

Toelichting

- [1 Inleiding](#)
- [2 Planbeschrijving](#)
- [3 Beleidskaders](#)
- [4 Randvoorwaarden](#)
- [5 Planopzet](#)
- [6 Uitvoerbaarheid](#)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hutten Vastgoed is bezig met een herschikking van functies binnen de aan het vastgoed toegekende bestemming 'Bedrijf'. Doordat Hutten Metaal en OBO Banden geen mogelijkheden hadden voor uitbreiding is destijds besloten om deze bedrijven te verplaatsen naar Hardenberg, waar door beide bedrijven nieuwe fabrieken zijn gebouwd. Mede door de economische crisis zijn diverse huurders van de bestaande panden failliet gegaan of zijn gestopt met de activiteiten. Nu de economie weer aantrekt is het oude pand van Hutten Metaal weer in gebruik genomen door Intra Metaal en zijn er meerdere gegadigden die zich op dit industrieterrein willen vestigen.

1.1.1 Doel

Het doel is de verbetering van de rentabiliteit van het vastgoed door een verbeterde exploitatiemogelijkheden op basis van een verbrede functietoedeling van het vastgoed op en rondom het bedrijfsterrein.

1.1.2 Initiatief

Enige jaren geleden (2013) is door Hutten Vastgoed het initiatief genomen om in overleg met de gemeente om door enkele ontwikkelingen het doel, een betere rentabiliteit, te kunnen realiseren.

Het plan omhelsde de volgende ontwikkelingen:

1. Het creëren van meer flexibiliteit van bouwmogelijkheden op het industrieterrein Kloosterdijk-Beerzerveld, o.a. voor de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw, waarbij de bestaande uitbreidingsmogelijkheden niet wordt vergroot maar verschoven. Hiervoor wordt o.a. een perceel van het naastgelegen sportpark aangekocht.
2. De bouw van een nieuwe woning met de bestemming wonen-werken op de hoek van de Kloosterdijk-Westerweg (Westerweg 2).
3. De bouw van een nieuwe woning op de parkeerplaats tussen het horecabedrijf (voorheen bekend als Café Sapor en Content) Westerweg 8 en de 2 recent gerealiseerde woningen Westerweg 8c en 8d.
4. Het toestaan van een woongelegenhed in het bestaande horecapand aan de Westerweg 8.
5. Uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de horecagelegenhed op het perceel Westerweg 8 met overnachtingsmogelijkheden van 25 kamers [1]

Dit planidee is in 2018 n.a.v. overleg met omwonenden ingekrompen tot 12 kamers en begin 2019 n.a.v. reactie van omwonenden in de raadscommissievergadering en in overleg met de gemeente vervangen door de bouw van een aantal woningen in ruil voor het volledig beëindigen van het horecabedrijf.

Tegenover deze ontwikkelingen staan:

1. verbeteringen van de landschappelijke inpassing van de bedrijfslocatie,
2. het verminderen van de overlast voor de Kloosterdijk 46 en 48 door daar een groenzone aan te leggen, waardoor de bedrijfsactiviteiten verder van deze woningen komen te liggen,
3. het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving van de geluidgevoelige functies aan de Westerweg door het verlagen categorie van de bedrijfsactiviteiten van 3.1.en 3.2 naar 1 en/of 2.

1.1.3 Overeenstemming gemeente

In 2015 concludeerde de gemeente dat er gezien de toenmalige leegstand geen behoefte was aan meer bedrijfsruimte. Eind 2016 is beginsel met de gemeente op alle aspecten toch overeenstemming bereikt, onder de voorwaarden dat:

- de behoefte aan bedrijfsgebouwen wordt aangetoond;
- er sprake is van een afwaardering van de functies achter het lint aan Westerweg en bij de woning aan de Kloosterdijk ten noorden van de locatie;
- de behoefte aan hotelkamers wordt aangetoond;
- er sprake blijft van voldoende ruimte voor routing, opslag en parkeergelegenheid voor alle functies;
- er sprake is van een totaalplan.

Het feit dat in 2016 inmiddels alle bedrijfsbebouwing weer in gebruik was genomen, gecombineerd met de aantrekkende economie was de belangrijkste reden van de gemeente om het initiatief anders te beoordelen.

1.1.4 Uitwerking initiatief

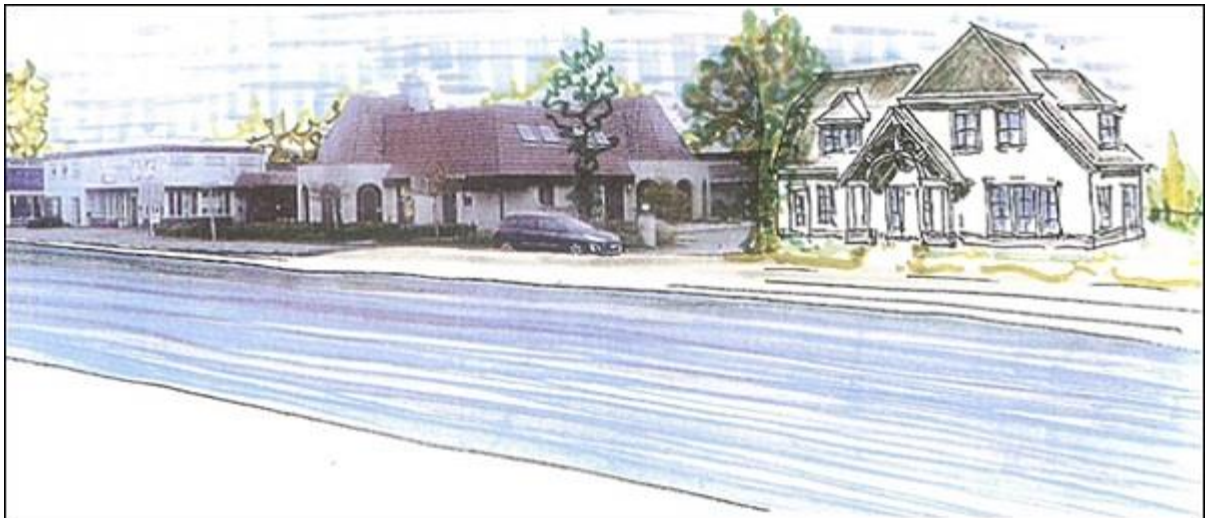
1.1.4.1 Meer flexibiliteit

Het geldende bouwvlak laat ruimte voor 4.000 m² aan toe te voegen bebouwing. Als dat gerealiseerd zou worden is het bouwvlak daarmee vol. Voor het bedrijf van Hutten Metaal is er geen behoefte aan uitbreiding, maar er is wel sprake van vraag voor de vestiging van nieuwe, kleinschaliger bedrijven. De ligging nabij de N36 speelt daarbij een grote rol. Was er tot een paar jaar geleden nog sprake van leegstand, nu is alle beschikbare ruimte verhuurd.

De wens is daarom de 4.000 m² anders op het terrein te mogen rangschikken om zodoende voor meer bedrijven ruimte te bieden. Onder andere in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw.

1.1.4.2 Woning Westerweg 2

Op de parkeerplaats op de hoek is door Morsink Architecten een woning ontworpen die past bij het historische karakter van het streekdorp langs het kanaal.



Figuur 1: schets Westerweg- hoek Kloosterdijk (Morsink Architecten)

1.1.4.3 Horeca Westerweg

Bestaande situatie:

Het pand wordt op dit moment geëxploiteerd door Eriks Eetcafé (voorheen Content) en heeft een capaciteit van maximaal 200 personen.

Er is een ruime parkeerplaats aanwezig die ook kan worden gebruikt voor touringcars.

Het pand kan worden opgedeeld in 2 verschillende zalen middels een schuifwand waarbij het wisselend kan worden gebruikt voor het restaurant en het houden van feestjes en partijen. Tijdens de weekenden is het restaurant goed bezet, maar door de week is het problematisch.

Er is een groot terras aanwezig met een speeltuin waar met name tijdens vakantieperiodes veel gebruik van wordt gemaakt.

Sanering horecabedrijf

Bij de behandeling van het eerste conceptbestemmingsplan in de commissie bleek dat er weerstand bestaat tegen het realiseren van hotelkamers

bij het restaurant. Met name vanwege de vrees dat er arbeidsmigranten zouden worden gehuisvest en dat daarvan overlast zou worden ervaren in de directe omgeving. De toezegging aan de burens dat het een regulier hotel zou worden en het halveren van het aantal kamers heeft blijkbaar de angst voor overlast niet weg kunnen nemen.

Als alternatief werd door de commissie voorgesteld het plan voor het hotel te laten vervallen en, in plaats van het restaurant een upgrade te geven met de hotelkamers, het restaurant te sluiten en daarvoor in de plaats een aantal woningen te realiseren op dit en het daarnaast gelegen terrein.

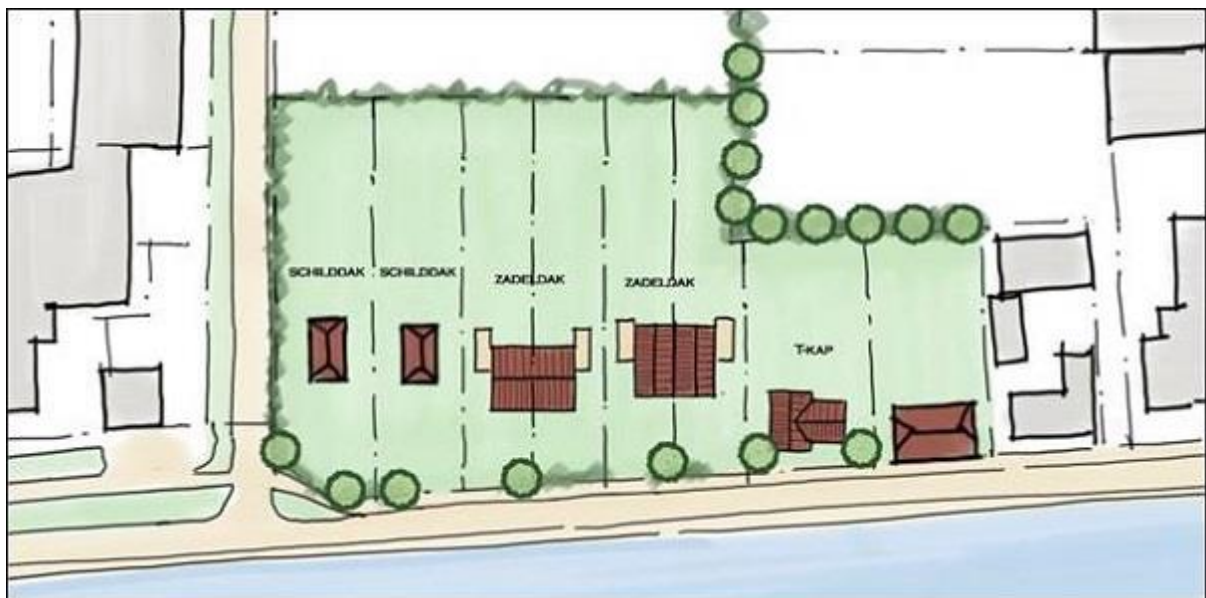
De oorspronkelijke boerderij wordt in zijn geheel als woning herstelt. De karakteristieke gevel van de aangebouwde schuur die onderdeel is van het horecabedrijf wordt gesloopt en enkele meters verderop in de nieuw te bouwen woning geïntegreerd als herinnering aan het verleden.

1.1.4.4 Woningen tussen Westerweg 8 en 8c

Nu het plan voor hotelkamers vanwege het maatschappelijk en politiek draagvlak moet komen te vervallen, komt het geheel in een ander daglicht te staan. Het 'simpel' laten vervallen van de hotelkamers als aanvullende exploitatie op het restaurant betekent dat het restaurant niet mee rendabel te exploiteren is en als er een woning voor in de plaats moet komen het gesloopt moet worden. Dit leidt tot een boekwaardeverlies op het pand, niet voorziene sloopkosten en een huurinkomstenverlies. Bij het slopen van het restaurant zal ook het oude huisje (deels woning, deels horeca) van een nieuwe gevel moeten worden voorzien. Het vervangen van het restaurant door één woning dekt deze kosten en verliezen niet.

Kosten voor de extra woning op de parkeerplaats zijn het extra saneren en het ophogen van de geplande parkeerplaats. In het huidige plan zou slechts 1/3 van de bestaande verharding gesaneerd worden, nu wordt dat de hele parkeerplaats.

Alles bij elkaar zijn er minimaal 4 woningen nodig om de bijkomende kosten en de langetermijnverliezen te dekken. Deze 4 komen tussen het oude boerderij (links) en de 2 al gerealiseerde nieuwe woningen (rechts), zoals weergegeven op onderstaande tekening op figuur 2. Voor een verder beschrijving van dit plan wordt verwezen naar [toelichting hoofdstuk 2](#).



Figuur 2: Ontwerp Westerweg (Bron: Morsink Architecten)

1.1.5 Tegenprestaties

1.1.5.1 Landschappelijke inpassing

Het inrichtingsplan voorziet in een minimaal 5 meter brede groenstrook om de bestemming Bedrijf. In deze groenstrook wordt bosplantsoen aangelegd van inheemse struiken. In deze groenstrook worden inheemse boomsoorten gepoot die zorgdragen voor de landschappelijke inpassing van de hoge bebouwing. Er worden snel groeiende wijkers geplant en langzaam groeiende blijvers geplant, zodat de inpassing zo snel mogelijk vorm krijgt, maar ook op de lange termijn inpassing gegarandeerd blijft. De parkeerplaatsen aan de noordzijde bij de woningen worden van het daadwerkelijke bedrijfsterrein afgescheiden door een haag en ook in die haag worden bomen geplant. Op onderstaande tekening is het e.e.a. in beeld gebracht.



Figuur 3: Inrichtingsplan met parkeren

1.1.5.2 Vermindering overlast Kloosterdijk 46-48

In het inrichtingsplan en het concept bestemmingsplan is de planologisch geregelde groenzone weliswaar versmald, maar dat is alleen voor parkeren. Alleen bij het komen en gaan van personeel zal er autogeluid te horen zijn, maar omdat het een dubbele rij parkeren met een maatvoering van 5-6-5- meter afgeschermd met een groenstrook van x meter bij de woning en 5 meter verderop en een afscherming van een haag aan de bedrijfszijde, wordt het bedrijfsgeluid verder van de woningen gebracht dan nu is toegestaan. Per saldo gaan de constante bedrijfsactiviteiten dus verder van de woningen af. Om dit te garanderen wordt de aanduiding 'parkeren' opgenomen zodat de gronden ook niet anders gebruikt mogen worden.

De omvang van het toegestane bedrijf met de zware categorie wordt ingeperkt tot de bestaande omvang. De toegestane uitbreiding van 4.000 m² kan nu alleen nog maar ingezet worden voor bedrijven in de categorie 1, 2 of 3 gelijkwaardig aan 2. Dit betekent een vermindering van de potentiële overlast.

1.1.5.3 Verbetering ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving achter de Westerweg

De zwaardere categorie bedrijven wordt verder van de woningen en andere functies aan de Westerweg af gesitueerd, waardoor ook daar alleen categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. Er is rekening gehouden met een hinderafstand van 30 meter van de gevoelige objecten. Daarmee ontstaat er ook een verbetering van het leefklimaat.

1.1.6 Verplichte herziening

Naast het initiatief van Hutten Vastgoed is er voor de gemeente Ommen ook sprake van een nog resterende verplichte herziening van een perceel aan het Westerweg. Dit betreft het hiervoor genoemde 'gat' waar de twee woningen zijn gerealiseerd en de horecagelegenheid in ligt.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied omvat een groot gedeelte van de kleine kern Beerzerveld – Kloosterdijk van de gemeente Ommen. De locatie is goed ontsloten door de zeer nabije aansluiting op de N36, de provinciale weg van Almelo naar Hogeveen, hetgeen mede aanleiding is voor de vraag naar bedrijfsruimte in deze planontwikkeling. Zie figuur 4 in paragraaf .2.2

1.2.2 Begrenzing

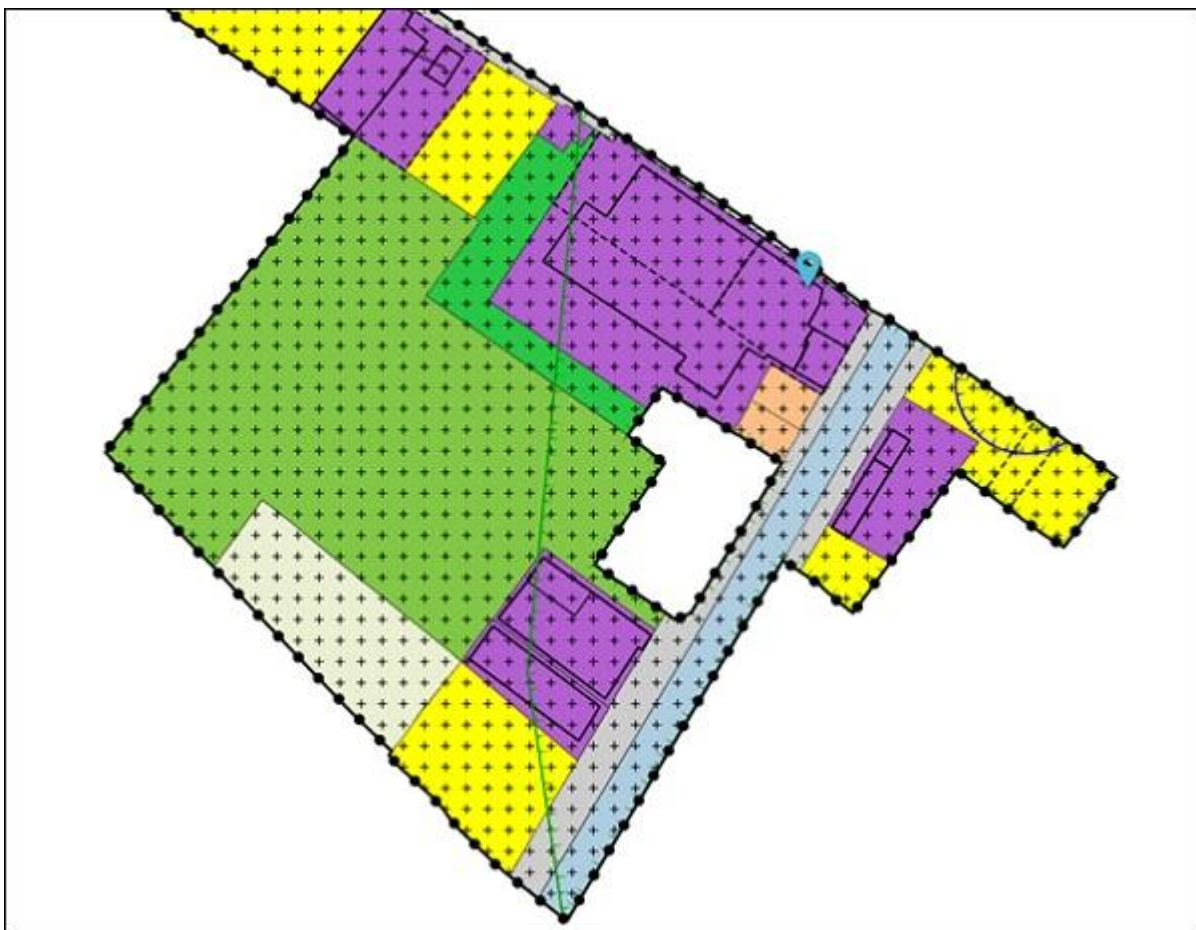
Het terrein dat onder deze herziening valt wordt grofweg begrensd door de Kloosterdijk en de Westerweg en de sportvelden. Zie rode contour op figuur 4.



Figuur 4: Topografische ligging

1.2.3 Bestemmingsplan

Het overgrote deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Kleine Kernen” bekend onder het planindicatienummer NL.IMRO.0175.klkernen201200001-va01, en wel de kern Beerzerveld-Kloosterdijk.



Figuur 5: Bestemmingsplanverbeelding Beerzerveld-Kloosterdijk

In figuur 5 is het plandeel Beerzerveld-Kloosterdijk weergegeven. Het 'gat' in het plandeel is het enige nog vigerende deel van het bestemmingsplan

"Beerzerveld-Kloosterdijk", vastgesteld op 13-09-2001 en goedgekeurd door GS op 23-04-2002. Dit plan is in 2007 herzien, door de raad op 25-09-2008 vastgesteld en goedgekeurd door GS op 03-12-2009. Het plan valt v.w.b. de digitaliseringsverplichting onder de overgangsbepalingen van de Wet ruimtelijke ordening.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Geluidsonderzoek

Bijlage 3: De watertoets

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Bijlage 5: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 6: Gespreksverslag omwonenden 18-09-2018

Bijlage 7: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Het Oversticht april 2019 en afgesproken rooilijn

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In deze toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

- de planbeschrijving ter toelichting op de regels en de verbeelding (hoofdstuk 2);
- een korte weergave van het relevante beleidskader voor het plangebied (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van de diverse omgevingsaspecten die mede een randvoorwaarde vormen voor de nieuwe ontwikkeling (hoofdstuk 4);
- een beschrijving en verantwoording van de gewenste ontwikkelingen (hoofdstuk 5);
- de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

2.2.1 Randvoorwaarden

2.2.1.1 Voorgevelrooilijn

De voorgevel rooilijn verspringt getrapt van zuidwest naar noordoost. Het is een geleidelijke verspringing tussen het buitengebied met een ruime en diepe voortuin naar een ondiepe voortuin meer in de kern van het “dorpje”.

2.2.1.2 Grote volumes aan de straat

Aan de Westerweg staan de grotere volumes met de voorkant gericht op de straat. Dit kunnen ook twee-onder-een kappers zijn.

2.2.1.3 Bouwhoogten en kaprichingen

De bebouwing aan de Westerweg is maximaal 2 lagen met een kap. Variatie in bouwlagen en kaprichingen kan diversiteit in lintstructuur geven. Bijvoorbeeld door toepassing van 1 bouwlaag met kap of twee bouwlagen met kap. De bebouwing heeft diverse kaprichingen maar geeft wel een rustig beeld.

2.2.1.4 Openbare ruimte

Behoud van fietssuggestiestroken.

2.2.1.5 Groen

Bestaande boom en bomenlaan zoveel mogelijk behouden. Het plan dient in te spelen op bestaand groen. Nieuw groen langs de weg zoveel mogelijk door laten trekken daar waar voldoende ruimte is.

Er komt dus een groenstrook tussen de 2 bestaande woningen aan de westzijde van het plangebied en wordt doorgetrokken in oostelijke richting.

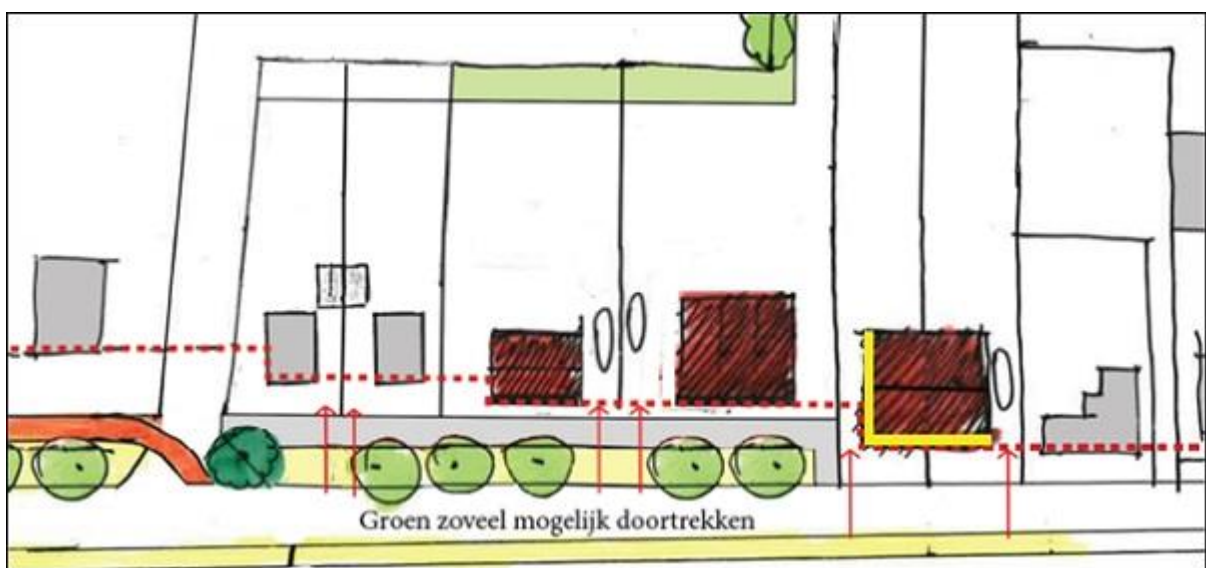
Aan de achterzijde van de percelen komt een groenzone als buffer en afscheiding naar bedrijventerrein en voetbalveld. De breedte is tussen de 5 en 10 meter. Deels is dit al ingevuld met een afwateringssloot (zie [bijlage 8](#) voor het gehele advies van Het Oversticht).

2.2.2 Uitwerking modellen

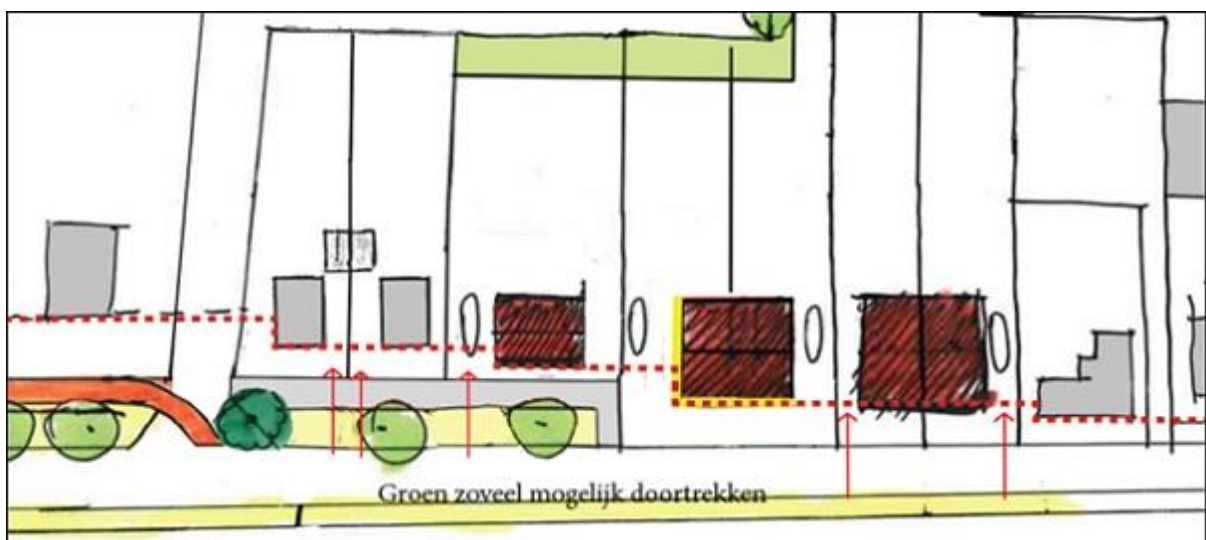
2.2.2.1 Rooilijnen

In figuur 6 en 7 zijn de voorstellen van Het Oversticht weergegeven en in figuur 8 het uiteindelijke resultaat na overleg. De argumentatie onder figuur 8 is het een verdere verfijning is van de modellen 1 en 2. De stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van een beperkt aantal verspringen in de rooilijn en één grote verspringsing nabij de bebouwing van Content.

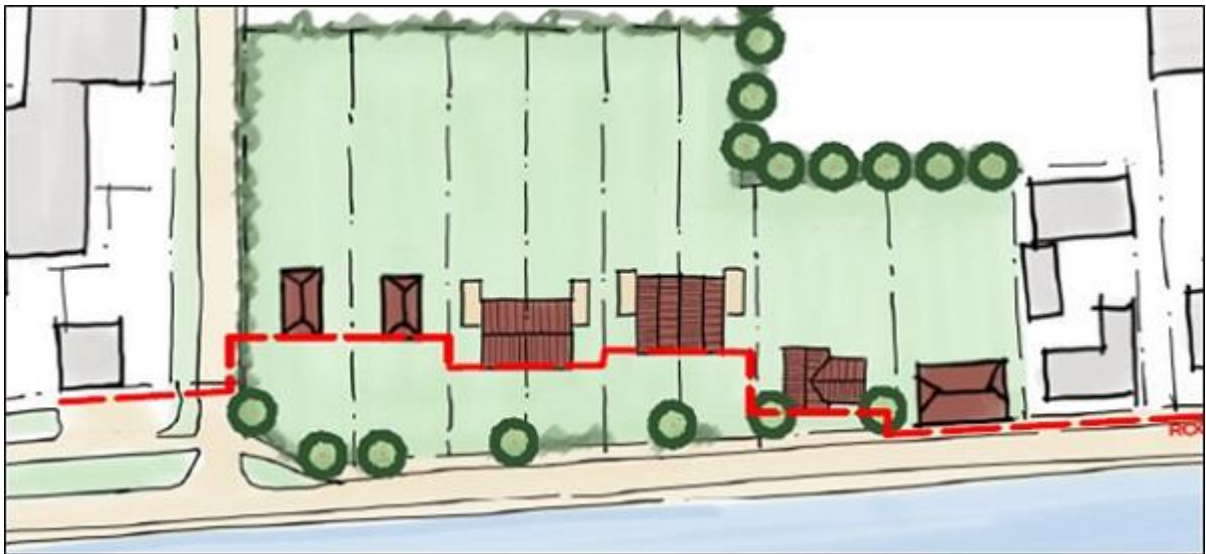
Conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden verspringt het model uit figuur 8 getrappt van west naar oost met één grote sprong nabij de bebouwing van Content (zie model 1).



Figuur 6: Model 1 Het Oversticht



Figuur 7: Model 2 Het Oversticht



Figuur 8: Model uitgewerkte afspraak

2.2.2.2 Volumes

Het uitgewerkte model kent een variatie in bouwlagen en kaprichtingen en verder kent dit model drie bouwvolumes. De vrijstaande woningen krijgen een inhoud van 750-1.000 m³. De blokken van 2-1-kap krijgen een inhoud van 600-750 m³.

Rechts op figuur 9 is met het rode dak de nieuwe woning weergegeven waarvan in de voorgevel een aantal karakteristieke elementen terug komt uit de te slopen schuur.

Links op figuur 9 staan de twee al gerealiseerd nieuwe woningen en daar tussenin een impressie van de blokken van 2-1-kap.



Figuur 9: Massa-impressie van de locatie Westerweg

2.2.3 Bedrijfsontwikkeling

Het geldende bestemmingsplan kent binnen het bouwvlak nog een bouwruimte voor 4.000 m². Het bouwvlak staat echter alleen een geconcentreerde bebouwing toe. Daardoor is er geen optie om meer bedrijven te vestigen / een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren op het terrein zonder dat het belemmerend werkt op de bestaande bedrijven. Daarom is er voor gekozen het bouwvlak te verruimen, maar daarmee niet de bebouwde oppervlakte te vergroten. Daardoor kan er een zelfstandige bebouwing worden gerealiseerd zonder de bestaande bedrijven te frustreren.

2.2.4 Groen

Het voorziene groen rondom het bedrijventerrein wordt “de hoek om gezet” zodat de woning gevrijwaard wordt van hinderlijk zicht op het bedrijventerrein. Dit is weergegeven op figuur 3.

Langs de Westerweg worden in de ruime voortuinen een aantal bomen geplant zodat er een overgang wordt gecreëerd tussen de stenige uitstraling aan het begin van de Westerweg en de groene uitstraling verderop na het zijwegje naar het sportpark.

2.2.5 Parkeren

2.2.5.1 Capaciteit

Hiervoor zijn de door de gemeente gehanteerde CROW-normen gehanteerd.

Voor de bedrijfsbestemming is uitgegaan van de normen voor een bedrijfsverzamelgebouw. Volgens de norm dient per 100 m² bvo 1,1 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Het plan dient te voorzien in minimaal 122 parkeerplaatsen. Er zijn langs de Kloosterdijk 55 parkeerplaatsen aanwezig. Dit betekent dat er op het terrein 67 parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd; het worden er 73 gerealiseerd, zodat er een restcapaciteit is van 6. Van de 55 langs de Kloosterdijk zijn er dus over voor de woon-werklocatie op de hoek van de Westerweg-Kloosterdijk. Het plan voldoet daarmee aan de normen. Zie figuur 16 voor de locaties.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft begin 2012 onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit vervangen. Het SVIR is het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de nota worden nationale opgaven geformuleerd die hun regionale weerslag hebben.

De SVIR kent geen precieze beleidslijnen die direct relevant zijn voor de herontwikkeling van het plangebied. Wel zijn er richtingen te vinden in het beleid omtrent de cultuurhistorie en het in standhouden van een goede basiskwaliteit, waaronder de SER-ladder van duurzame verstedelijking, waarbij omtrent cultuurhistorie specifiek het volgende is opgenomen;

“Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.”

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed.

Decentrale overheden houden rekening met dit beleid en vertalen het naar gebiedsspecifieker

beleid.

Het plangebied valt niet onder de categorie erfgoed waar het Rijk bijzondere prioriteit aan geeft, omdat er geen sprake is van belemmeringen van de hoofddoelen uit de SVIR. Daarom wordt hier verder niet ingegaan op de nota en kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in strijd is met het rijksbeleid van de SVIR.

3.1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' gewijzigd. De verantwoordingsplicht is blijven bestaan, maar afwegingen uit de "treden" zijn samengevat in lid 2 van artikel 3.1.6.

Motiveringsplicht

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.1.2.1 Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

3.1.2.2 Motivering

De vraag die beantwoord moet worden is of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Er is hier, gezien de definitie hiervoor, sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Die definitie luidt:

"stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;"

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor:

- de ruimtevraag,
- de beschikbare ruimte en
- de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat bij bestemmingsplannen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden doorlopen. Deze is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Door de ladder dient gemotiveerd te worden dat aan de beoogde ontwikkeling behoefte bestaat en dat de wijze waarop daarin voorzien wordt bijdraagt aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het is vooral bedoeld om partijen te stimuleren om primair te kiezen voor een ontwikkeling binnen het bestaande stedelijke gebied en alleen als dat niet kan te kiezen voor een ontwikkeling daarbuiten. Daarmee wordt onnodig verlies van open ruimte voorkomen en intensief ruimtegebruik binnen het stedelijke gebied bevorderd. Dat helpt ook om het aantal vervoersbewegingen die voortkomen uit de nieuwe ontwikkeling te beperken.

3.1.3 Conclusie

Het plan voldoet aan het rijksbeleid

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017 "Beken kleur"

In de Omgevingsvisie is de visie van de Provincie Overijssel weergegeven voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie wordt het provinciale ruimtelijk ordeningsbeleid op het gebied van de natuur, landschap, wonen en werken beschreven. De Omgevingsvisie is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Overijssel van juli 2017.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

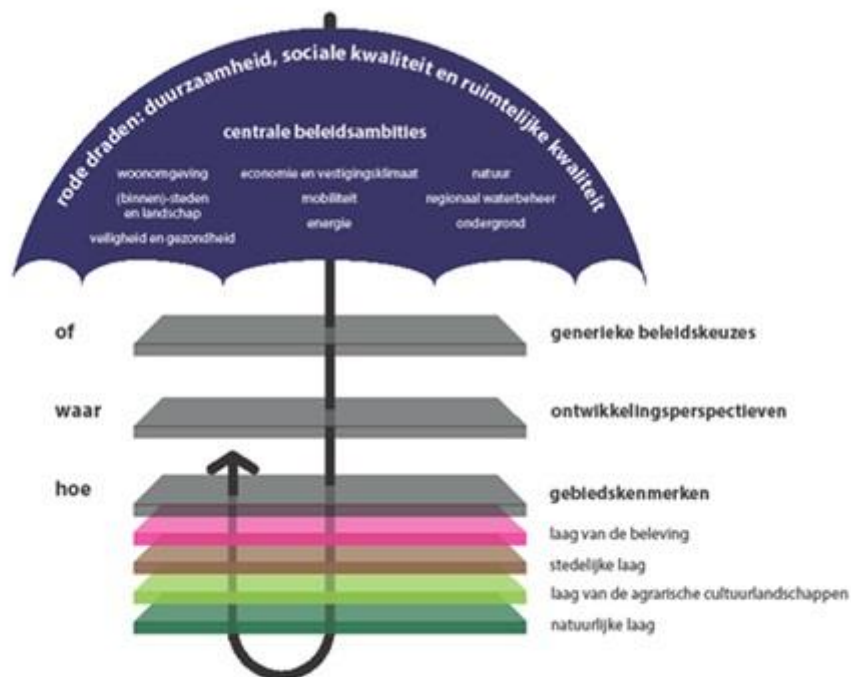
- Structuurvisie onder de Wro
- Regionaal Waterplan, onder de nieuwe Waterwet
- Milieubeleidsplan, onder de Wet Milieubeheer
- Provinciaal verkeers- en vervoersplan, onder de Planwet verkeer en vervoer
- Bodemvisie, i.k.v. ILG-afspraken met het rijk

Als rode draad lopen 'Duurzaamheid' en 'Ruimtelijke Kwaliteit' door de Omgevingsvisie.

Duurzaamheid wordt als volgt gedefinieerd: 'duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities'

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

In onderstaande figuur 10 worden de rode draden door middel van het Uitvoeringsmodel schematisch weergegeven.



Figuur 10: Uitvoeringsmodel.

3.2.1.1 Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn onderverdeeld in vier lagen:

- a. Natuurlijke laag
- b. Laag van het agrarisch cultuurlandschap
- c. Stedelijke laag
- d. Lust- en leisurelaag

Ad c.

Alleen deze laag is relevant en daarin zijn de volgende gebiedskenmerken relevant:

- Structuurvisiegebied Woonwijken 1955 - nu
- Structuurvisiegebied Bedrijventerreinen

3.2.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Voor de locatie geldt volgens figuur 11 voor het Bedrijventerrein (paars) de volgende ambitie:

Vitale werklocaties. Een vernieuwings- en herstructureringsproces van bedrijventerreinen op gang brengen waardoor:

- *de interne structuur verbetert; een multifunctionele route er doorheen kan het hermetische karakter opheffen.*
- *de aansluiting op het landschap en de omliggende wijken verbetert.*
- *verdichting en intensivering van grondgebruik plaats vindt, en nieuwe uitleg wordt vermeden (zuinig ruimtegebruik).*
- *duidelijke profilering en differentiatie van terreinen wordt verkregen*
- *de kwaliteit van de buitenruimte en de architectuur verbetert en meer samenhang krijgt.*
- *opwaardering van het beeld en verbetering levensvatbaarheid plaats vindt.*
- *eventuele culturele / historische waarden worden benut.*



Figuur 11: Kaartuitsnede Omgevingsvisie

Voor de locatie geldt (volgens de kaart) voor de Na-Oorlogse wijken (bruin) de volgende ambitie:

Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter.

Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken. Markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips worden waar mogelijk behouden door ze een nieuwe functie te geven. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht. Herkennen en benutten naoorlogs cultureel erfgoed (Programma Na-Oorlogs Bouwen in Overijssel, NOBO).

3.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling moet getoetst te worden aan het provinciaal beleid. Op basis van het voorgaande beleid kan gesteld worden dat de ontwikkeling binnen de beleidskaders van de provincie Overijssel past.

3.3 Gemeente

Voor het plangebied is de volgende beleidsnotitie van toepassing.

3.3.1 Economische visie

Naar een kwalitatief hoogwaardige maakindustrie.

De maakindustrie is van oudsher sterk vertegenwoordigd in de regio Hardenberg en goed voor 14% van de banen in de regio.

Vanuit het speerpunt 'Naar een kwalitatief hoogwaardige maakindustrie' moet onder andere worden ingezet op technologische ontwikkeling en innovatie, het versterken van vakopleidingen en kwalitatief hoogwaardige productie. Ook duurzaamheidsambities spelen een belangrijke rol bij dit speerpunt.

3.3.2 Conclusie

Het plan past binnen de gemeentelijk ambitie, want herontwikkeling van een bestaande locatie past binnen de duurzaamheidsambities.

4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Voor deze bestemmingsplanherziening geldt dat ingevolge de Wro bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling en om na te gaan of eventueel aanwezige bodemverontreiniging de (financiële) haalbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Binnen het project vinden geen activiteiten plaats waardoor er sprake is van bodemverontreiniging.

Door AsmA BV zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd naar de toestand van de bodem. De bodemonderzoeken voldoen aan de NEN 5740.

De conclusie van de onderzoeken is dat er naast de Westerweg 8 geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging zijn. De locatie op de hoek met de Kloosterdijk kent wel een verontreiniging en deze zal gesaneerd moeten worden voordat een Omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden. De bodemonderzoeken zijn als [Bijlage 1 Bodemonderzoeken](#) toegevoegd.

De conclusie van de Omgevingsdienst Twente luidt:

Uit bodem onderzoek blijkt op locatie Westerweg 7-8 een matige verontreiniging met zink, waarvoor aanvullend onderzoek nodig is. Voor deze locatie is ook een aanvulling onderzoek asbest nodig in de aangebrachte puinverharding.

Op de locatie hoek Kloosterdijk- Westerweg is een sterke verontreiniging met koper, lood, zink en barium aangetoond. De omvang is niet vastgesteld.

Onderzocht moet worden of hier sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder is hier lokaal puin in de grond aangetroffen en zijn enkele boringen gestaakt. Er is geen onderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd. Hier moet nog aandacht aan worden besteed.

Voor de procedure van het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen, maar voor het verlenen van de Omgevingsvergunning zal hier duidelijkheid over moeten zijn anders mag er niet gebouwd worden.

4.1.2 Geluid

Geluid is onder te verdelen in geluid vanuit verkeer en vanuit bedrijf.

Door Buijvoets is onderzoek gedaan naar de aspecten van verkeersgeluid (zie [Bijlage 2 Geluidsonderzoek](#)).

Bedrijfsgeluid is bestaand en is verder beoordeeld op basis van de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

4.1.2.1 Verkeersgeluid

Geluidszonering van de Kloosterdijk en de Westerweg.

Beide langs het plangebied lopende wegen liggen binnen de bebouwde kom en kennen een maximale snelheid van 60 km per uur. Bij dergelijke wegen geldt een onderzoeksplicht. Dit onderzoek is bijgevoegd als [Bijlage 2](#).

Besluit hogere grenswaarde

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanaf het verkeer op Westerweg op de toe te voegen woningen (geluidgevoelige objecten) niet binnen de normen van de Wet geluidhinder blijft. Er is daarom een Besluit hogere grenswaarde genomen voor een woning die voorzien moet worden van een 'dove gevel'.

Een dove gevel kan voorkomen worden door de snelheid op de Westerweg te verlagen naar 30 km/u. Zie daarvoor [toelichting paragraaf 4.7.1](#).

4.1.2.2 Bedrijfsgeluid

Volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering valt het bedrijf van initiatiefnemer onder SBI-code met een hoogste afstandsnorm van 50 meter op het onderdeel Geluid. Vanwege de bestaande (af te splitsen) woningen en de nieuw toe te voegen woningen dient de bestemming Bedrijf inwaards te worden ge(de)zoneerd, zodat aan de normen uit de brochure kan worden voldaan.

De woningen in het plandeel Westerweg 7-8 (locatie Content en parkeerplaats) voldoen aan de richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

De woning op de hoek Kloosterdijk-Westerweg ligt binnen de richtafstand geluid van een metaalbedrijf op aangrenzend bedrijfsperceel op adres Kloosterdijk 64 a. Voor deze woning is nog een akoestisch onderzoek nodig.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer uitgebreid met hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriele regelingen. Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Daarnaast is de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die aanwijzingen geeft welke concrete grens geldt voor woningbouw, kantoren, inrichtingen etc. voor wat betreft de grens tussen "niet in betekenende mate" en "in betekenende mate" bijdragen. Op 1 augustus is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht geworden en wordt gerekend met de 3% grens. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. Dit ligt vast in artikel 4, lid 1 van het Besluit. In de regeling is nader uitgewerkt dat een plan met bijvoorbeeld minder dan 500 woningen of 33.333 m² bruto kantooroppervlak en één ontsluitingsweg, minder dan 3% bijdraagt.

De herziening van het bestemmingsplan voorziet slechts in de toevoeging van 2 woningen en een opsplitsing van een bedrijfsgebouw in tweeën. Daarmee ligt het effect onder bovengenoemde grenzen van "niet in betekenende mate". Volgens artikel 4, lid 2 van de regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) hoeft dit plan dan niet getoetst te worden aan de eisen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer.

4.2 Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving geen transport (vaarwegen, wegen, buisleidingen, spoorwegen) liggen. Wel ligt aan de overzijde van het kanaal een LPG-tankinstallatie. De afstand tussen de nieuwe woning Westerweg 2 en de grens van de inrichting bedraagt 55 meter. De afstand tot de installatie zelf (vulpunt resp. afleverpunt) bedraagt 95 resp. 110 meter. Uit de tabel met veiligheidsafstanden blijkt dat de nieuwe woning aan de afstandsnormen voldoet.



Figuur 12: Risicokaart

4.2.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Het Bevi geeft de kaders van het externe veiligheidsbeleid. Aan het besluit is een ministeriele regeling (Revi)

verbonden, waarin veiligheidsafstanden voor categoriale inrichten worden gegeven, onder andere voor LPG tankstations. Voor LPG tankstations met een ondergronds reservoir is het vullen van het reservoir vanuit een tankauto in het algemeen bepalend voor de veiligheidsituatie. De belangrijkste risicocontouren worden daarom gerekend vanaf het vulpunt. Vanaf de afleverzuil voor LPG en de ondergrondse tank gelden ook veiligheidsafstanden. Deze zijn kleiner dan de contour rond het vulpunt.

De afstanden gelden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Dit zijn locaties waar zich gedurende een langere periode personen kunnen bevinden (zie bijlage). Naast de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico geldt binnen het invloedsgebied een beperking voor het aantal aanwezige personen (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een niet-normatieve benadering toegepast.

Veiligheidsafstanden

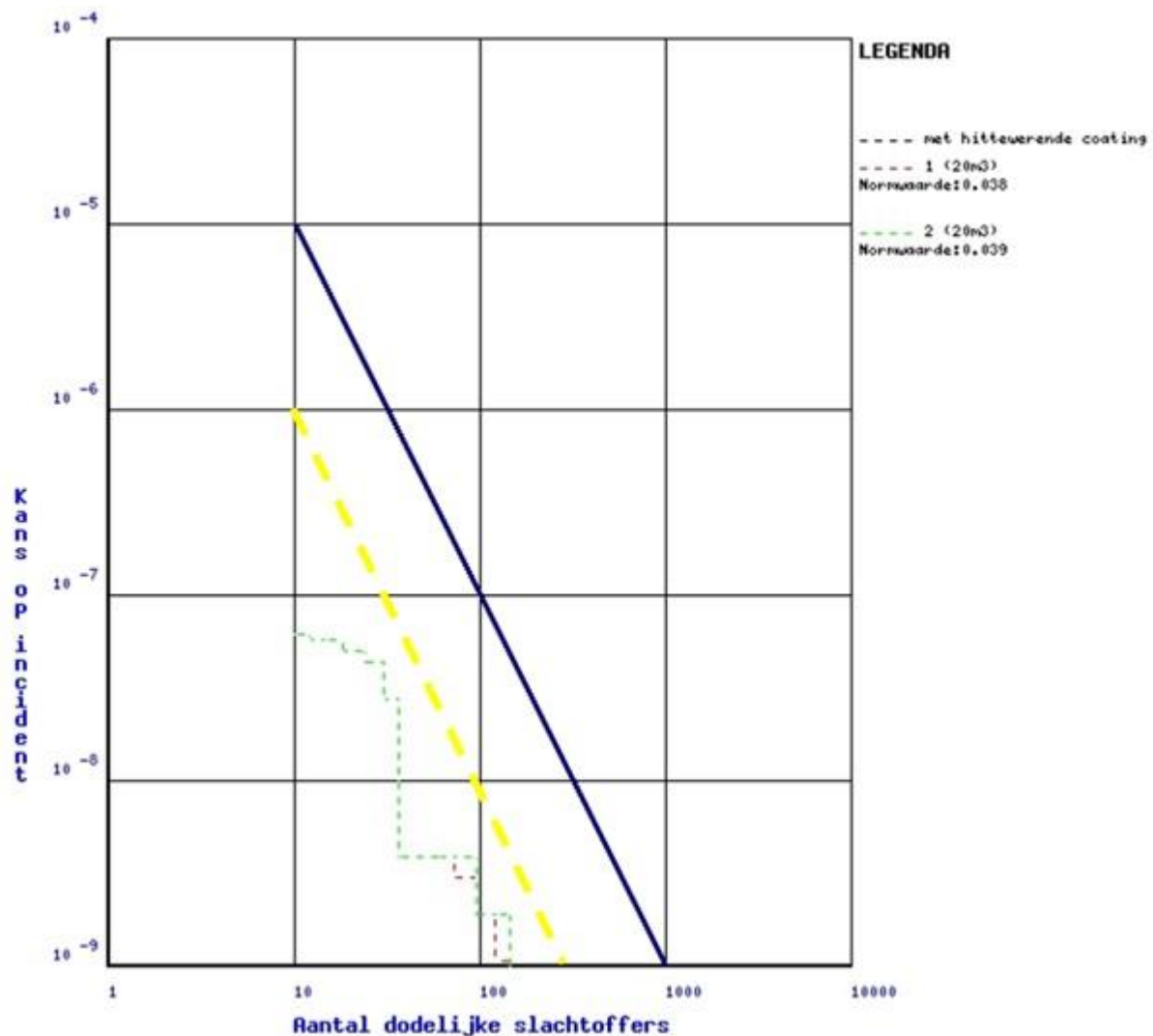
Voor LPG tankstations zijn in de Regeling externe veiligheid de volgende criteria gesteld.

TYPE INRICHTING	VEILIGHEIDSAFSTAND IN METERS					PERSONENDICHTHEID AANTAL PERSONEN PER HA	
	Vanaf vulpunt tot 10 ⁻⁵	Vanaf vulpunt tot 10 ⁻⁶	Vanaf ondergr. reservoir	Vanaf afleverzuil	Grens invloedsgebied	10 ⁻⁵ tot grens invloedsgebied	10 ⁻⁶ tot grens invloedsgebied
LPG tankstation met doorzet minder dan 1000 m ³ per jaar	25	45	25	15	150	16	17
LPG tankstation met doorzet minder dan 1500 m ³ per jaar	25	110	25	15	150	9	19

Figuur 13: Veiligheidsafstanden

De hoek Westerweg/Kloosterdijk ligt buiten de PR 10-06 contour, maar binnen het invloedsgebied. Om die reden moet op basis van artikel 13 van het BEVI het groepsrisico worden verantwoord bij het toestaan van een (beperkt) kwetsbaar object (de gewenste woon-werk unit) in het invloedsgebied. Hiervoor is een berekening gemaakt met de LPG-tool (versie 2015).

Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het groepsrisico. De ontwikkeling geeft geen overschrijding van de oriëntatiewaarde (zwarte lijn). De ontwikkeling leidt niet tot een toename van het groepsrisico van meer dan 10% (gele stippellijn).



Figuur 14: Groepsrisicografiek

4.2.2 Verantwoording groepsrisico

Een van de nieuwe elementen van het externe veiligheidsbeleid is de verantwoording van het Groepsrisico. Voor het Groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld. Deze waarde vormt niet een harde wettelijke grens maar is een maat waarmee lokaal een afweging moet worden gemaakt. Niet alleen bij de overschrijding van de oriëntatiewaarde maar ook bij een toename onder de oriëntatiewaarde moet deze afweging worden gemaakt. In de verantwoordingsnotitie groepsrisico wordt geschreven welke overwegingen bij de afweging zijn gebruikt en welke maatregelen worden genomen om het groepsrisico te beperken.

De Regionale Brandweer heeft een wettelijke adviestaak met betrekking tot het groepsrisico, met name daar waar het gaat om bestrijdbaarheid van een incident en zelfredzaamheid van aanwezige personen. Omdat de woning

Westerweg 2 binnen de invloedssfeer ligt is een verantwoording noodzakelijk.

4.3 Waterhuishouding / watertoets

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding van het gebied. Noch het oppervlaktewater noch het grondwater wordt door deze ontwikkeling nadelig beïnvloed.

4.3.1 Verhard oppervlak

De verharde oppervlakte wordt door het plan niet vergroot wel veranderd van type; van bestrating naar bebouwing.

4.3.2 DWA (droog weer afvoer (afvalwater))

Het complex wordt voor wat het afvalwater aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

4.3.3 HWA (hemelwater afvoer)

Het hemelwater van het complex wordt op locatie zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de grond.

Er is landelijk afgesproken dat wateroverlast (door inundatie oppervlaktewater) slechts 1x per 100 jaar mag voorkomen. Met deze afspraken als richtlijn zal voor het hemelwater (dak en wegen) een 'eens-per-100-jaar-gebeurtenis' (richtlijn:72 mm) geborgen moeten worden (zonder de landelijke lozingsnorm te overschrijden. Omdat de verharde oppervlakte niet toeneemt is er geen voorwaarde voor berging.

4.3.4 Watertoets

Via de website www.dewatertoets.nl is de Watertoets toets uitgevoerd. Daaruit blijkt dat een normale procedure moet worden doorlopen. Het resultaat van de Watertoets is als [Bijlage 3 Watertoets](#) opgenomen.

4.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch beschermde elementen zijn in het plangebied niet aanwezig.

4.5 Archeologie

4.5.1 Inleiding

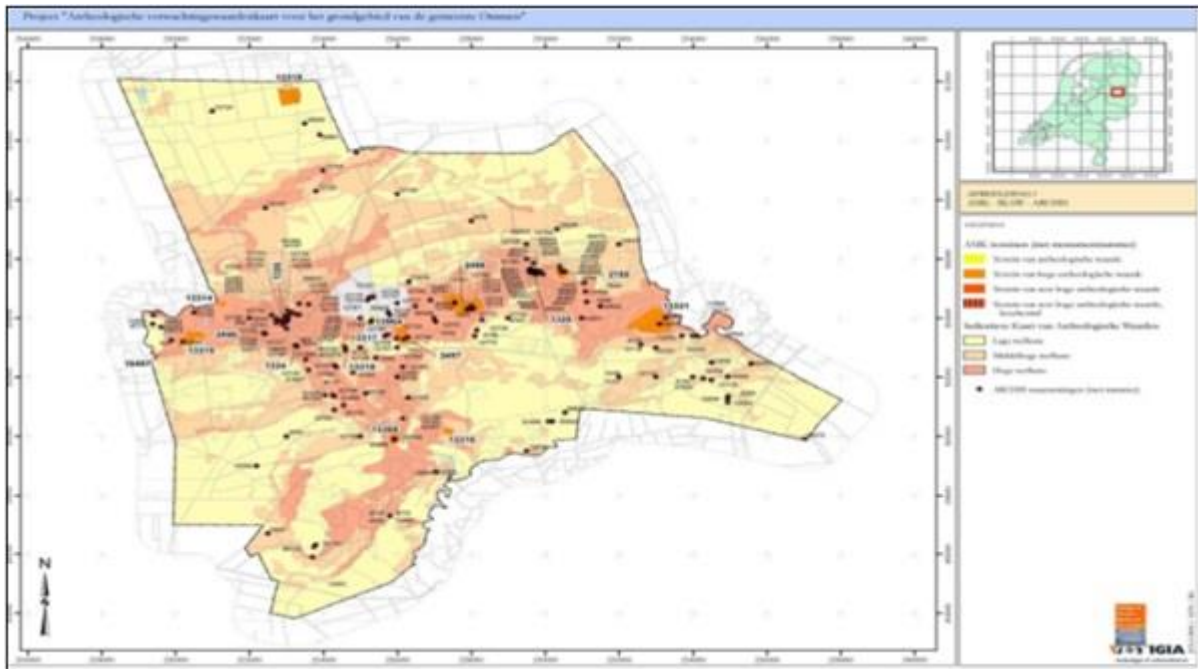
Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de verstoring van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007), die inmiddels is opgegaan in de Erfgoedwet.

Het archeologiebeleid is er, in overeenstemming met Malta en de monumentenwet 1988, op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief.

4.5.2 Plangebied

In het kader van de Erfgoedwet dient in kaart te worden gebracht of er sprake is of kan zijn van archeologische monumenten. De gemeente Ommen heeft hiervoor een eigen beleidskader ontwikkeld. Op onderstaand kaartje is een fragment van 'Archeologische verwachtings- en advieskaart' behorend bij voormeld beleidskader. Het gebied waar de ontwikkeling is gelegen op basis van de gemeentelijk archeologie beleid aangemerkt als gebied met 'middelhoge trefkans'.



Figuur 15: Archeologische atlas Ommen

4.5.3 Informatieplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht hiervan binnen drie dagen melding te doen. Deze melding dient te gebeuren bij de minister van OCW, i.e. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

4.6 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming integreert alle voorheen geldende wet- en regelgeving op het gebied van natuur, zoals de Flora en faunawet, de Boswet en dergelijke. Natura 2000-gebieden vallen onder de Wet natuurbescherming. Ontwikkelingen rondom deze natuurgebieden mogen geen significante verslechtering tot gevolg hebben. De omgeving van Beerzerveld-Kloosterdijk kent dergelijke gebieden. De ontwikkeling moet hier dan ook aan getoetst worden.

Voor dit plan is dan ook een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld of te bepalen of het plan significante effecten veroorzaakt op mens en natuur. Deze is opgenomen in [Bijlage 5 Vormvrije m,e,r,-beoordeling](#).

Uit de toetsing op basis van Bijlage III (van EU richtlijn m.e.r.) die daarin is opgenomen blijkt dat er geen sprake is van aanzienlijke nadelige milieugevolgen en is verdere beoordeling niet nodig. Dit is bevestigd in de provinciale vooroverlegreactie.

4.6.1 Gebiedsbescherming

Dit zijn de Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna.

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de Wet natuurbescherming. In het vergunningentraject speelt het voorzorgsbeginsel een belangrijke rol. Het voorzorgsbeginsel houdt in dat alle aspecten die met een project samenhangen (zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten) en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kan brengen, moeten worden onderzocht. Toestemming wordt alleen verleend als op basis van de beste wetenschappelijke kennis zekerheid kan worden verschaft dat het project de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengt. Bij twijfel wordt geen toestemming verleend. Als een project niet in een Natura 2000-gebied plaatsvindt, kan het mogelijk toch schade aanbrengen aan een Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de zogenaamde "externe werking" genoemd. Ook kan het project mogelijk schadelijke gevolgen hebben in combinatie met andere projecten. Dit wordt "cumulatieve effecten" genoemd. Op ongeveer 1,3 km afstand ligt het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied en op ongeveer 5 km liggen de Engbertsdijkvenen.

4.6.2 Soortbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal soorten, waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten. Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. Uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kunnen plannen zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, dan moet een ontheffing aangevraagd worden. De ontheffingsaanvraag moet onderbouwd zijn door een goed gedegen onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde soorten.

4.6.3 Quicksan flora en fauna

Voor dit project is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen in [Bijlage 4 Quicksan FF](#).

De samenvatting is hierna integraal overgenomen.

Er zijn plannen voor de bouw van woningen op een erf aan de Westerweg 8b te Beerzerveld. Om dit te realiseren wordt de aanwezige bebouwing gesloopt en de beplanting gerooid. Omdat overtreding van de Wet natuurbescherming door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet uitgesloten kan worden, is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het onderzoeksgebied is op 5 juni 2019 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied zoals het Natuurnetwerk en Natura2000.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000 behoren. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op (beschermd) natuurgebied. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels in de bebouwing. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied. Ook bezetten amfibieën er geen (winter)rustplaats.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. De bebouwing dient gesloopt te worden buiten de voortplantingsperiode.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd.

4.6.4 Stikstof

Sinds 1 juli 2017 maakte het PAS onderdeel uit van de Wet natuurbescherming. Het PAS regelt de stikstofdepositie op de daarvoor gevoelige natuurgebieden, met name de Natura 2000-gebieden. Iedere ontwikkeling die meer stikstofdepositie tot gevolg kan hebben moet hieraan getoetst worden door een zogenaamde Aeriusberekening. Stikstofdepositie wordt met name veroorzaakt door verkeer, verbrandingsinstallaties en dierlijke mest.

Sinds 29 mei 2019 is het PAS door een uitspraak van de Raad van State niet meer van kracht evenals de toenmalige versie van de Aerius Calculator.

De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing neemt niet toe evenmin als de milieuhygiënische "zwaarte" van de bedrijven en daarmee ook niet de verkeer aantrekkende werking van de toegelaten functies.

Er is geen toename van stikstofuitstoot door extra verkeer door het toevoegen van de nieuwe woningen nu het horecabedrijf wordt gesaneerd. Nu de woningen gasloos moeten worden gebouwd compenseert het beëindigen van het horecabedrijf minstens een eventuele toename van verkeer naar de woningen; een Aeriusberekening is daardoor niet nodig.

4.6.5 Conclusie

Het plan heeft geen significante nadelige invloed op de omgevingsfactoren.

4.7 Verkeer en infrastructuur

4.7.1 Verkeer

4.7.1.1 Transport en bezoekers

Het transport van en naar de bedrijven in noordelijke richting (Ommen/Hardenberg/A28-37) vindt hoofdzakelijk plaats over de Kloosterdijk en de Westerweg naar de N 36. Omdat de Westerweg maar een 'halve' aansluiting kent en je daar niet naar het zuiden (Almelo/Enschede/A1/A35) zal het transport naar het zuiden dus de Kloosterdijk moeten afrijden naar Sibculo en daar de N36 nemen. Dezelfde routes worden door de bezoekers gevolgd.

4.7.1.2 Bewoners

Nu het horecabedrijf wordt beëindigd neemt het aantal verkeersbewegingen door het toevoegen van de woningen per saldo niet toe en zal niet merkbaar zijn op de openbare wegen.

4.7.1.3 Langzaamverkeer

De situatie voor het langzaamverkeer langs de Kloosterdijk en de Westerweg zal niet wezenlijk veranderen. Langs beide wegen zijn fietssuggestie stroken aanwezig, deze leveren echter slechts een schijnveiligheid op.

4.7.1.4 Verkeersveiligheid

Situatie Kloosterdijk

De situatie langs de Kloosterdijk is niet optimaal, omdat de gebruikers van de parkeerplaatsen langs de weg het fietspad moeten kruisen. Ze moeten achteruit draaien de weg op en dan zowel de fietsers al het andere verkeer in de gaten houden. Aan deze situatie veranderd niet door de voorgenomen ontwikkeling. Vanwege de toegestane snelheid van 60km/u is dit echter geen wenselijke situatie.

Situatie Westerweg

De woningen aan de Westerweg krijgen ieder een eigen uitrit. Daardoor wordt de verkeersveiligheid er niet beter op. Aan de ene kant door het toenemen van het aantal afslagbewegingen naar de woningen en aan de andere kant door het uitrijden de weg vanaf de opritten vanaf de kavel. Zolang de snelheid op dit deel van de weg 60 km/u blijft, blijft dit een niet zo veilige situatie.

Verzoek tot aanpassing snelheid

Vanwege voorgaande verkeersveiligheidsaspecten wordt er parallel aan dit plan een verzoek ingediend de snelheid op de Westerweg tussen de toegangsweg naar het sportpark en de Kloosterdijk te verlagen naar 30 km/u. Daarmee wordt het ook veiliger voor de jeugdige fietsers naar het sportpark en de recreanten langs het kanaal.

Op de Kloosterdijk wordt verzocht de snelheid ook te verlagen tussen de aansluiting van de parallelweg van de Kloosterdijk op de Kloosterdijk en de Oosterweg. Dit aspect van snelheidverlaging speelt ook een rol voor het woonklimaat van de woningen aan de Westerweg. Nu moet er voor één woning met een 'dove gevel' gewerkt worden vanwege een te hoge gevelbelasting. Met de snelheidverlaging wordt het leefklimaat van deze nieuwe woning, maar ook van de bestaande woningen beduidend verbeterd.

4.7.2 Parkeren

Parkeren moet voldoen aan de gemeentelijke normen en op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor de bedrijven is een parkeerplan opgesteld met een landschappelijke inpassing. Deze is op de volgende verbeelding weergegeven. Bij de nieuwe woningen wordt op eigen terrein geparkeerd.



Figuur 16: Parkeerinrichting

4.7.3 Infrastructuur

De infrastructuur wordt door deze ontwikkeling niet wezenlijk beïnvloed. Mogelijk dat voor de toevoegingen nieuwe ondergrondse infrastructuur moet worden aangelegd, maar dat is geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

4.7.4 Conclusie

Alle aspecten zijn onderzocht en de ontwikkelingen leiden niet tot onaanvaardbare situaties. Wel is het wenselijk de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat aan de Westerweg te verbeteren door de snelheid terug te brengen tot 30 km/uur.

5 Planopzet

5.1 Juridisch

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in vorige hoofdstukken, hebben in de uitwerking van dit plan hun vertaling gekregen in de vorm van de randvoorwaarden die aan het plan zijn gesteld en die in de omgevingsvergunning zijn vertaald.

Voor wat betreft de regels wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch en financieel gezien voor rekening en risico van de aanvrager. Voor de gemeente bevat dit plan geen risico's. Voor de ontwikkeling is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Consultatie omwonenden

6.2.1.1 Bijeenkomst 1

Op 18 september 2018 is er een informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden. De opkomst was groot te noemen. In [Bijlage 6 Gespreksverslag Omwonenden](#) is een verslag van de bijeenkomst opgenomen. De bijeenkomst heeft geleid tot aanpassing van het plan, door het opnemen van randvoorwaardelijke bepalingen ten aanzien van de realisatie van de groenvoorzieningen en de parkeerplaatsen.

6.2.1.2 Bijeenkomst 2

Op 25 april 2019 is er een 2^e bijeenkomst georganiseerd omdat het plan wezenlijk is veranderd. Het hotel gaat immers niet door; een punt waartegen nogal wat weerstand was. Daarnaast verdwijnt het restaurant en komen er vervangende woningen.

6.2.2 Vooroverleg en zienswijzen

6.2.2.1 Vooroverleg

Het plan is voor het vooroverleg voor gelegd aan de provincie Overijssel, de Omgevingsdienst IJsselland en het waterschap. Uit het vooroverleg blijkt dat er geen bezwaren tegen het plan bestaan, maar dat op enkele punten het plan aandacht behoeft. Dat geldt met name voor twee bodemverontreinigingen waar een nader onderzoek voor nodig is, maar dat kan bij de aanvraag Omgevingsvergunning geregeld worden en staat het plan niet in de weg.

De gemeente heeft voor de woningen een Besluit hogere grenswaarde genomen. Bij één woning is vanwege de geluidshinder van de weg dan nog een dove gevel nodig om aan de eisen te voldoen, tenzij bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning de toegestane snelheid is teruggebracht tot 30 km/uur. Hiervoor is een nadere eis in het bestemmingsplan opgenomen.

6.2.2.2 Zienswijzen

PM