toe dat er slechts ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die geen nadelige effecten hebben voor het waterbeheer. Daartoe is het bouwen in deze zone aan een ontheffingsprocedure gebonden.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010 (bron: gemeente Ommen)

Het gebied heeft de gebiedsbestemming Zone Rn Rivier(oevers) met natuurwaarden, zie figuur 4.





Figuur 4 Gebiedsbestemming Zone Rn Rivier(oevers) met natuurwaarden (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Strijdigheid

Het ontwikkelen van twee B&B-ruimtes en dus de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' is niet in overeenstemming met de geldende bestemming Brl (Bedrijfsdoeleinden restauratiebedrijf van landbouwwerktuigen), aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op de regels gegeven.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Aan de Varsenerweg 2 bevinden zich een woning met een grote schuur en een kleine schuur op de percelen: Ommen 5435, 5436, 5437, 5424 en 4459. De grote schuur is in totaal 60 meter lang. Vanaf de straatzijde gezien, bevindt zich vanaf de rechterzijde in de schuur de werkplaats (10 meter breed), kantoor (5 meter breed), een stalling van oldtimers/trekkers (15 meter breed), stalling van caravans (10 meter breed) en een later aangebouwd leegstaand deel (10 meter breed). De kleine schuur bevindt zich ten oosten van de grote schuur. Het erf is voor ongeveer de helft verhard en voorzien van twee opritten.



Figuur 5 Luchtfoto planpercelen aan de Varsenerweg 2 (Bron: PDOK)

2.2 Toekomstige situatie: realiseren luxe verblijfseenheden

Het doel van dit plan is om in het leegstaande deel van de schuur twee B&B ruimtes te realiseren. Dit is de westzijde van de grote schuur op het erf, zie figuur 6 hieronder. De schuur is 60 meter lang en bestaat uit 5 compartimenten, zoals eerder benoemd in paragraaf 2.1. In de stallingsruimte vinden geen werkzaamheden plaats en zijn geen zaken opgeslagen zoals gasflessen of accu's. In elk gedeelte zijn gekeurde brandblussers aanwezig en in alle gedeeltes is de stroom installatie NEN gekeurd. Er worden twee B&B ruimtes gecreëerd van elk circa zeven bij zeven meter groot. De afstand tussen werkplaats en B&B bedraagt dan circa 48 meter. Initiatiefnemer wil de bedrijfsbestemming behouden voor de restauratie van landbouwwerktuigen. De woningen staan versprongen ten opzichte van elkaar, rekening houdend met de bestaande karakteristieke eiken. Daarnaast geeft het een speels karakter en creëert het meer privacy en betere zichtlijnen. De vier sociale huurwoningen zijn gepland aan het bestaande park.





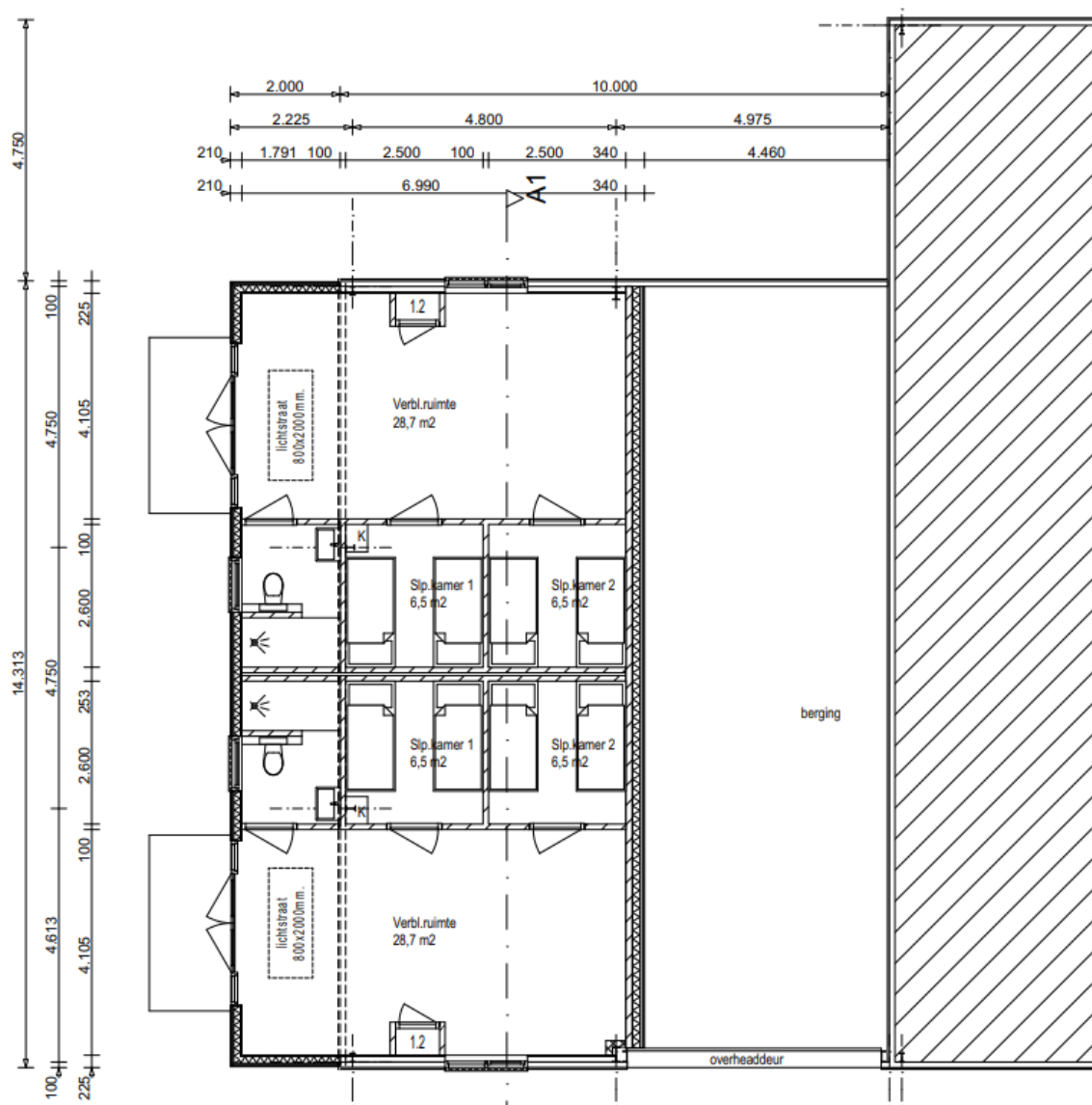
Figuur 6 Impressie gehele schuur en deel van de schuur (rood omkaderd), waarin de twee B&B ruimtes gewenst zijn (Bron: initiatiefnemer)

De beoogde B&B ruimtes betreffen luxe ruimtes van circa 49 m² groot met een verblijfsruimte, twee slaapkamers en sanitaire voorzieningen, zie plattegrond tekening in figuur 7 en bijlage 1. De ruimtes zijn gelijkvloers en toegankelijk voor mindervalide mensen, maar niet voor rolstoelgebruikers. Er is geen zelfstandige kookgelegenheid in de ruimtes. De B&B ruimtes beschikken over twee slaapkamers voor twee tot vier personen. Om meer licht in de ruimtes toe te laten wil initiatiefnemer aan de westzijde van de schuur 2 meter uitbreiden (ca 28,6 m²) en lichtstraten in de uitbouw plaatsen, zie figuur 7. Tevens kan daardoor de bestaande roldeur behouden blijven.

Wat deze locatie uniek maakt, is het verblijf op het terrein waar historische landbouwwerktuigen worden gereviseerd, gerestaureerd en tentoongesteld. Dit trekt een doelgroep aan met interesse voor deze historische werktuigen. Op basis hiervan kan de initiatiefnemer een arrangement aanbieden met een rondleiding met boeiende verhalen bij de oldtimers. De koppeling met het bedrijf is nadrukkelijk aanwezig, veel gasten zullen specifiek voor het bedrijf komen en op deze manier biedt het restauratiebedrijf gastvrijheid naar haar klanten uit binnen- en buitenland. De activiteit blijft ondergeschikt aan de hoofdbestemming. De doelgroep die de initiatiefnemers willen aanspreken, zijn mensen die houden van overnachten op een kleinschalige locatie, gericht op historische landbouwvoertuigen, omgeven door natuur, in de nabijheid van de faciliteiten in Ommen. Daarnaast zullen er ook gasten uit de gehele wereld komen, die speciaal voor het restauratiebedrijf komen om hun voertuigen te laten restaureren.

Gezien de recreatieve ontwikkelingen in het buitengebied, sluit dit plan aan op het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Ommen en haar missie: de gemeente wil zich verder ontwikkelen tot een groene, gastvrije en inspirerende verblijfsgemeente. Belangrijke pijlers daarbij zijn ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.





Figuur 7 Tekening 2 B&B ruimtes van ieder ca 46 m² groot, met een verblijfsruimte, 2 slaapkamers en sanitaire voorzieningen.



3 Beleidskaders

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht¹. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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.

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 scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI. Met dit plan worden functies gecombineerd, ook dat past binnen de afwegingsprincipes van de NOVI. Verder zijn met dit plan geen nationale belangen gemoeid.

¹ Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het oment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI tal van (bestaande) beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels), op dit strategische niveau.



3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de NOVI vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Hierdoor is de Barro niet van toepassing op dit initiatief

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op rijksniveau.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur (2017), actualisatie 2022

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

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

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

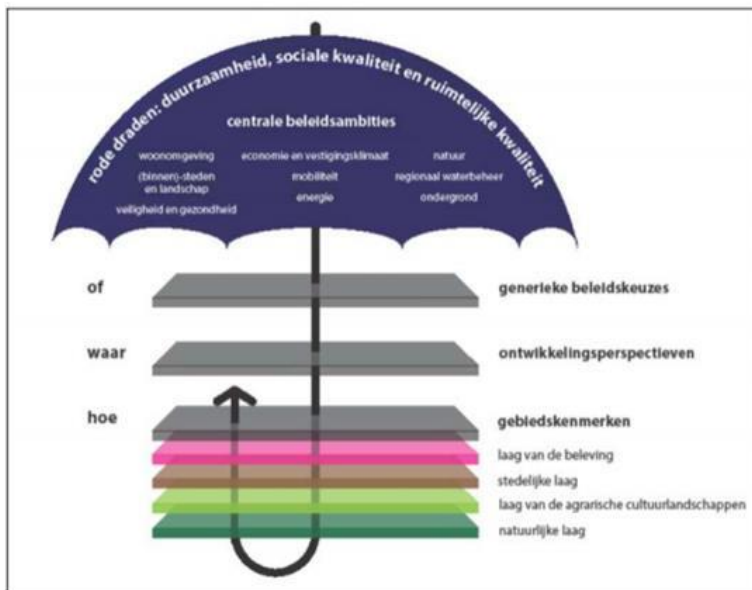
Conclusie

Het onderliggende initiatief betreft het creëren van twee B&B ruimtes in grotendeels bestaande bebouwing. Er wordt hierbij grotendeels gebouwd binnen de bestaande bebouwingsstructuur en hiermee wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In lijn met het provinciale beleid wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap ter plaatse.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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





Figuur 8 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskkenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

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

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

2. Ontwikkelingsperspectieven

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



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

3. Gebiedskenmerken

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

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

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

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

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

1. Integraliteit

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

Relatie met initiatief

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in onderliggende ruimtelijke onderbouwing. Het realiseren van twee B&B ruimtes, grotendeels in de voormalige bedrijfsgebouwen sluit aan op de behoefte aan de recreatie in gemeente Ommen. De bestaande gebouwen worden hergebruikt voor een nieuwe, schone bedrijfstak die een unieke combinatie van een restauratiebedrijf met mogelijkheid tot overnachting biedt voor klanten en geïnteresseerden in restauratie van oldtimers.

Het plan sluit aan bij de hoge recreatieve waarde van het gebied en het toeristisch recreatieve beleid van de gemeente Ommen. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. Tot slot beperkt dit initiatief de omliggende agrarische bedrijven niet in de ontwikkeling. Alle omwonenden zijn geïnformeerd over dit plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.



2. Toekomstbestendigheid

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

Relatie met initiatief

Het realiseren van twee B&B ruimtes draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de locatie omdat de locatie een nieuwe, extra economische functie krijgt. De bebouwing wordt duurzaam verbouwd en blijft zo behouden. Door dit plan ontwikkelt zich een uniek concept met een extra, schone bedrijfstak en is dus wordt de toekomstbestendigheid van het bedrijf daarmee versterkt. Ook draagt het bij aan de wens van de gemeente Ommen om een topspeler te worden op gebied van recreatie en toerisme. Het betreft een uniek concept voor verblijf bij het restauratiebedrijf, waarbij de nadruk ligt op delen van kennis over restaureren in een omgeving van landelijk leven, rust en natuur.

3. Concentratiebeleid

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

Relatie met initiatief

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

4. Bovenregionale afstemming

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

Relatie met initiatief

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

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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



Relatie met initiatief

Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebrek, want onderliggend initiatief vindt plaats op een bestaand erf en voorziet in behoud van de bestaande gebouwen. De bestaande gebouwen worden duurzaam verbouwd en er wordt beperkt nieuwe bebouwing toegevoegd (circa 28,6 m²).

Ad. 2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 9 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied aan de Varsenerweg 2 is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland'.

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, wordt ruimte geboden aan betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

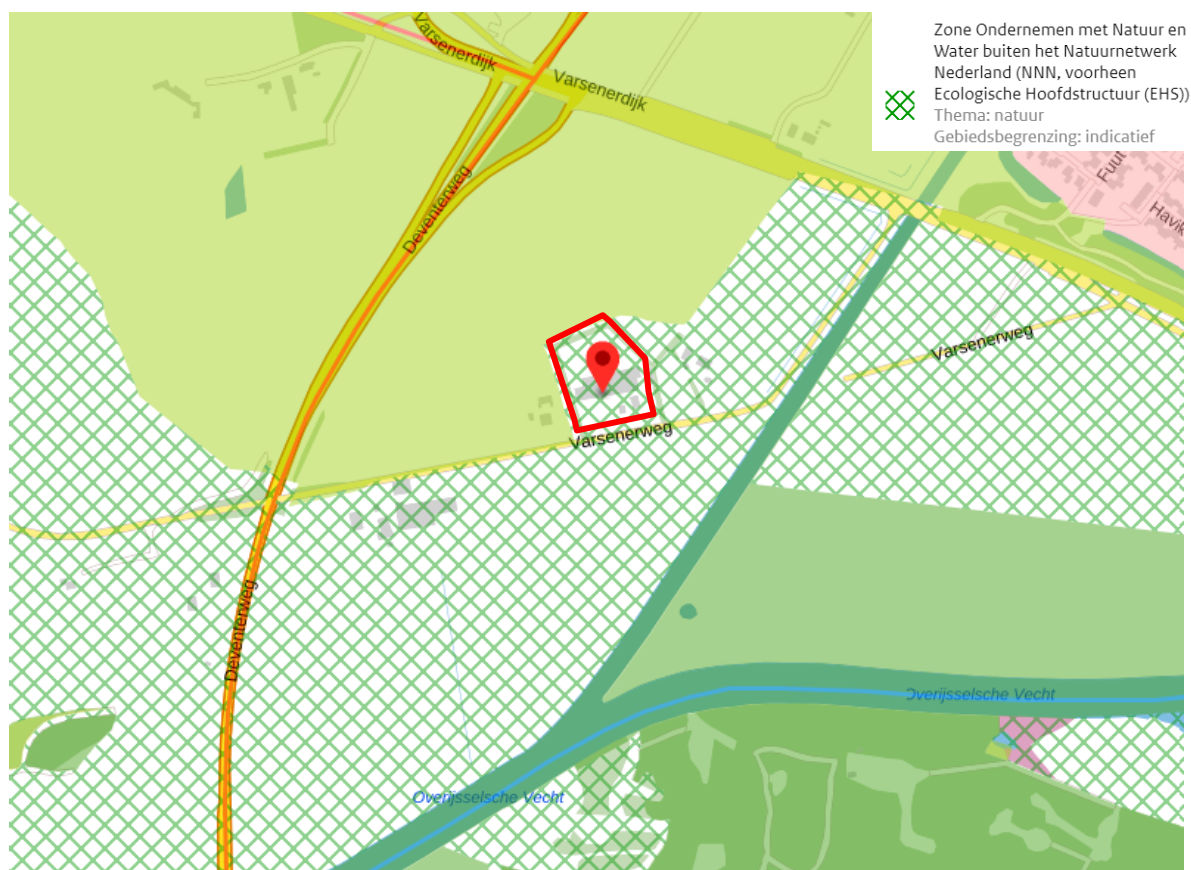
Binnen de Zone ONW buiten het natuurnetwerk is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. Er zijn kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, nieuwe landgoederen en wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit.

Het plangebied ligt op de grens (begrenzing is indicaties), maar binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk Nederland liggen, zie figuur 9. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Relatie met initiatief

Onderliggende initiatief geeft invulling aan de hierboven beschreven ambities. Het realiseren van de twee B&B ruimtes passen als economische drager binnen het ontwikkelingsperspectief 'Ondernemen met Natuur en Water'. Dit is namelijk een bijzondere functiecombinatie waarin ook de landschappelijke kwaliteiten van het gebied terugkomen. De natuur en cultuurhistorie van het vechtdalgebied en essen, heeft betekenis voor mensen die er wonen en recreëren. Toevoeging van twee B&B ruimtes, waar de rust van het gebied wordt ervaren, dragen bij aan welzijn en welvaart. Bovendien is het plangebied gelegen op de grens en de begrenzing is indicatief. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.





Figuur 9 Ontwikkelperspectievenkaart ter plekke Varsenerweg 2 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ad. 3. Gebiedskenmerken

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

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

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft en niet is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven, aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Hierna wordt ingegaan op de relevante 'natuurlijke laag', de 'laag van beleving' en de 'laag van agrarisch cultuurlandschap'.

Natuurlijke laag

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





Figuur 10 Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen', zie figuur 10. Dekzandvlaktes en ruggen zijn ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijker watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

Relatie met initiatief

De ontwikkeling van twee B&B ruimtes grotendeels in bestaande gebouwen, heeft beperkt impact op de natuurlijke laag. De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk ingericht als erf. De erfverharding zal met 28,6 m² toenemen aan de westzijde van de schuur. Dit plan zal geen invloed hebben op het watersysteem, omdat het water binnen het plangebied wordt opgevangen en zal infiltreren. De ontwikkeling is dus in overeenstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.



Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het plangebied Varsenerweg 2 heeft geen gebiedskenmerk in de laag van beleving, zie figuur 11.



Figuur 11 Laag van de beleving plangebied Varsenerweg (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

Laag van agrarisch cultuurlandschap

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

Binnen de laag van het agrarische cultuurlandschap ligt het plangebied in het 'Essenlandschap', zie figuur 12. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lagergelegen maten en fliergronden. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden.



Relatie met initiatief

De doelen die gesteld zijn bij de laag van agrarisch cultuurlandschappen verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling vindt grotendeels plaats in bestaande bebouwing, waardoor verharding binnen het plangebied beperkt blijft. Het plangebied kent voldoende landschappelijke inpassing met de bestaande houtwal om het erf en diverse solitaire bomen op het voorerf. De ontwikkeling aan de Varsenerweg 2 sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.



Figuur 12 Laag van agrarisch cultuurlandschap – Essenlandschap (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

3.2.3 Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening is opgenomen dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de nieuwe ontwikkelingen, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, in overeenstemming met de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld.

3.2.4 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ommen – Ommen jouw Toekomst

De gemeente Ommen heeft in 2021 een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. Met als thema 'Ommen jouw toekomst' is de gemeente samen met inwoners, plaatselijke belangen, ondernemers en maatschappelijke organisaties en partners de toekomst gaan verkennen. De ambitie hierbij is dat Ommen zich ontwikkelt tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde verblijfsgemeente. De omgevingsvisie betreft een integrale visie voor de toekomst. De visie vervangt het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP). Nieuwe ontwikkelingen, transities en opgaven hebben impact op de economie, omgevingskwaliteit en samenleving. Het maakt een actualisatie van de visie op de toekomst wenselijk. Het behouden en verder versterken van de omgevingskwaliteit in het gevarieerd landelijk gebied, Ommen en de kernen staat voorop. Nieuwe opgaven en transities wil de gemeente inpassen met behoud van de omgevingskwaliteit die zo kenmerkend is voor de gemeente. Met deze omgevingsvisie geeft de gemeente ook invulling aan de eisen die de nieuwe Omgevingswet stelt.

Ommen biedt binnen de wettelijke en organisatorische kaders, ontwikkel- en gebruiksruimte en flexibiliteit aan haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Ruimte bieden, fysiek en organisatorisch, om op eigen kracht te investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Daaronder valt ook het bieden van ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en experimenten. Dat gebeurt waar mogelijk in samenwerking met al deze partijen op een wijze die past bij de cultuur van Ommen (Naoberschap).

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

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

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

Ambitie en ontwikkelingsrichting in het buitengebied

Ommen wil de differentiatie in het landschap en de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van het buitengebied behouden en versterken. Tegelijkertijd wil de gemeente in haar buitengebied de ontwikkelingen in de landbouw, het beheer van landgoederen en recreatiebedrijven niet op slot zetten. Daarvoor is het belang van deze partijen voor de economische ontwikkeling, maar ook als belangrijke drager van het landschap



te groot. Het landschap zoals het er nu ligt is grotendeels een cultuurlandschap dat onder invloed van menselijk handelen is ontstaan. Het landschap vraagt om onderhoud en beheer, teneinde de landschappelijke kwaliteit en de variatie in het landschap die onder meer door burgers en toeristen hoog worden gewaardeerd, te kunnen behouden. Dit houdt in dat de gemeente in haar buitengebied, rekening houdende met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen en ondergronden, ruimte wil bieden aan ontwikkeling. De focus ligt op het bouwen van nieuwe woningen te bouwen in de drie grote locaties Westflank, Havengebied en Ommen Oost. Daardoor is er slechts beperkt ruimte voor het ontwikkelen van woningen in het buitengebied, door het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen of het ontwikkelen van knoopperven.

Recreatie en toerisme

Ommen maakt deel uit van het Overijssels Vechtdal, een in Nederland bekende vakantie regio, met name door zijn authentieke karakter en het afwisselende landschap. Bezoekers komen voor de bossen, de rust, de Vecht met de aantrekkelijke stadjes aan de rivier, de landelijke omgeving, de kleinschaligheid, de vele landgoederen, kastelen en landhuizen, maar zeker ook voor het goede en gevarieerde aanbod van campings en verblijfsrecreatieterreinen.

De gemeente wil de recreatief toeristische functie van de gemeente behouden en versterken en een toppositie op dit terrein behouden. Dit betreft zowel de recreatiesector zelf, die het aanbod aan verblijfsmogelijkheden biedt, als de groenblauwe mal van Ommen met het zeer gevarieerde en goed toegankelijke landschap in het Vechtdal, Reggedal en buitengebied, dat Ommen zo aantrekkelijk maakt voor de toerist, in combinatie met het oude stadscentrum, de kernen en landgoederen. De toeristisch-recreatieve sector in de gemeente Ommen ontleent haar bestaansrecht voor een belangrijk deel aan de aanwezige natuurkwaliteiten, het aantrekkelijke landschap, de agrarische bedrijvigheid en de veelheid aan cultuurhistorische elementen. Het is dan ook nadrukkelijke de ambitie van de gemeente om deze kwaliteiten in combinatie met de diversiteit in toeristisch-recreatief product en aanbod, te behouden, verder te versterken en nog beter te promoten. De ambitie van de gemeente op het terrein van recreatie en toerisme zijn:

1. Innovatieve topspeler zijn op het gebied van recreatie en toerisme;
2. Versterken toeristisch recreatieve verblijfsfunctie en bijbehorend voorzieningenaanbod;
3. Versterken promotie: innovatief toeristisch recreatief aanbod en Vechtdal als merk;
4. Versterken toeristisch recreatieve infrastructuur: bereikbaarheid, verbindingen, medegebruik en routenetwerken;
5. Stimuleren watergebonden recreatie op en aan het water.

Ambities landelijk gebied

De ontwikkeling van de kernen zijn niet los te zien van ontwikkelingen in het buitengebied met agrarische activiteiten, landgoederen en bos- en natuurgebieden. Kenmerkend voor Ommen is de grote variatie in landschappen. Een variatie en ook kwaliteit die Ommen graag wil behouden. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden: het oude cultuurlandschap en het jongere ontginningslandschap.

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

Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en daartoe agrariërs, recreatiebedrijven en landgoederen in staat stellen toekomstbestendig in het gebied te blijven opereren. De gemeente houdt daarbij rekening met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen, natuurwaarden en samen met de waterschappen de waterhuishouding.



Spelregels Omgevingsvisie

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

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

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

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief betreft het hergebruik van vrijkomende bebouwing om twee B&B-ruimtes te realiseren. Dit past in de ontwikkelingsruimte in het oude cultuurlandschap en geeft een extra economische drager aan een bestaand, uniek bedrijf in de gemeente Ommen. Dit plan draagt bij aan de promotie en versterking van het toeristisch recreatief aanbod in het Vechtdal. Hiermee draagt onderliggend initiatief bij aan de gemeentelijke ambities op het gebied van recreatie en toerisme. Het verblijven in B&B-ruimtes heeft geen negatieve effecten op het landschap, het betreft een schone bedrijfstak en de ruimtes worden grotendeels gerealiseerd in bestaande bebouwing.

Spelregels Omgevingsvisie

Hierna wordt puntsgewijs aan de spelregels van het Omgevingsvisie getoetst:

Ad 1: Direct omwonenden zijn na het indienen van het principeverzoek geïnformeerd over het plan.

Ad 2: Initiatiefnemer is in gesprek gegaan met omwonenden. Er is meerdere malen contact geweest met naaste burens. Men is positief over de plannen. Ook de overige burens zijn op de hoogte en hebben geen bezwaar tegen de plannen.

Ad 3: Binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid. Daadwerkelijke duurzaamheidsmaatregelen, zoals isolatie en energiebesparende maatregelen, worden in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen meegenomen. Op het dak van de schuur liggen zonnepanelen, die de B&B-ruimtes voorzien van elektriciteit.

Ad 4: Dit plan betreft een kleinschalige ontwikkeling van twee B&B-ruimtes in grotendeels bestaande bebouwing. De bebouwing krijgt met dit plan een nieuwe, schone functie en wordt als zodanig ingericht. Deze nieuwe gedeeltelijke economische drager is niet alleen in het belang van de initiatiefnemer, maar zorgt voor extra investeringen in de gemeenschap, doordat gasten ook bedrijven in de omgeving bezoeken (zoals horeca, entertainment, huur van fietsen). Met de ontwikkeling van de twee B&B-ruimtes, heeft initiatiefnemer recent ook het Rustpunt overgenomen (dat zich in de buurt bevond). Recreanten kunnen op het erf even zitten en op basis van zelfbediening, koffie, thee of fris met iets lekkers nuttigen. Er kan gebruik gemaakt worden van het toilet en ook een prullenbak (voorkomt afval in de omgeving), fietspomp, reparatieset en oplaadpunt voor elektrische fiets is aanwezig. Initiatiefnemer levert op deze manier een maatschappelijke bijdrage. Vanwege de nabijheid van de Vechte, de Stuw bij Vilsteren, Erve Vechtdal wordt de Varsenerweg intensief door (fiets)recreanten gebruikt. Het rustpunt is hier passend. Bovendien



maakt de relatie met het restaurantbedrijf van landbouwmachines dat hier een unieke plek ontstaat, waar gebruikers van het rustpunt ook meer over de historie van landbouwmachines kunnen beleven middels informatieborden of een gesprek met de eigenaar. Zo leren recreanten begrijpen hoe die landbouwmachines passend in het landschap werden gebruikt voor agrarische doeleinden en onderhoud van het landschap. Daarmee wordt de beleefbaarheid van het landschap vergroot, dankzij informatieverstrekking over deze machines en het gebruik in het landschap.

Daarnaast is het erf al zodanig groen ingericht, met een singel om het erf en meerdere solitaire bomen, dat hier geen meerwaarde valt te bereiken. Met de kwaliteitsverbetering door investering in het maatschappelijk belang dat hierboven beschreven is, is er een balans gevonden tegenover de kleinschalige gebiedseigen ontwikkeling van twee B&B-ruimtes en het rustpunt.

Ad 5: Met het voornemen van twee B&B-ruimtes wordt bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving. Er wordt een nieuwe economische tak toegevoegd aan het unieke restaurantbedrijf. Bovendien is deze schone bedrijfstak passend in dit gebied. Dit versterkt de leefbaarheid en recreatieve mogelijkheden in het buitengebied. De ontwikkeling brengt tevens een versterking van de sociale en maatschappelijke vitaliteit met zich mee. Agrarische bedrijven in de omgeving worden met deze ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Omdat het verblijf in twee B&B-ruimtes op een erf waar ook oldtimers worden gerestaureerd een uniek concept betreft, zal dit een specifieke doelgroep aantrekken die anders mogelijk niet in de omgeving zouden verblijven. Daarmee is een negatieve invloed door deze ontwikkeling op omliggende verblijfsrecreatie niet te verwachten.

Ad 6: Uit deze toelichting blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid. Agrarische bedrijven in de omgeving worden met dit plan niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

3.3.2 Landschapontwikkelingsplan

De gemeente Ommen wil het landschap in haar gemeente een kwaliteitsimpuls geven. Om dit te bewerkstelligen heeft de gemeente Ommen een Landschapontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld (2011). Het doel van het LOP is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en mogelijkheden. Onderwerpen die daarin worden meegenomen zijn de organisatie en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap, de verbetering van de beleefbaarheid, de toegankelijkheid van het landschap en een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Kenmerkend voor 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.

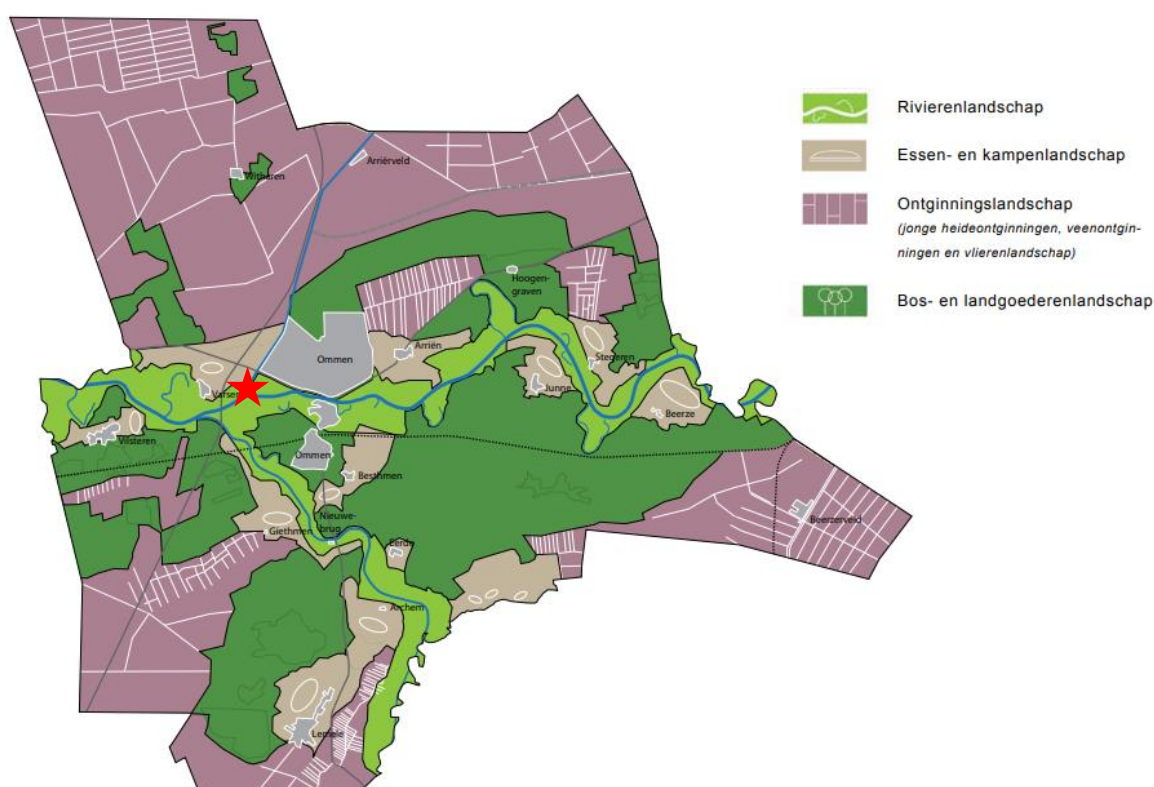
Het plangebied ligt in het essen- en kampenlandschap, zie figuur 13. Dit landschapstype ligt in de gemeente Ommen verspreid langs de rivierdalen van de Regge en de Vecht. In de kern, of, zoals Varsen, tegen de rand van het rivierdal ligt een bebouwde kern (dikwijls brinkdorpjes) van waaruit hechte boerengemeenschappen de essen en kampen hebben ontplooid. Het toekomstbeeld is als volgt: het landschap bestaat uit een ruimtelijke afwisseling van open en



besloten delen met essen, kampen, boerderijen, bosjes en houtwallen. Deze afwisseling vormt een belangrijke landschappelijke kwaliteit in dit landschap. De cultuurhistorische waarden in de vorm van oude landwegen, boerderijen en bijzondere objecten zijn herstelt en vormen onderdeel van een lokaal ommetje. De ecologische waarde wordt vergroot door het behoud en herstel van landschapselementen, akkerranden en het verschraken van bermen. Tevens is er ruimte voor kleinschalige functies, zoals Bed & breakfast, kamperen bij de boer en verkoop van eigen streekproducten.

In het LOP zijn voor dit landschapstype de volgende kansen aangewezen:

- Versterken identiteit en ruimtelijke structuur van het es- en kampenlandschap;
- Benutten van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten ter versterking van recreatie en toerisme;
- Versterken biodiversiteit door herstel en uitbreiden beplantingsstructuren (houtwallen), akkerranden en in stand houden van rust en verblijfsplaatsen voor zoogdieren en vogels (boerderijen en schuren)



Figuur 13 Uitsnede verbeelding LOP, rode ster geeft planlocatie weer. (bron: gemeente Ommen)

Relatie met initiatief

De Varsenerweg 2 is al op de kaart van 1964 bewoond en maakt onderdeel uit van de bebouwing die behoort tot het buurtschap Varsen. Het landschap wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten, begrensd door bebouwing (de oude boerderijen aan de rand van een es), kronkelende wegen rond essen, bomenrijen, singels, houtwallen en bos. Dit maakt het een beleevings- en waardevol landschap voor recreatie.

De 2 B&B ruimtes worden grotendeels gerealiseerd in bestaande bebouwing. Deze gebouwen worden landelijk ingericht met kenmerken van de omgeving. De erfverharding zal hetzelfde blijven. Omdat er beperkt gronden geroerd worden, is het niet nodig om een landschapsplan op te stellen. Bovendien is het erf al landschappelijk goed ingepast.



3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

De gewenste ontwikkeling, zoals beschreven in deze toelichting, past in het beleid op zowel landelijk-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau.



4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Beleidskader

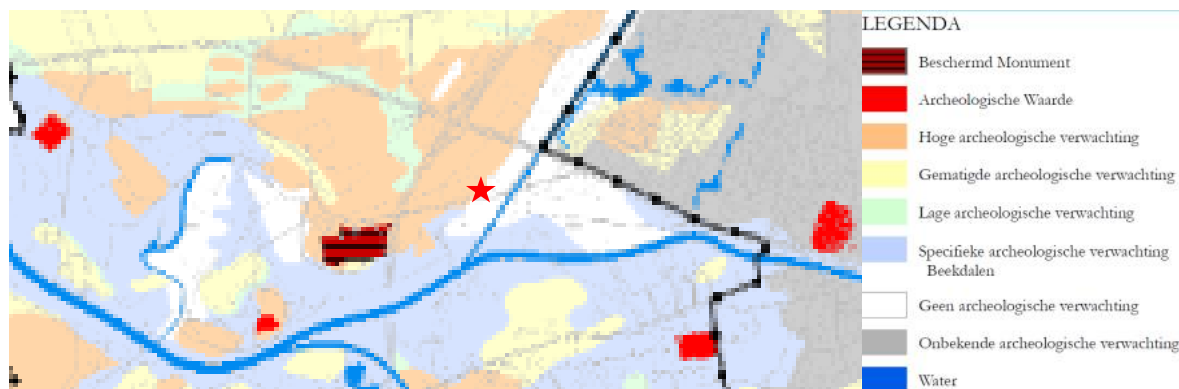
In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Relatie met initiatief

De gemeente Ommen heeft een verwachtingskaart opgesteld met daarin drie verwachtingen een hoge, gematigde en lage verwachting. Uit het kaartbeeld, zie figuur 14, blijkt dat het plangebied ligt in het gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond van bijbehorende regels (opgenomen in de Erfgoedverordening 2011) is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m.

Conclusie

Er worden beperkt nieuwe gronden aangetast (ca 28,6 m²) binnen het bestaande bouwblok, waar de gronden reeds geroerd zijn. Het oppervlak betreft minder dan 2.500 m² of dieper dan 0,5 m, daarom wordt geconcludeerd dat archeologisch onderzoek niet nodig is.



Figuur 14 Uitsnede archeologische verwachtingskaart Ommen (Bron: Gemeente Ommen)



4.2.2 Cultuurhistorie en monumentenzorg

Beleidskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Relatie met initiatief

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

Conclusie

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

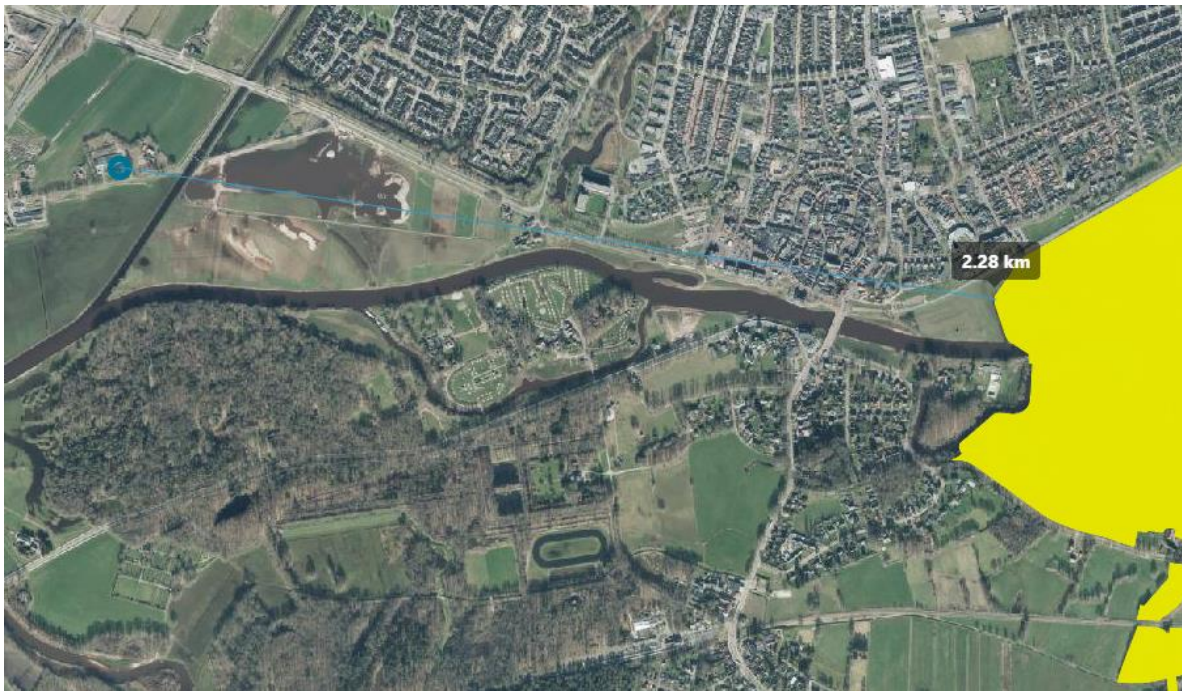
Gebiedsbescherming

Natura-2000

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000-gebied, te weten Vecht- en Beneden-Reggegebied, ligt op een afstand van circa 2,3 km. In figuur 15 is de ligging van het plangebied, de blauwe stip, ten opzichte van Natura 2000-gebieden, het gearceerde en gele/groene vlak, weergegeven.





Figuur 15 Weergave ligging Natura 2000-gebieden (bron: pdok)

In oktober 2023 is een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkel- en de gebruiksfase voor de ontwikkeling van twee B&B verblijven aan de Varsenerweg 2, zie bijlage 4a t/m 4c. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase er geen toename van depositie plaatsvindt in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

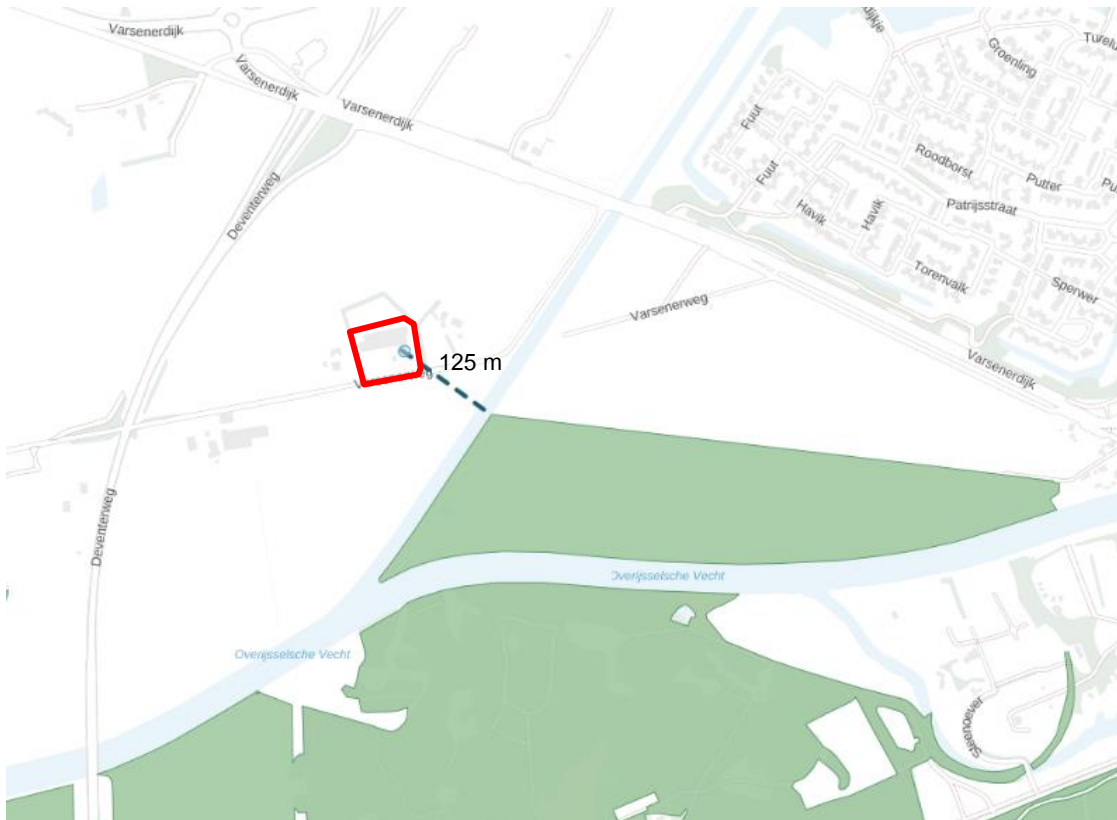
Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen als NNN liggen op circa 100 meter afstand, te weten het Vechtdal. In figuur 16 is de ligging van het plangebied, de rode locatieaanduiding, ten opzichte van het NNN, de groene vlakken, weergegeven.

Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dan ook geen sprake is, kunnen opvallende effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Bovendien kent onderliggend initiatief een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een verstoring binnen NNN.





Figuur 16 Weergave ligging NNN gebieden (bron: Ruimtelijke plannen)

Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen en in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige plantensoorten en diersoorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is een goede bescherming van de aanwezige natuur dan ook belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte worden geboden.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 planten- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.



Relatie met initiatief

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000 gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase, toename verkeer ten opzichte van de oude situatie in de gebruiksfase en de afstand tussen het plangebied en een Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura-2000 gebied uitgesloten worden.

Soortenbescherming

Het plan voorziet in de ontwikkeling van twee B&B ruimtes, grotendeels in bestaande bebouwing. Een klein deel (28,6 m²) wordt uitgebreid aan de westzijde van de schuur, binnen het bestaande bouwblok en bestaand bestemmingsvlak. Het bestaande bestemmingsvlak breidt ten behoeve van deze ontwikkeling niet uit. Hierbij worden geen groenstructuren gesloopt, gerooid of gewijzigd. Het betreft namelijk een gemaaide grasvlakte. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, en tot een matig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er negatieve gevolgen zullen optreden ten aanzien voor de beschermende flora en fauna.

Conclusie

Er worden geen bestaande landschaps- en natuurwaarden in de omgeving aangetast. Het plan is op basis van het aspect natuurbescherming uitvoerbaar.

4.4 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maken van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering wordt de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het herzieningsplan.

Relatie met initiatief

In de voorgenomen ontwikkeling is grotendeels sprake van een interne verbouwing van bestaande gebouwen en een kleine uitbreiding (28,6 m²), waarbij beperkt bodemingrepen plaatsvinden. Er is geen sprake van een dergelijk bouwwerk (verblijfsruimte) waarin nagenoeg voortdurend dezelfde mensen verblijven. Het betreft twee B&B ruimtes, waar mensen tijdelijk verblijven. Uit het bodemonderzoek dat aanwezig is, die bijlage 2a, blijkt dat de bodem niet verontreinigd is en de B&B ruimtes goed mogelijk zijn op deze locatie. Het rapport van het verkennend onderzoek is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord. Er zijn vanuit milieuhygiënisch



oogpunt geen belemmeringen aanwezig voor de bestemmingsplanherziening van B&B-ruimtes op deze plaats van het terrein. Wel wordt opgemerkt dat het onderzoek relatief oud is (2015: 8 jaar oud). Voor de bestemmingswijziging is het uitvoeren van een actueel onderzoek niet noodzakelijk.

Voor de omgevingsvergunning bouwen moet in een vooronderzoek NEN 5725 worden aangetoond, dat in de periode tussen 2015 en heden in de nieuwgebouwde hal en de geplande uitbreiding geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Voor de aanvraag bouwvergunning is een NEN 5725 uitgevoerd, zie bijlage 2b, hieruit blijkt dat wordt verwacht dat er maximaal lichte verhogingen in de bodem aanwezig zijn ter plaatse van de uit te bouwen locatie aan de westzijde van het huidige pand. Verwacht wordt dat de bodemgesteldheid na 2015 niet gewijzigd is. Naar aanleiding van de beschikbare historische informatie, achten de onderzoeker het niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren op de betreffende locatie, voorafgaand aan de voorgenomen bouwactiviteiten.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit.

4.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Relatie met initiatief

Recreatieve nachtverblijven worden niet beschouwd als geluidgevoelige functies die met de Wgh worden beschermd. Verblijf van gasten is kortdurend, hierom is nader onderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk.

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op richtafstanden voor geluid van omliggende bedrijvigheid en het eigen bedrijf.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gezoneerde industriegebieden of spoorwegen aanwezig.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.



4.6 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft de beleidskaders (ambities) en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater. Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

De trits 'vasthouden --> bergen --> afvoeren' houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Als dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.

De trits 'schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken' omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoonhouden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en ook het zuiveringsrendement worden verhoogd.

Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het 'watertoets proces'. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard



oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

Relatie met initiatief

Op 2 februari 2023 is een watertoets aangevraagd bij de Waterschap Vechtstromen. Daaruit volgt een waterparagraaf Normale procedure, zie bijlage 3. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing met een beperkte uitbreiding binnen het bouwblok. Dit betreft een beperkte invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

Conclusie

Het waterschap Vechtstromen gaat akkoord met het plan. Er is sprake van de normale procedure, waarbij hemelwater lokaal geïnfiltreerd wordt. Geconcludeerd kan worden dat onderliggend initiatief zeer beperkt invloed heeft op de waterhuishoudkundige aspecten.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'

Relatie met initiatief

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Oftewel blijft het goede woon- en leefklimaat van de omwonenden behouden en worden bestaande functie niet gehinderd.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' worden recreatieve nachtverblijven als inrichting aangemerkt als 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra', die vallen onder de milieucategorie 1. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 10 meter (voor de aspecten geur, geluid en gevaar). Voor het aspect stof geldt de richtafstand van 0 meter. In de buurt van het plangebied ligt één milieugevoelig object, namelijk de woning aan de Varsenerweg 3 naast de planlocatie. Het plangebied ligt op meer dan 20 meter vanaf de deze dichtstbijzijnde woning en dus vormt de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging voor een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen.



Bovendien worden de B&B-ruimtes gecreëerd binnen het bestaande bouwblok. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een melkveehouderij aan de Varsenerweg 4 ligt op 170 meter afstand. In een straal van 500 meter om het plangebied liggen verder geen bedrijven. Tevens ligt de woning aan de Varsenerweg 3, ook een milieugevoelig object, dichtbij omliggende agrarische bedrijven dan de B&B-ruimtes. De voorgenomen ontwikkeling vormt daarom ten opzichte van de huidige situatie niet voor méér belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven, gezien het feit dat er een milieubelastende functie dichtbij gelegen is.

De bedrijfswoning hoort bij het eigen bedrijf (behorende bij de inrichting) en is geen kwetsbaar object en worden vanuit de milieuregelgeving niet beschermd. De nieuwe B&B ruimtes worden op meer dan 50 meter van de bedrijfswoning ontwikkeld, dat is ruim meer dan de grootste richtafstand van 10 meter. Toevoeging van de nieuwe functie vormt dus geen bedreiging voor een goed woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoning, ook al is dit geen kwetsbaar object.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Recreatieve nachtverblijven zijn getypeerd als milieugevoelige functie.

In de nabijheid van de planlocatie bevindt zich een aantal woonfuncties en een melkveehouderij, zie figuur 17. Het bouwblok van de melkveehouderij aan de Varsenerweg 4 ligt op ruim 170 meter en dat voldoet aan de grootste richtafstand voor melkveehouderijen, namelijk 100 meter voor geur. Het betreft hier een melkveebedrijf het houden van dieren zonder geuremissiefactor, waarvoor in het gebied buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter geldt. Daar wordt hier aan voldaan.

Het eigen restauratiebedrijf valt onder de milieucategorie 3.1 waarbij richtafstanden gelden van 10 meter voor het aspect geur, 0 meter voor het aspect stof, 30 meter voor het aspect geluid en 0 meter voor het aspect gevaar. Hoewel een recreatieappartement geen geluidsgevoelig object betreft, er is immers sprake van tijdelijk verblijf, is goede ruimtelijke ordening gewenst. Aangezien de B&B ruimtes gepland zijn op meer dan 30 meter van de bron van bedrijfsactiviteiten in de werkplaats, vormen de aspecten geur en geluid geen hinder voor de ontwikkeling van dit plan. De stalling die zich tussen de werkplaats en de locatie van de B&B ruimtes bevindt, heeft geen richtafstanden in de lijst VNG.



Figuur 17 Afstand tot dichtstbijzijnde gevoelige functies (bron: PDOK)



Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd door functies uit de omgeving, evenmin vormt het plan een belemmering voor bestaande functies.

4.8 Geurhinder en veehouderij

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit. 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. Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv. Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.

Relatie met initiatief

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De gemeente Ommen heeft geen eigen geurbeleid vastgesteld voor het betreffende gebied. Het betreft hier een locatie in het buitengebied, gelegen buiten de bebouwde kom, met een geurnorm van 14,0 ouE / m³.

Binnen een straal van 500 meter is slechts 1 melkveebedrijf gelegen dat geen intensieve veehouderij aanduiding kent en waar alleen dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor worden gehouden. Het meest dichtbijgelegen intensieve veehouderijbedrijf ligt aan de Varsenerweg 5a op zo'n 600 meter ten westen van het plangebied. Dit betreft een kippenhouderij.

In juli 2021 is de herziening bestemmingsplan Buitengebied aan de Varsenerweg 7 vastgesteld. In het kader van Rood voor Rood is met deze herziening de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Deze locatie is gelegen op circa 73 meter van de Varsenerweg 5a en dus vele malen dichterbij dan de planlocatie. Voor de bestemmingswijziging aan de Varsenerweg 7 is een geuronderzoek uitgevoerd. Daarin is ook de intensieve veehouderij aan de Varsenerweg 12a meegenomen, op 800 meter ten noordwesten van plangebied (en op 230 meter ten noorden van het gebied dat in geuronderzoek is onderzocht). Uit het geuronderzoek voor de Varsenerweg 7 blijkt dat zelfs op een afstand van 73 meter van deze bedrijven geen belemmering zijn voor een goed woon- en leefklimaat, er wordt ruim voldoende voldaan aan de maximale geurbelasting (max 5 ouE / m³ waar 14 ouE / m³ de norm is).



Aangezien het plangebied zich op 600 meter van deze bedrijven ligt, en dus ruim 500 meter verder weg gelegen dan de onderzochte locatie, is het aannemelijk dat het plangebied ook voldoet aan een goed woon- en leefklimaat.

Voor de achtergrondbelasting aan de Varsenerweg 2 geldt dat binnen een straal van 1,5 km geen andere intensieve veehouderijen gelegen zijn of dusdanig klein van omvang dat deze niet mee worden gewogen. Een achtergrondbelastingberekening hoeft dan ook redelijkerwijs niet uitgevoerd te worden.

Varsenerweg 5a + 12: huidige vergunde situatie

De huidige vergunde situatie laat een maximale geurbelasting op de gevel van het te beschermen object Varsenerweg 7/7a zien van maximaal 2,8 ouE / m³. Er is er geen belemmering, omdat de maximale geurbelasting onder de norm van 14,0 blijft.

Varsenerweg 5a + 12 inclusief extra stal conform NB-vergunning nr. 5a

De huidige vergunde situatie laat een maximale geurbelasting op de gevel van het te beschermen object Varsenerweg 7/7a zien van maximaal 5,0 ouE / m³. Ook na uitbreiding van de pluimveehouderij Varsenerweg 5a is er geen belemmering, nu de maximale geurbelasting onder de norm van 14,0 blijft.

Achtergrondbelasting

Naast de specifieke depositie en belasting van de verschillende bedrijven dient ook naar de achtergrondbelasting te worden gekeken. Binnen een straal van 1 a 1,5 km zijn geen andere intensieve veehouderijen gelegen of dusdanig klein van omvang dat deze niet mee worden gewogen. Een achtergrondbelastingberekening hoeft dan ook redelijkerwijs niet uitgevoerd te worden.

Omgekeerde werking

Voor wat betreft de omgekeerde werking en vaste minimumafstanden worden er geen (veehouderij)bedrijven beperkt en in de belangen geschaad. De milieugevoelige functie wordt ver buiten de 50m-contour van het benutbare deel van het bouwblok de Varsenerweg 5a gerealiseerd (meest dichtbij gelegen intensieve veehouderijbedrijf).

Conclusie

Vanwege deze ruime afstand worden op voorhand geen belemmeringen verwacht. Gezien het vorenstaande is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De voorgenomen ontwikkeling resulteert tevens niet in een belemmering in de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

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



Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Relatie met initiatief

Initiatiefnemer heeft het plan om recreatieve nachtverblijven in de vorm van twee B&B ruimtes in bestaande bebouwing te realiseren met maximaal 8 bedden. Het aantal extra bezoekers ten opzichte van de huidige situatie zal licht toenemen, maar blijft beperkt tot maximaal 8 bezoekers per dag, wat leidt tot een minimale verandering in de uitstoot van stikstofdioxide of fijnstof. Het aantal extra bezoekers per dag blijft onder de 100 bezoekers, hiermee blijft de omvang beperkt en draagt het plan in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, aanvullend onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

Bovendien blijkt uit gegevens bekend bij de omgevingsdienst IJsselland, dat ter hoogte van het plangebied zowel in het jaar 2021 als 2030 ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wm voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de beoogde bed & breakfast kamers geen relevante bijdrage van externe bronnen aan de betreffende achtergrondconcentraties in de lucht is te verwachten. Daarmee kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof worden gegarandeerd.



Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect Luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.10 Externe veiligheid

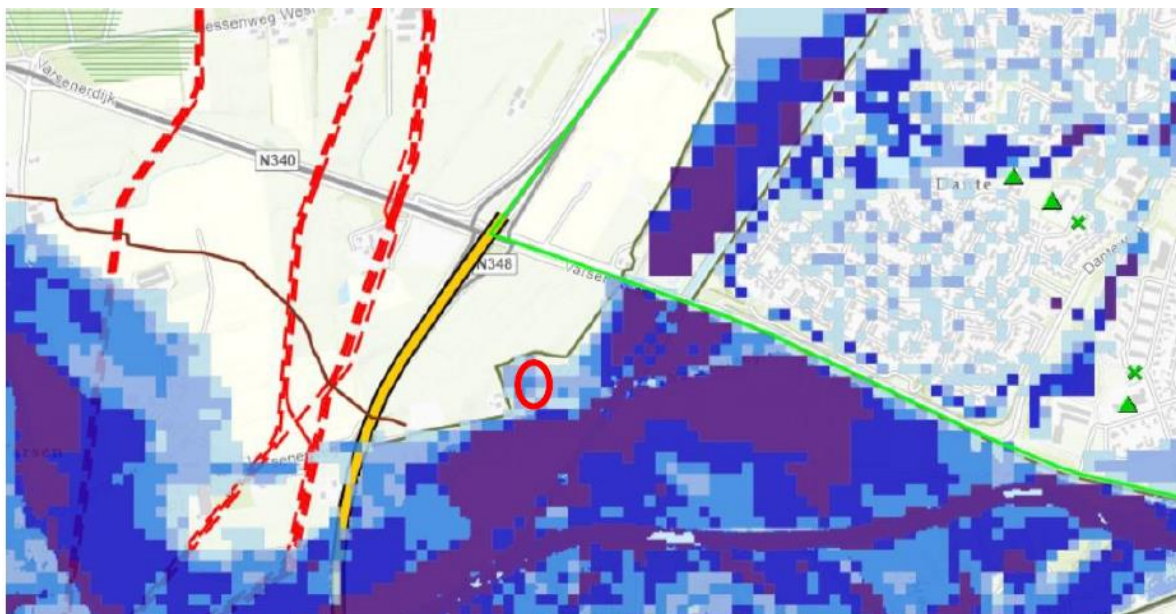
Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: *'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'*

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

Relatie met initiatief

Er bestaat een middelgrote kans (1 keer in de 100 jaar), een kleine kans (1 keer in de 1.000 jaar) en een kans op buitengewone gebeurtenis (1 keer in de 10.000 jaar) op overstromingen in het plangebied, waarbij de maximale waterdiepte respectievelijk < 0,5 meter, 0,5 t/m 1 meter en 1 – 1,5 meter bedraagt. Dit is een waterdiepte waarbij bewoners een veilige plek kunnen vinden op het dak of op het perceel achter de planlocatie (achter de niet-primaire waterkering), dat in alle scenario's niet overstroomt.



Figuur 18 Uitsnede Risicokaart waarin het plangebied rood is omcirkeld (Bron: risicokaart.nl)



Daarnaast liggen op circa 250 meter van het plangebied de provinciale Deventerweg met kans op ongevallen op land. Op ruim 300 meter ligt de Varsenerdijk, onderdeel van basis wegtraject zonder PAG-indicatie (gevaarlijke stoffen transport), deze vormen echter geen belemmering voor het plan. Op ruim 380 meter zijn 4 buisleidingen van de gasunie gelegen, binnen de 540 meter zelfs 7 buisleidingen.

Naam buisleiding	Diameter	Druk	100% letaliteitsafstand	1% letaliteitsafstand	Afstand tot plangebied
A-519	1220	66,2	210 meter	540 meter	395
A-516	1220	66,2	210 meter	540 meter	400
A-619	1220	66,2	210 meter	540 meter	385
A-605	762	80	170 meter	400 meter	390
A-661	1220	80	220 meter	580 meter	480
A-503	1067	66,2	190 meter	490 meter	540
A-509	1220	66,2	210 meter	540 meter	530

Opgemerkt wordt dat het plangebied in het invloedgebied 1% letaliteitsafstand tot de buisleidingen van de Gasunie ligt.

Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen worden gemeenten verplicht om bij nemen van een ruimtelijk besluit rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij de vaststelling van een omgevingsvergunning, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten. Er ligt geen PR 10^{-6} contour langs de gasleidingen. Het betreft hier echter een recreatieve ontwikkeling voor maximaal 8 personen, waar mensen tijdelijk verblijven. Aangezien dit minder dan 50 personen betreft, kan dit als beperkt kwetsbaar object worden gecategoriseerd. Daardoor kan dan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Een berekening van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Advies van de veiligheidsregio zal in acht worden genomen. Zij adviseren over zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid bij een eventueel incident met een hoge druk aardgasleiding, zie bijlage 5. Er zal rekening worden gehouden met het advies van de veiligheidsregio:

- Samen met de leidingbeheerder te beoordelen of er nog aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om de veiligheidssituatie te verbeteren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan extra gronddekking, waarschuwingsslinten en/of fysieke barrières op het maaiveld bij de buisleiding. Een andere mogelijkheid is bij de B&B ruimtes gebruik te maken van brandwerende gevels/materialen.
- De B&B te voorzien van vluchtwegen die van de hogedruk aardgasbuisleidingen en/of Varsenerdijk af zijn gericht.
- De aanwezigen door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident met gevaarlijke stoffen (LPG) op de Varsenerdijk of bij de hogedruk aardgasbuisleidingen;
- De B&B te voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie;
- Bij een dreigende BLEVE op de Varsenerdijk en/of een incident bij een hogedruk aardgasbuisleiding te schuilen in de gebouwen in een ruimte aan de andere kant dan het incident.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid is het plan uitvoerbaar.

Conclusie

Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Varsenerweg 2.



4.11 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. De gemeente Ommen wenst over de mogelijkheid tot het stellen van eisen aan het parkeren te beschikken. Dit betekent dat de parkeernormen in de planregels van bestemmingsplannen opgenomen moeten worden. In het 'bestemmingsplan facetherziening parkeren Ommen' wordt gesteld dat de parkeergelegenheid bij het beoordelen van een aanvraag Omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken wordt bepaald aan de hand van de "Parkeernormennota Ommen". Voorliggend plan dient hier aan te voldoen. Tevens dient de bereikbaarheid van de locatie gegarandeerd te zijn.

Relatie met initiatief

Bereikbaarheid

Het plangebied wordt via de bestaande entree ontsloten via de Varsenerweg, die aan beide zijden aansluit op de Varsenerdijk (N340), op 400 meter. Er is zodoende sprake van een bestaande goede wegenstructuur. Het is waarschijnlijk dat de verkeersbewegingen licht zullen toenemen aan de Varsenerweg met de realisatie van de kleine ontwikkeling van twee B&B ruimtes op het bedrijf.

Parkeren

Op basis van de CROW normen geldt de norm van 2 parkeerplaats per appartement in het buitengebied (niet stedelijk gebied). De parkeerbehoefte van de recreatieve nachtverblijven kan op eigen terrein worden opgevangen. Het betreft 2 B&B ruimtes met plek voor 2 maal 4 personen. De verwachting is dat $2 \times 2 = 4$ parkeerplaatsen nodig zijn. Deze parkeergelegenheid is ruim voldoende mogelijk binnen het plangebied op eigen erf, niks voor de ruimtes.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.



4.12 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

- De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
- Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
- De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Relatie met initiatief

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en de bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

In voorliggend geval gaat de ontwikkeling uit van het realiseren van twee Bed and Breakfast ruimtes, grotendeels in de bestaande schuur met een kleine uitbouw aan de westzijde binnen het bouwvlak. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling, waarbij een geringe nieuwbouw plaatsvindt. In het plan is afdoende onderbouwd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.



In voorliggend geval ziet ontwikkeling toe op het toevoegen van twee B&B kamers. In de toelichting wordt juist geconcludeerd dat het in voorliggend geval gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling, met zeer geringe bouwactiviteiten. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling, met zeer geringe bouwactiviteiten en is daarom geen stedelijk ontwikkelingsproject. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit over voorliggend plan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.13 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie, blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor het geven van een omgevingsvergunning ter realisatie van onderliggend plan. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Ook is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Waterschap Vechtstromen

Vooroverleg met het Waterschap Vechtstromen heeft plaatsgevonden op 2 februari 2023, middels de digitale watertoets. Waterschap Vechtstromen heeft aangegeven dat er sprake is van de normale procedure, zie paragraaf 4.6. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er een bouwwerk wordt uitgebreid in het winterbed van de Vecht. De uitbreiding raakt de zone van de (natuurlijke) waterkering en daarom is een watervergunning van het waterschap nodig voor de aanvraag van een omgevingsvergunning (bouw).

Hoewel de uitbreiding van het bouwblok in het winterbed ligt, gaat het om een deel van het winterbed dat niet of alleen in uitzonderlijke situaties overstroomt. Omdat het hier slechts om een beperkte uitbreiding gaat met een economische verbondenheid met de bestaande bebouwing, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen bestemmingsplan.

Provincie Overijssel

De gemeente Ommen heeft het plan voorgelegd aan de Provincie Overijssel en de provincie geeft aan dat het plan past in het provinciaal beleid.

Veiligheidsregio

Het advies van de veiligheidsregio is opgenomen in paragraaf 4.10 Externe veiligheid.

5.2.2 Betrokkenheid omwonende

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal agrarische bedrijven en een aantal woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer mondeling op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. Omwonenden hebben positief gereageerd op het planvoornemen.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad van Ommen.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Ommen heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemers gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure en eventuele kosten voor planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemers komen.



Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een planschadeovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

5.4 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.



6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen. Met het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenerweg 2 Ommen' wordt via een partiele herziening de aanduiding 'verblijfsrecreatie' toegevoegd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);



- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

Artikel 3 Bedrijf (Enkelbestemming)

De gronden binnen de bestemming zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen zijn, alsmede voor een bedrijf gericht op de restauratie van landbouwwerktuigen behorende tot categorie 3 en verblijfsrecreatie behorende tot categorie 1, in de vorm van bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding vR verblijfsrecreatie.

Artikel 4 Waarde – Archeologische verwachting 1 (Dubbelbestemming)

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

Artikel 5 Waterstaat – Waterstaatkundige functie (Dubbelbestemming)

De voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterhuishouding, waaronder begrepen de wateraanvoer- en afvoer, de waterberging alsmede dijken, kades, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Artikel 6 Waarde – Rivier(oevers) met natuurwaarden (Dubbelbestemming)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden die zijn aangemerkt in het kader van de beleidslijn Grote Rivieren (2006) en aan de waterkeringen. Bouwen op grond van de overige bestemmingen is alleen toegestaan indien uit een schriftelijke verklaring van het waterschap volgt dat het waterstaatsbelang en het belang van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat naast het bestemmingsplan mogelijk ook beperkingen kunnen optreden vanwege de zelfstandige werking van de Keur van het waterschap.

6.2.3 Algemene regels

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

- artikel 7 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 8 Algemene bouwregels: in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen;
- artikel 9 Algemene gebruiksregels: in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- artikel 10 Algemene afwijkingsregels: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen,



mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;

- artikel 11 Algemene wijzigingsregels: in dit artikel worden algemene wijzigingsregels beschreven wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen te wijzigen en onder welke voorwaarden.
- artikel 12 Overige regels: in dit artikel zijn de regels in het bestemmingsplan die afstemming vergen met overige plannen en toetsen beschreven.

6.2.4 Overgangs-en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs-en slotbepalingen. In artikel 13 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 14 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.



Bijlagen

Bijlage 1 Technische tekening

Bijlage 2a Verkennende bodemonderzoek 2015

Bijlage 2b Vooronderzoek NEN 5725

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4a Stikstofrapportage

Bijlage 4b AERIUS-projectberekening ontwikkelfase

Bijlage 4c AERIUS-projectberekening gebruiksfase

Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio

