

Wijzigingsplan
**Buitengebied, wijziging
Ridderinkweg 4 Arriën**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan

Buitengebied, wijziging Ridderinkweg 4 Arriën

Plannaam: Buitengebied, wijziging Ridderinkweg 4 Arriën
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012wp0070-ow01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Ontwerp
Datum: 25 november 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	5
1.5 LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1 HUIDIGE SITUATIE	8
2.2 GEWENSTE SITUATIE	10
2.3 VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1 RIJKSBELEID	11
3.2 PROVINCIAAL BELEID	13
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 GELUID	24
4.2 BODEMKWALITEIT	24
4.3 LUCHTKWALITEIT	26
4.4 EXTERNE VEILIGHEID	27
4.5 MILIEUZONERING	28
4.6 GEUR.....	31
4.7 ECOLOGIE	32
4.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	34
HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN.....	36
5.1 VIGEREND BELEID.....	36
5.2 WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
6.1 INLEIDING	38
6.2 OPZET VAN DE REGELS.....	38
6.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	41
HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG.....	42
8.1 HET RIJK.....	42
8.2 PROVINCIE OVERIJSEL	42
8.3 WATERSCHAP VECHTSTROMEN	42
8.4 INSpraak	42
8.5 ZIENSWIJZEN	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	43
BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	44
BIJLAGE 2 WATERTOETSRESULTAAT	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het agrarisch perceel aan de Ridderinkweg 4 in Arriën, in het buitengebied van de gemeente Ommen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn reeds beëindigd. Initiatiefnemer is niet voornemens om het perceel weer in gebruik te nemen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. De wens is daarom geuit om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Het perceel heeft op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ de enkelbestemming ‘Agrarische doeleinden’. Verder zijn de gronden voorzien van de gebiedsbestemming ‘Zone AI – agrarisch gebied met landschappelijke waarden’. Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 26.15) zoals opgenomen in de voorgenoemde gebiedsbestemming. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 26.15 de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ omzetten naar ‘Woondoeleinden*’. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden. Dit wijzigingsplan zet uit dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In dit plan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Ridderinkweg 4 in Arriën, gelegen in het buitengebied van de gemeente Ommen. In afbeelding 1.1 wordt middels de rode ster en rode omlijning de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Buitengebied, wijziging Ridderinkweg 4 Arriën” bestaat uit de volgende stukken:

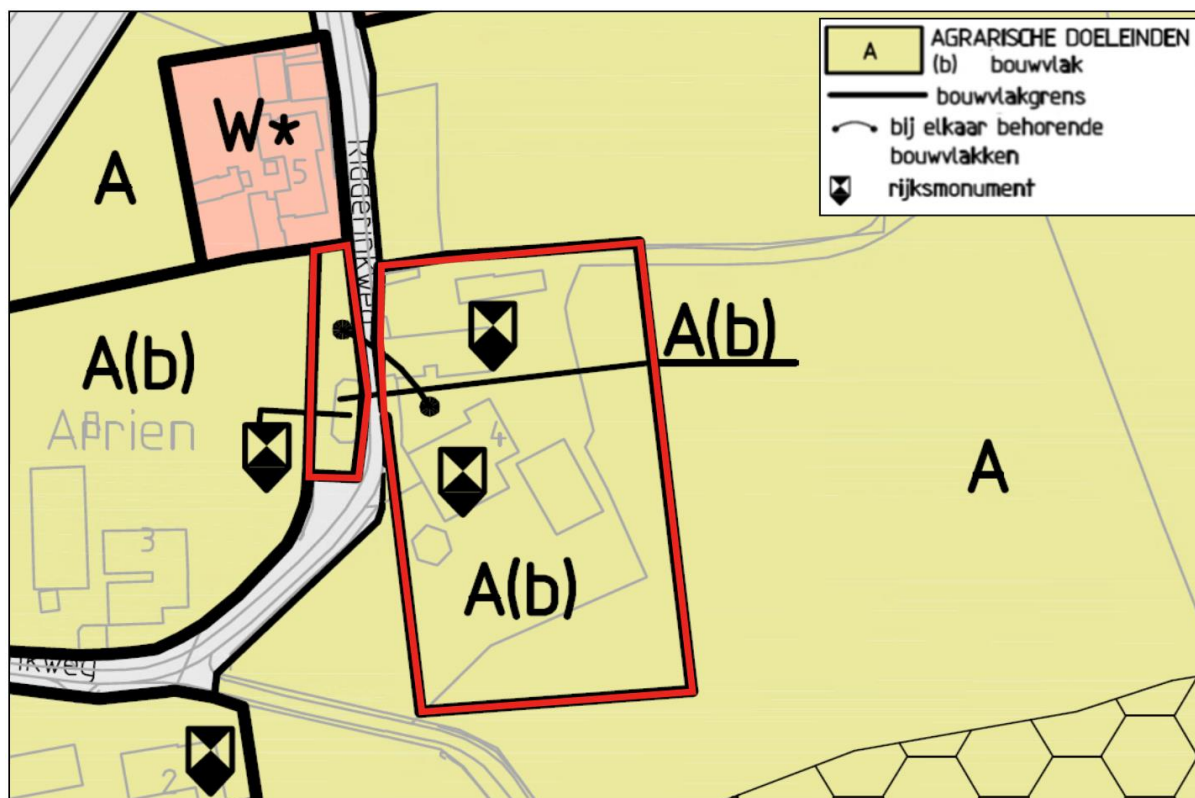
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012wp0070-ow01) en een renvooi;
- regels.

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. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

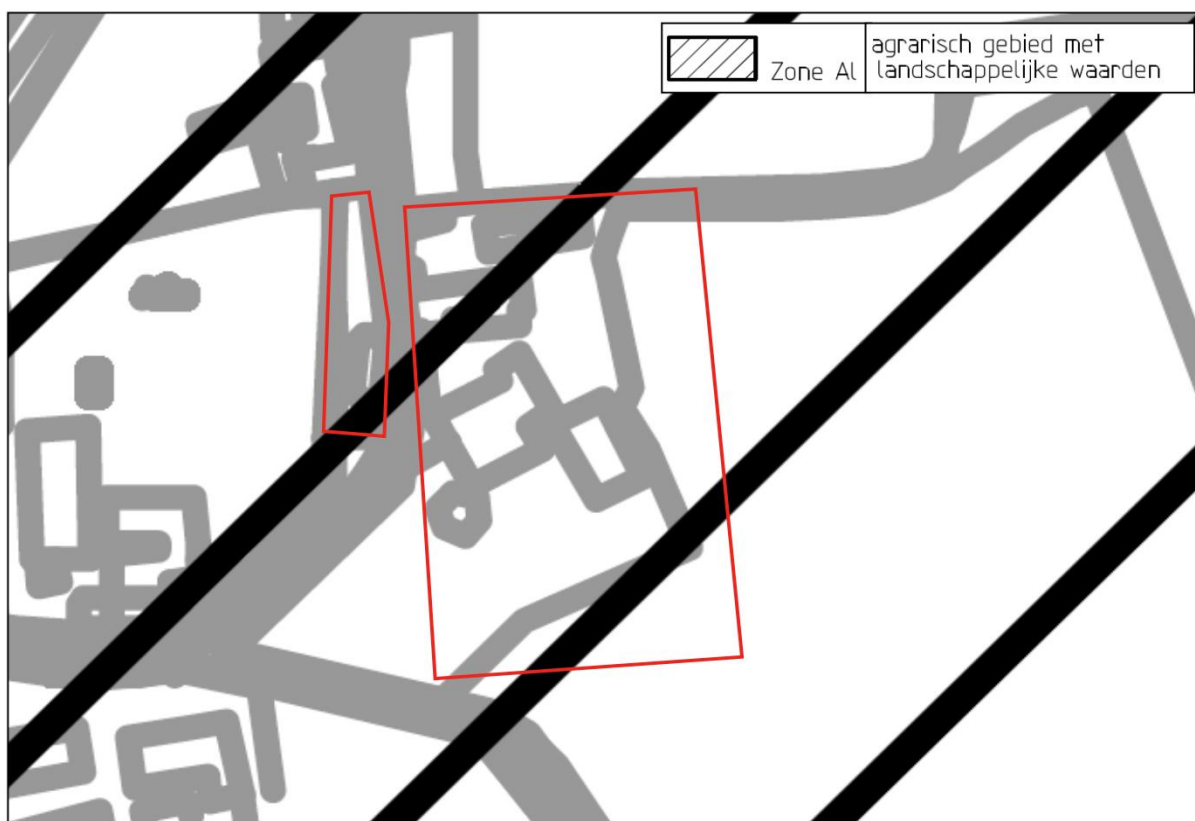
1.4 Huidig planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen op 18 februari 2010 vastgesteld. Verder is op het plangebied de “facetherziening parkeren Ommen” (vastgesteld 19 juli 2018) van toepassing. In afbeelding 1.2 en 1.3 zijn de verbeeldingen van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierin aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Gemeente Ommen)



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan: gebiedsbestemmingen (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de bestemming ‘Agrarische doeleinden’, met ter plaatse van het agrarische erf twee bij elkaar behorende bouwvlakken. Tevens heeft het plangebied op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” de gebiedsbestemming ‘Zone AI – agrarisch gebied met landschappelijke waarden’. Hieronder wordt kort ingegaan op de geldende bestemmingen. Tot slot worden drie gebouwen aangeduid als Rijksmonument.

‘Agrarische doeleinden’

Gronden aangewezen voor agrarische doeleinden zijn bestemd voor het uitvoeren van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw. Verder mogen er op de gronden gebouwen ten dienste van de (sub)bestemming worden gebouwd en is er een bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Het bouwen moet plaatsvinden binnen het bouwvlak.

‘Zone AI – agrarisch gebied met landschappelijke waarden’

Het gebied dat is aangewezen als ‘Zone AI – agrarisch gebied met landschappelijke waarden’ is bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden zoals in de bij de gebiedsbestemming behorende tabel zijn aangegeven. Zo is grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw rechtstreeks toelaatbaar. Extra woonruimte is toelaatbaar na ontheffing.

In artikel 26.15 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ naar ‘Woondoeleinden*’.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan ontbreken op het agrarische perceel aan de Ridderinkweg 4 de gebruiksmogelijkheden om er regulier te mogen wonen. De agrarische activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden zijn reeds beëindigd. De bestemming ‘Agrarische doeleinden’ kan op basis van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende wijzigingsplan worden gewijzigd naar de bestemming

‘Woondoeleinden*’, teneinde de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

26.15 Wijzigingsbevoegdheid omzetting ‘Agrarische doeleinden’ naar ‘Woondoeleinden’

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 Wro bevoegd de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ te wijzigen in ‘Woondoeleinden*’, met dien verstande dat:

- a. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- b. na planwijziging het bepaalde in artikel 8 van overeenkomstige toepassing is;
- c. voor het overige voldaan dient te worden aan de regels in artikelen 37 tot en met 39;
- d. bestaande kleinschalige kampeerterreinen kunnen behouden blijven mits deze milieuhygiënisch inpasbaar zijn.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen is positief over het voornemen en wil meewerken aan het wijzigen van het bestemmingsplan op basis van de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid. Voor de toetsing aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en de gewenste situatie in het plangebied gegeven. 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 wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft het perceel aan de Ridderinkweg 4, gelegen in het buurtschap Arriën in het buitengebied van de gemeente Ommen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied en de directe omgeving.

Het plangebied bevindt zich in het westen van het voormalige esdorp en huidig buurtschap Arriën. Het buurtschap ligt ten oosten van Ommen, de gemeente waartoe het buurtschap behoort.

Ten noorden, oosten, zuiden en westen van het plangebied liggen verschillende agrarische gronden met bijbehorende (woon)boerderijen. Tevens bevinden zich in de nabijheid van het plangebied enkele intensieve veehouderijen. Tevens wordt het gebied Arriën gekenmerkt door de vele monumentale boerderijen, de oude schuren met vlechtwerk en de open essen.

In afbeelding 2.1 is de ligging van het plangebied (rode contour) ten opzichte van de kern van Ommen weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern van Ommen (Bron: PDOK, bewerkt)

Het plangebied zelf betreft het agrarische perceel c.q. bestaand bouwvlak waarbinnen een woonboerderij met de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen bevinden. De woonboerderij is gebouwd in 1476 en is aangewezen als Rijksmonument. Dit is één van de drie Rijksmonumenten die zich binnen het plangebied bevinden. Ten zuiden en tegenover de woonboerderij bevinden zich het tweede en derde Rijksmonument, te weten een schaapskooi en een jongveestal. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.000 m².

In afbeelding 2.2 en 2.3 wordt het plangebied middels een aantal straatbeeldfoto's in beeld gebracht.



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto's plangebied (Bron: Funda.nl)



Afbeelding 2.3 Achterzijde plangebied (Bron: Funda.nl)

2.2 Gewenste situatie

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" mag het perceel aan de Ridderinkweg 4 worden gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. Hier is jarenlang sprake van geweest. Zoals reeds in de aanleiding is verwoord zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en wil initiatiefnemer het perceel uitsluitend gebruiken als woonperceel. Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" kent een wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming.

Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste functieverandering. Gelet op de ligging van het perceel is de locatie geschikt als woonlocatie. De bestaande bebouwing zal conform huidige situatie behouden blijven, er wordt geen bebouwing gesloopt. Er vinden verder geen uitbreidingen of andere fysieke ingrepen plaats en de ontsluiting van het perceel zal blijven plaatsvinden via de bestaande in- en uitritten.

2.3 Verkeer en parkeren

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die hierdoor ontstaan.

Dit plan voorziet in het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Deze ontwikkeling heeft een positieve invloed op de bestaande verkeerssituatie, aangezien een agrarisch bedrijf een hoger aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt dan een woonperceel. De ontsluiting van het perceel wijzigt niet en blijft via de bestaande in- en uitrit plaatsvinden. Op het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.1.5 Toetsing van het initiatief aan de NOVI en Ladder voor duurzame verstedelijking

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt het volgende opgemerkt:

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- a. er geen sprake is van extra beslag op de ruimte;
- b. er geen sprake is van het toevoegen van een woning;
- c. er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;
- d. er sprake is van een ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is.

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.1.2 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. In 2018 zijn de visie en verordening partieel herzien.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

3.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

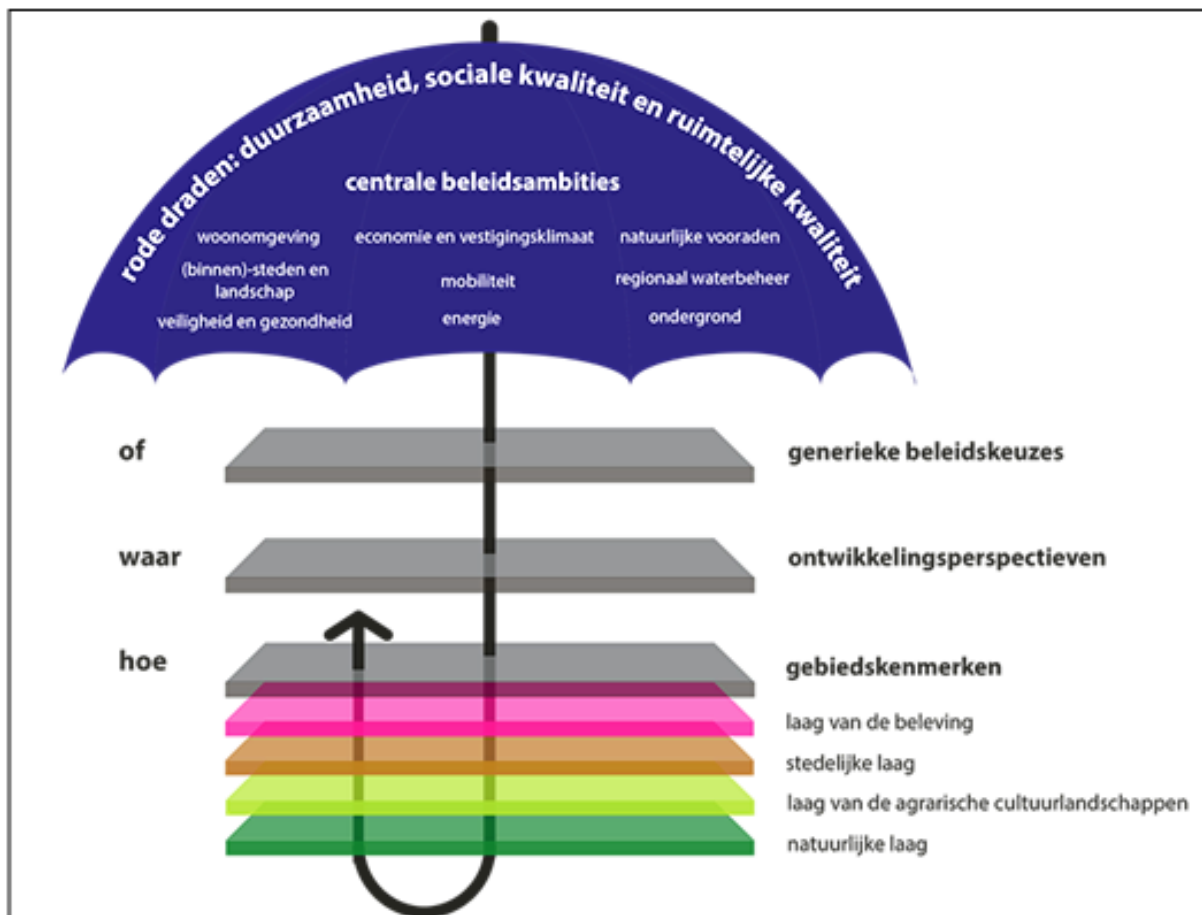
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de generieke beleidskeuzes zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Overijssel. Er zijn in voorliggend geval geen aspecten van belang die een nadere onderbouwing behoeven.

3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

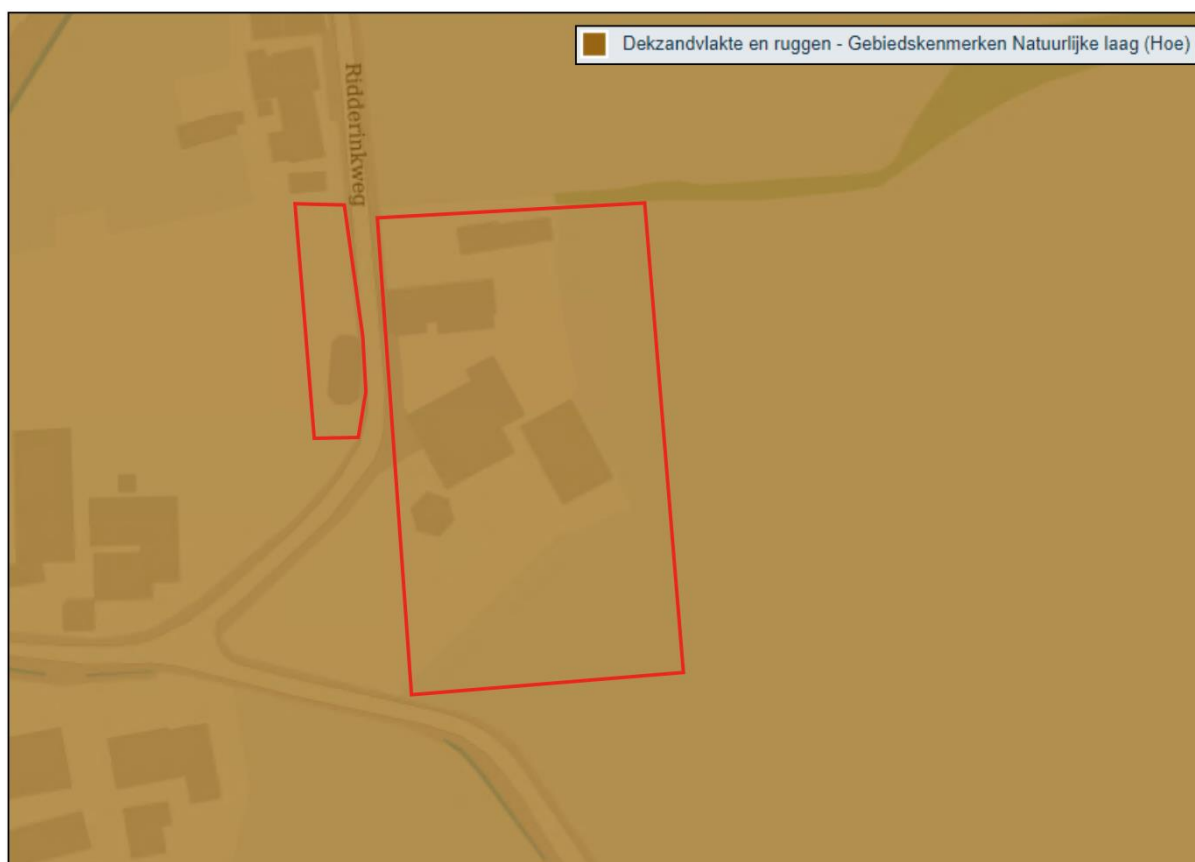
Het concrete voornemen voorziet in het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Een woonbestemming is passend binnen het geldend ontwikkelingsperspectief. Daarnaast is de bestemmingswijziging niet van invloed op het landschap en brengt het geen extra belemmeringen met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4, waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe – Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ en de ‘Laag van de beleving’ kunnen in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, aangezien voor de locatie en de aangrenzende gronden met betrekking tot deze ontwikkelingsperspectieven geen specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven gelden.

1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 3.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekking)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap, landschappelijke kwaliteiten en structuren. In voorliggend geval is er geen sprake van toename van de bouw mogelijkheden of uitbreiding van het bebouwingsgebied. Er worden geen extra bouw mogelijkheden geboden in voorliggend initiatief. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een ontwikkeling dat past binnen de kwaliteitswaarden- en opgaven die gelden in de ‘Natuurlijke laag’.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart in het “Essenlandschap” gelegen. In afbeelding 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

‘Essenlandschap’

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es en op de overgang naar de lager gelegen maten en flierenlanden. De zandpaden volgen steeds de lange ‘luie’ lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving.

Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk. Als inspiratie wordt genoemd het accentueren en zichtbaar houden van de rand van de es als groene ‘mantel’.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

De bestaande erfinrichting blijft na de bestemmingswijziging behouden. In voorliggend geval gaat het uitsluitend om de wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen. De huidige erfinrichting is reeds passend binnen het daar voorkomende landschapstype. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

3.3.1.1 Algemeen

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

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 3.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

3.3.1.2 Ambities GOP

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

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

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

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

In het voorliggende geval zijn name de thema's “Wonen” en “Natuur en Landschap” van belang. Daarnaast zijn de gebiedsgerichte beleidsambities en de spelregels relevant. Op deze aspecten wordt hierna ingegaan.

3.3.1.3 Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Vraag gestuurd huisvesten: het aanbod aan woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners, die gemiddeld steeds ouder worden. Mensen moeten zich zelf verantwoordelijk voelen voor hun eigen woon- en leefsituatie en de gemeente wil dat faciliteren;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw: voorkomen moet worden dat Ommen op enig moment nog vrijwel uitsluitend bestaat uit ouderen. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en voor het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast zijn er jongeren nodig om de ouderen een goed woongenot te bieden (door bijvoorbeeld in winkels te werken en zorg aan huis te bieden). Daarom streeft de gemeente naar een evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Streven naar een duurzame gemeente en samenleving: het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid (duurzame woningen qua materiaalgebruik, CO₂-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

3.3.1.4 Natuur en Landschap

De gemeente heeft de ambitie om de landschappelijke kwaliteiten en de verscheidenheid van de daarbinnen aanwezige ecologische waarden, te behouden, te beschermen en waar mogelijk te versterken. De gemeente streeft er daarbij naar om het landschap beleefbaar en toegankelijk te houden voor bewoners en toeristen. Het op duurzame wijze versterken van de omgevingskwaliteit is een belangrijke drijfveer bij het toestaan van ontwikkelruimte aan de actoren, die binnen dit landschap actief zijn en voor een belangrijk deel het landschap vorm hebben gegeven en ook nu nog vormgeven.

3.3.1.5 Gebiedsgericht deel: Buitengebied

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

3.3.1.6 Spelregels GOP

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

1. 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.

3.3.1.7 Toetsing van het initiatief aan het GOP

Algemeen

Het voorliggend plan past binnen de ambitie en ontwikkelingsrichting van de gemeente Ommen voor het buitengebied. Aangezien het in voorliggend geval gaat om een agrarisch perceel waar de agrarische activiteiten reeds beëindigd zijn, voorziet voorliggend wijzigingsplan in een duurzame vervolgfunctie van het perceel. Door de functiewijziging kan tevens verpaupering van het buitengebied van Ommen voorkomen worden. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen.

Spelregels GOP

Hierna wordt puntsgewijs aan de spelregels van het GOP getoetst:

Ad 1: De directe omwonenden zijn reeds door initiatiefnemer op de hoogte gesteld dat ter plaatse van de Ridderinkweg 4 een bestemmingswijziging gaat plaatsvinden. Aangezien het voornemen een wijziging naar de feitelijke situatie betreft, zijn er geen bezwaren tegenover de voorgenomen ontwikkeling.

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

Ad 3: Het monumentale pand wordt gedeeltelijke gerenoveerd zodat langdurig behoud mogelijk wordt.

Ad 4: Het gaat hier om het behouden van een monument dat met respect gerenoveerd wordt. Hiervoor is reeds een architect ingeschakeld.

Ad 5: Middels voorliggend wijzigingsplan wordt het mogelijk om een niet milieubelastende functie op een zeer geschikte en begeerde locatie te realiseren. Hierdoor wordt de leefbaarheid van het buurtschap Arriën positief bevorderd.

Ad 6: Uit deze toelichting blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid. Tevens voorziet de wijziging in het opheffen van een emissiepunt wat zorgt voor een verbetering van het leefklimaat ter plaatse.

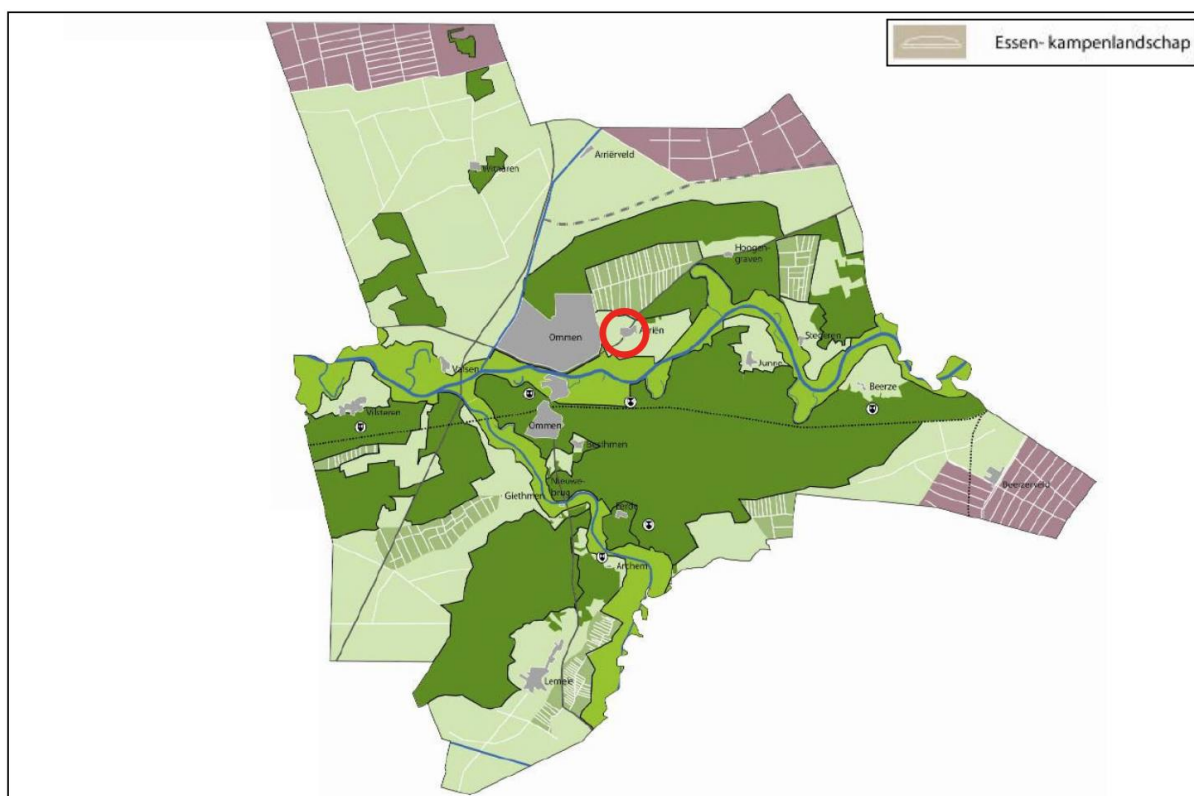
3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

3.3.2.1 Algemeen

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

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

Het plangebied ligt op basis van het LOP in het essen- en kampenlandschap. In afbeelding 3.5 is dit weergegeven middels rode ster.



Afbeelding 3.5 Uitsnede verbeelding LOP (Bron: Gemeente Ommen)

Het essen- en kampenlandschap karakteriseert zich door een aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten, begrensd door bebouwing, kronkelende wegen rondon, bomenrijen, singels, houtwallen en bos. De grote en kleine essen liggen op de overgang van open uiterwaardgebied naar het besloten bosgebied. Essen zijn relatief goed ontsloten door veel onverharde wegen, met name rondom plaatsen als Beerze en Arriën. Nabij buurtschappen en dorpen vindt men verhoogde esdekken, zoals de Achter es bij Arriën. Bij grote essen is er een clustering van bebouwing (Essenlandschap) en bij kleine essen is er een afwisseling van verspreide boerderijen en eenmansessen (Kampenlandschap). In kleine concentraties verspreid langs de wegen bevindt zich lintbebouwing. Tot slot kenmerkt dit landschap zich door de aanwezigheid van (monumentale) boerderijen en beplanting.

3.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan het LOP Ommen

Het perceel aan de Ridderinkweg 4 past uitstekend in het essen- en kampenlandschap en dit zal ook na een functiewijziging van het agrarisch perceel naar een woonbestemming zo blijven. Binnen de voorliggende ontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt en worden tevens geen extra bouw mogelijkheden toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming past binnen het LOP van de gemeente Ommen.

3.3.3 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied

3.3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid

In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” is in artikel 26.15 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het wijzigen van de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ naar ‘Woondoeleinden’ mogelijk maakt. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van artikel 3.6 Wro bevoegd de bestemming 'Agrarische doeleinden' te wijzigen in 'Woondoeleinden', met dien verstande dat:

- a. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig mogen worden belemmerd;

- b. na planwijziging het bepaalde in artikel 8 van overeenkomstige toepassing is;
- c. voor het overige voldaan dient te worden aan de regels in artikelen 37 tot en met 39;
- d. bestaande kleinschalige kampeerterreinen kunnen behouden blijven mits deze milieuhygiënisch inpasbaar zijn.

Artikel 8: Woondoeleinden

Artikel 8 van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” bevat de regels binnen de bestemming ‘Woondoeleinden’.

Artikel 37 t/m 39

De artikel 37 tot en met 39 regelen achtereenvolgens de afstand tussen woningen en agrarische bouwvlakken, de beperkingen vanwege wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï en de beperkingen vanwege archeologische verwachtingswaarde.

3.3.3.2 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Op het perceel aan de Ridderinkweg 4 zijn de bedrijfsactiviteiten behorende bij het agrarische bedrijf reeds beëindigd. Initiatiefnemers zijn niet voornemens om in de toekomst een agrarisch bedrijf te vestigen op het perceel. Men wil de planologische situatie in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie.

- a. Voorliggend wijzigingsplan voorziet niet in een onevenredige belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Op het perceel aan de Ridderinkweg 4 werd de woonboerderij als bedrijfswoning gebruikt. Bedrijfswoningen genieten hetzelfde beschermingsniveau als reguliere woningen. Omliggende agrarische bedrijven worden als gevolg van de voorliggende wijziging daarom niet (verder) in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Voor de uitgebreide analyse van de effecten van voorliggende ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 4.
- b. De bestemmingsregels zoals gesteld voor de gronden die zijn aangewezen voor deze bestemming zijn binnen dit wijzigingsplan overeenkomstig van toepassing op de te realiseren woonbestemming.
- c. De artikelen 37, 38 en 39 van het bestemmingsplan “Buitengebied” worden geïntegreerd in de regels behorende bij dit wijzigingsplan.
- d. Binnen het plangebied zelf en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen kleinschalige kampeerterreinen. Lid d van de wijzigingsbevoegdheid vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan.

Om deze reden is het mogelijk de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 26.15 van het bestemmingsplan “Buitengebied” toe te passen.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

De wegen die voorkomen in de directe omgeving van het plangebied betreffen rustige buitenwegen. Echter ligt op circa 100 meter ten westen van het plangebied ligt de Coevorderweg, waar de gemiddelde snelheid 60 km/u bedraagt. Aangezien in voorliggend geval het aantal woningen niet toeneemt, is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren. De geluidbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen hoeft op basis van artikel 76 van de Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

4.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Daarom is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

Railverkeerslawaaï kan eveneens in dit geval tevens buiten beschouwing worden gelaten, aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg zich op circa 1,9 kilometer van het plangebied bevindt.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. In het kader van een voorgenomen erfpachtuitgifte is het noodzakelijk geacht om bodemonderzoek uit te voeren.

Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie plangebied

De gemeente Ommen verlangt bij een bestemmingsplanwijziging een bodemonderzoek voor het plangebied van de wijziging. Aangetoond moet worden dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik 'wonen met tuin'. In dit geval is de oppervlakte van het projectgebied circa 5.000 m². Uitgegaan is van een bodemonderzoek inclusief asbest tot 5.000 m².

Resultaten bodemonderzoek

In voorliggend geval is door Terra Agribusiness een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters (BM2, BM3 en BM4) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB4 WM1) is een lichte verhoging zink aangetroffen.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster (BM1 dieseltank) is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van het plangebied geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van het plangebied zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters MM1, MM2 en MM3 is analytisch geen asbest aangetroffen.

Druppelzones

Ter plaatse van elke druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster samengesteld. Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De mengmonsters van DZ1, DZ2 en DZ3 zijn licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er dient opgemerkt te worden dat in DZ1 en DZ3 asbestverdachte vezels zijn aangetroffen in de fractie < 0,5 mm. Echter wordt niet verwacht dat de interventiewaarde wordt overschreden middels een SEM-analyse.

Het gewogen asbestgehalte in DZ4 is hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Tevens zijn er asbestverdachte vezels aangetroffen in de fractie < 0,5 mm. Formeel geeft de aangetroffen verhoging aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Echter kan in voorliggend geval worden afgezien van een nader onderzoek ter plaatse van druppelzone 4. Het "Bijzonder inventariserend onderzoek, erosie van asbestdaken" van GeofoxLexmond (20131980/JOOS, d.d. 29-9-2014) heeft onderzocht dat de verontreiniging in de bodem van de afwateringszone van dakgootloze asbestdaken zich lijkt te beperken tot een diepte van 10 cm bij een horizontale spreiding van circa 1 meter.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

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

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

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

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

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

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

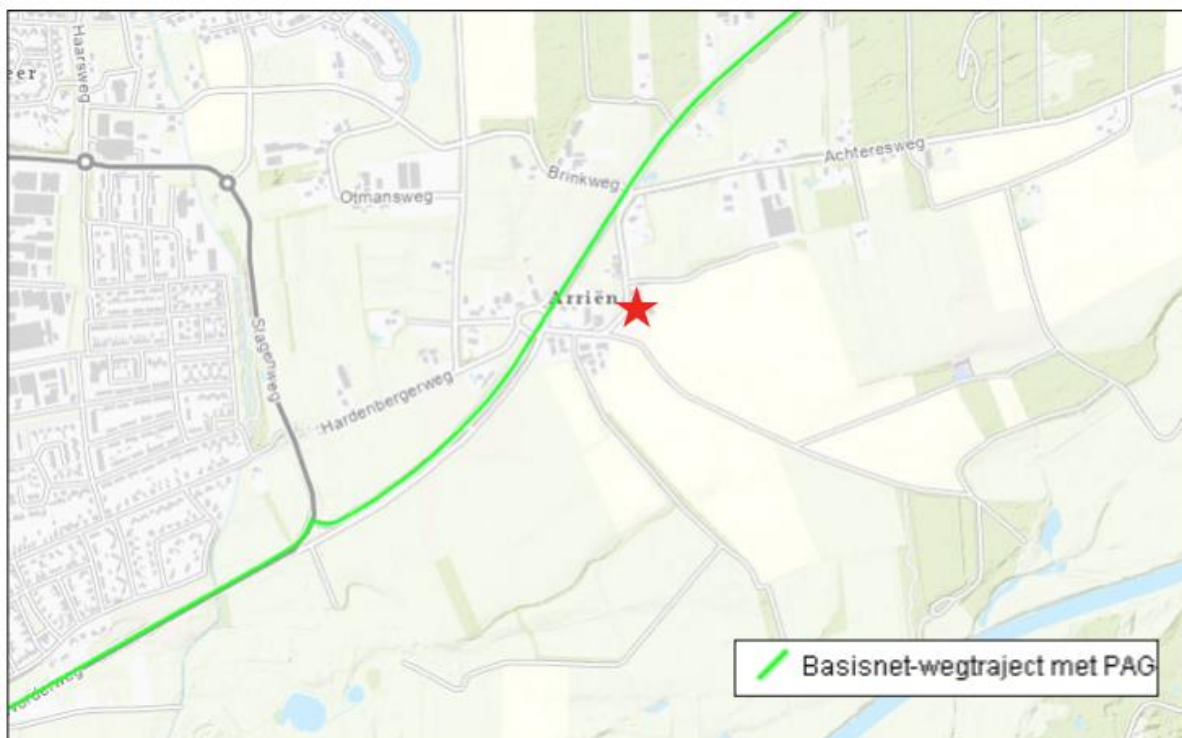
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

4.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is aangegeven middels de rode ster.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied zich bevindt in het invloedsgebied van een risicobron, te weten de Coevorderweg. Deze bevindt zich op circa 100 meter ten westen van het plangebied. Het betreft de route tussen N34 (afrit N347 te Ommen) en de N36 (bij Rheezeerveen), waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Aangezien voorliggend wijzigingsplan uitsluitend voorziet in een bestemmingswijziging, is er geen sprake van een verhoging van de personendichtheid. Daarmee is tevens geen sprake van een verhoogd risico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Voor het overige blijkt uit de inventarisatie dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

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

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Arriën, in het buitengebied van de gemeente Ommen. Het buitengebied wordt als vergelijkbaar omgevingstype beschouwd als een rustige woonwijk. Om deze reden wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

4.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming teneinde de bedrijfswoning te kunnen gebruiken als reguliere burgerwoning. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarmee geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig/planologisch toegestaan. In onderstaande tabel zijn de bijbehorende richtafstanden en de afstand van de functies tot het plangebied weergegeven.

Functie	Categorie	Grootste Richtafstand	Afstand tot plangebied	Afstand van bouwvlak tot bouwvlak
Intensieve veehouderij <i>Ridderinkweg 2</i>	3.2	30 meter (stof en geluid)	5 meter	46 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf <i>Ridderinkweg 3</i>	2	30 meter (stof en geluid)	6 meter	10 meter

Ten aanzien van de veehouderij wordt opgemerkt dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. In bovenstaande tabel zijn voor wat betreft de agrarische bedrijven uitsluitend aan de overige richtafstanden getoetst.

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat er niet aan de richtafstanden van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ wordt voldaan. In voorliggend geval gaat het echter om een functiewijziging van een agrarisch perceel. De woonboerderij is reeds een milieugevoelig object voor omliggende bedrijven, aangezien deze in een agrarische bestemming als bedrijfswoning dient te worden aangemerkt. De functiewijziging naar een woonbestemming verandert het beschermingsniveau van de woonboerderij niet. Omliggende bedrijven worden dan ook niet verder in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning zal als gevolg van de ontwikkeling niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Wanneer ervan wordt uitgegaan dat er in de huidige situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is, zal dit wijzigingsplan daar geen verandering in aanbrengen. Gezien het vorenstaande wordt ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet Geurhinder en veehouderij

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 te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.*

4.6.2 Activiteitenbesluit

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

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

4.6.3 Situatie plangebied

In het kader van de Wgv wordt de woning aangemerkt als een ‘geurgevoelig object’. Zoals in 4.5.3.3 is aangegeven, zijn er nabij het plangebied aan de Ridderinkweg 2 en Ridderinkweg 3 een grondgebonden agrarische bedrijf en een intensieve veehouderij planologisch toegestaan. Gemeten vanaf de perceelsgrens van de te realiseren woonbestemming tot de agrarische bestemming wordt niet aan de aan te houden 50 meter van de Wgv voldaan.

Opgemerkt wordt dat in het plangebied de bestaande woonboerderij middels voorliggend wijzigingsplan in gebruik wordt genomen ten behoeve van reguliere bewoning. Met de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt het beschermingsniveau niet gewijzigd. De bestaande bedrijfswoning komt daarnaast niet dicht bij de agrarische bedrijvigheid te liggen. Met het voornemen is er dan ook geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Omgekeerd worden de omliggende veehouderijen niet (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

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

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

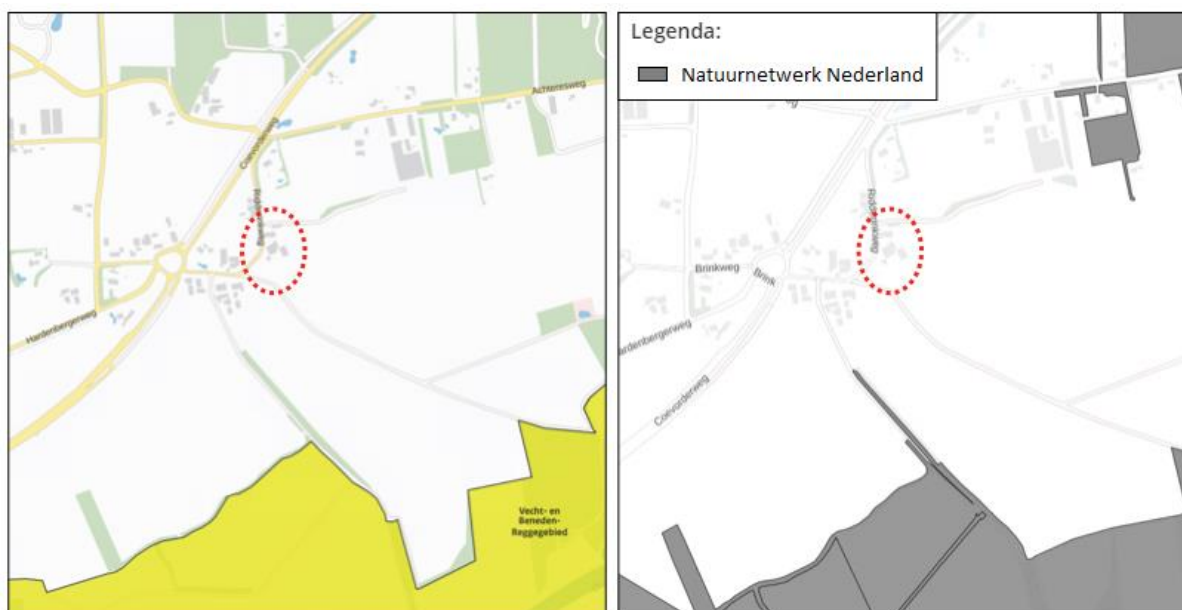
Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 weergegeven.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied” is op een afstand van circa 350 meter ten zuiden van het plangebied gelegen.

Stikstofdepositie op natuurgebieden

Als gevolg van de wijziging van de agrarische bestemming naar woonbestemming wordt er geen significante toename in verkeer of stikstofuitstoot in de toekomstige situatie verwacht. Voorliggend geval gaat enkel uit van een functiewijziging; er vinden geen bouw- of aanlegactiviteiten plaats. In het huidige gebruik van de locatie is sprake van de mogelijkheid van het exploiteren van een agrarisch bedrijf. Agrarische activiteiten zijn eveneens ter plaatse mogelijk. Dit aangezien een volwaardig agrarisch bedrijf niet meer is toegestaan. Als gevolg van de wijziging zal het aantal vervoersbewegingen afnemen en wordt het houden van dieren ter plaatse gestaakt. Gelet op het vorenstaande wordt een afname van stikstofuitstoot verwacht, hetgeen een positief effect heeft op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 (l) en het NNN (r) (Bron: AERIUS.nl, Atlas Leefomgeving)

4.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied bevindt zich niet in of in de directe nabijheid van het NNN, zie afbeelding 4.2. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

4.7.2 **Soortenbescherming**

4.7.2.1 *Algemeen*

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.7.2.2 *Situatie plangebied*

In het voorliggende geval betreft de ontwikkeling een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er worden geen ingrepen gedaan die negatieve effecten kunnen veroorzaken op het plangebied aanwezige flora en fauna. Gelet op het voorgaande is een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk.

4.7.3 **Conclusie**

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 **Archeologie & Cultuurhistorie**

4.8.1 **Archeologie**

4.8.1.1 *Algemeen*

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 *Situatie plangebied*

Het initiatief betreft enkel de wijziging van een bestemming. Vooralsnog is er geen sprake van bodemingrepen. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 *Algemeen*

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

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

4.8.2.2 *Situatie plangebied*

In het plangebied komen drie Rijksmonumenten voor, waaronder de woonboerderij als de schaapskooi. In de omgeving van het plangebied komen veel cultuurhistorische waarden voor, dit betreffen veelal Rijksmonumenten. Dit komt doordat de boerderijen die in het voormalige esdorp Arriën zijn gevestigd veelal als karakteristiek worden aangeduid. Gezien het feit dat er geen andere fysieke ingrepen worden verricht is er geen sprake van negatieve effecten op deze cultuurhistorische waarden. Tevens krijgt de bebouwing een passende vervolgfunctie waarbij eveneens in onderhoud wordt geïnvesteerd. Tot slot worden de Rijksmonumenten middels aanduidingen geborgd. Derhalve wordt gesteld dat het aspect ‘cultuurhistorie’ geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

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

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

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

en voldoet het wijzigingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

4.9.2 Situatie plangebied

Dit wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van een agrarisch erf naar een woonperceel en voldoet aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit wijzigingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De ontwikkeling in dit wijzigingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

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

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Binnen het voornemen worden tevens geen extra woningen mogelijk gemaakt. Tot slot blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kunstwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 Provinciaal beleid

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

5.1.4 Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

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

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

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang is. De wijziging van de bestemming heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd. Op de vier benoemde begrippen na blijven voor het overige de begrippen behorende bij de bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 onverkort van toepassing.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Om op een eenduidig manier afstanden, oppervlaktes en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

De wijze van meten behorende bij de bestemmingsplan “Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 is onverkort van toepassing verklaard.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikelen worden de bestemmingsregels van het bestemmingsplan “Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 onverkort van toepassing verklaard.

De plankaart van het bestemmingsplan “Buitengebied” is gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan in die zin dat ter plaatse van een deel van het perceel aan de Ridderinkweg 4 de bestemming ‘Woondoeleinden*’ is toegevoegd en de ‘Waarde – Agrarisch gebied met landschappelijke waarden’ is aangehouden, zoals weergegeven op de plankaart.

6.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.

Overige regels (artikel 7)

Laad- en losmogelijkheden

Deze regel is opgenomen met betrekking tot de laad- en losmogelijkheden. Hierbij dient onder meer de laad- en losmogelijkheden op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Voor het overige worden de regels zoals opgenomen in het:

- bestemmingsplan “Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01

onverkort van toepassing verklaard.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

‘Wonen - Woondoeleinden’ (Artikel 3)*

Het perceel Ridderinkweg 4 te Arriën is bestemd als ‘Wonen - Woondoeleinden*’. Op gronden met de bestemming ‘Wonen - Woondoeleinden*’ zijn de bestemmingsregels ‘Woondoeleinden*’ zoals vervat in artikel 8 van bestemmingsplan “Buitengebied” onverkort van toepassing.

'Waarde – Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' (artikel 4)

Het perceel aan de Ridderinksweg 4 kent de dubbelbestemming 'Waarde – Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' om verschillende doeleinden en bouwmogelijkheden toe te staan, zoals vervat in artikel 26 van het bestemmingsplan "Buitengebied". Hierbij zijn de regels eveneens onverkort van toepassing verklaard.

'Niet-agrarische nevenfuncties ter plaatse van bouwvlakken' (artikel 5)

Met het oog op toekomstige ontwikkelingen is voor het perceel aan de Ridderinksweg de ontheffing op basis van artikel 30 uit het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen om mogelijke nevenfuncties binnen het perceel toe te staan.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

8.1 Het Rijk

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

8.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggend plan naar de provincie toegezonden. De eventuele opmerkingen van de provincie worden in het voorliggend plan verwerkt.

8.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets is er geen waterschapsbelang.

8.4 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggende situatie zal eerst een conceptversie worden ingediend waarbij vervolgens een ontwerpwijzigingsplan ter inzage wordt gelegd.

8.5 Zienswijzen

Nader in te vullen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat