

Bestemmingsplan
**Bestemmingsplan,
Kloosterdijk 40**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan, Kloosterdijk 40

Plannaam: Bestemmingsplan, Kloosterdijk 40
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0010-ow01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2020



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	KENMERKEN OMGEVING	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT.....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	ECOLOGIE.....	34
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	41
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	45
9.1	VOOROVERLEG.....	45
9.2	INSPRAAK	45
9.3	ZIENSWIJZEN.....	45

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 46

BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK KLOOSTERDIJK 40.....	47
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK KLOOSTERDIJK 42.....	48
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING 2020.....	50
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	51
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kloosterdijk 36 t/m 40 in Beerzerveld (gemeente Ommen) is een bedrijfsperceel met een bouwbedrijf aanwezig. Nummer 40 betreft één van de bedrijfswoningen behorende bij het bouwbedrijf. Initiatiefnemer is voornemens om deze bedrijfswoning te slopen en vervangende nieuwbouw te plegen, waarna de woning regulier bewoond zal gaan worden.

De gewenste ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' niet mogelijk, aangezien ter plaatse van het bedrijfsperceel geen reguliere bewoning is toegestaan. Om het voornemen mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan gewijzigd, waarbij de gronden behorende bij de vervangende woning van een passende woonbestemming wordt voorzien. Daarnaast wordt tevens een extra strook van het bedrijfsperceel, behorende bij de naastgelegen woning aan de Kloosterdijk 42, gewijzigd naar een woonbestemming. Dit is in overeenstemming met het feitelijke gebruik.

Tot slot komen ter plaatse van het resterende deel van het bedrijfsperceel het relatieteken (die het bouwvlak van het bedrijf met de bedrijfswoning verbindt) en het recht op één bedrijfswoning te vervallen. De overige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan overgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de voor de ontwikkeling benodigde juridisch-planologische kaders. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Opgemerkt wordt dat binnen het voornemen gebruik wordt gemaakt van de coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro). Hiermee is het onder meer mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het bedrijfsperceel aan de Kloosterdijk 36 t/m 40 te Beerzerveld. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kernen Beerzerveld en Mariënberg en de directe omgeving weergegeven. De blauwe ster en blauwe omlijning geven het plangebied aan.

Met de rode onderbroken omlijning is de in het vervolg genoemde 'ontwikkellocatie' (locatie gewenste reguliere woning Kloosterdijk 40 en de te wijzigen strook Kloosterdijk 42) aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van (de nabij gelegen) kern(en) en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan, Kloosterdijk 40" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0010-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 bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

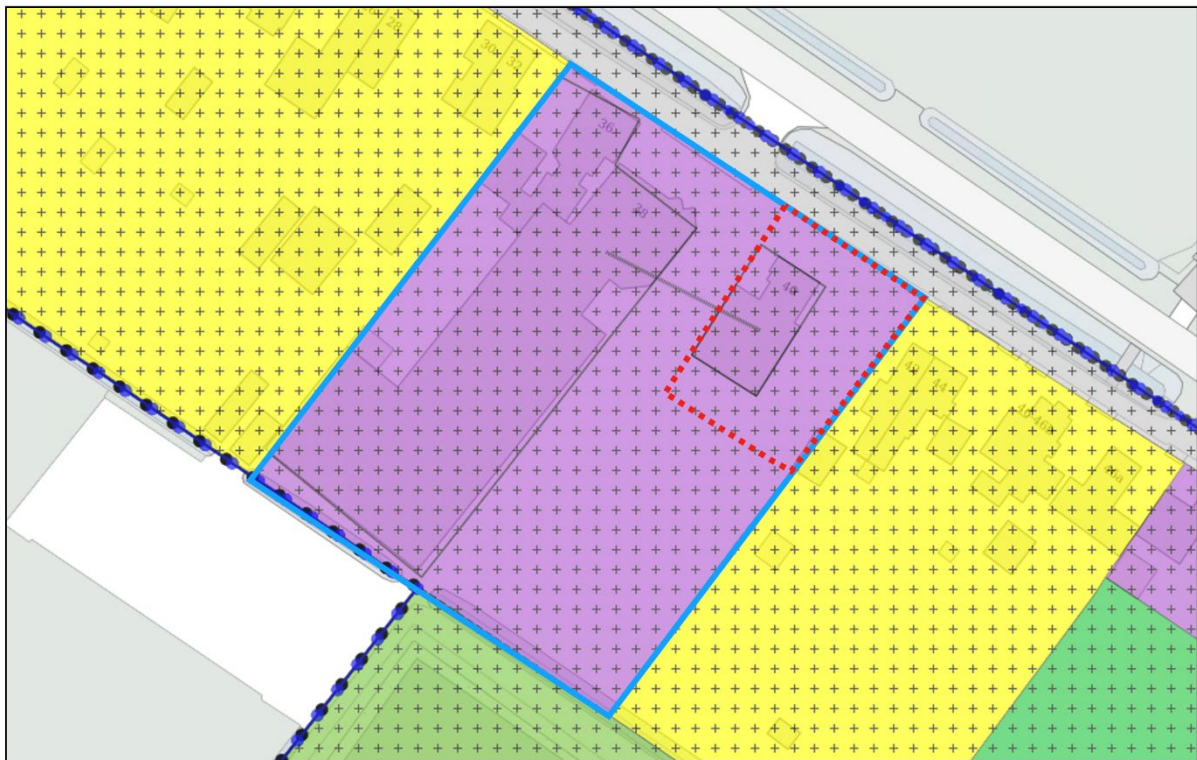
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Kleine Kernen' en 'Facetherziening parkeren Ommen', welke op respectievelijk 27 juni 2013 en 19 juli 2019 zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen.

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met twee bouwvlakken (verbonden middels een relatieteken), met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf met houtbewerking' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De blauwe omlijning geeft het gehele plangebied aan. Met de rode onderbroken omlijning is de ontwikkellocatie aangegeven. Aansluitend worden de geldende regels toegelicht.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijke plannen.nl / Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bepaalde bedrijven in de categorieën 1 en een aannemersbedrijf met houtbewerking ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf met houtbewerking', met dien verstande dat de houtbewerkingactiviteiten in pandig plaatsvinden. Ook zijn onder meer productiegebonden detailhandel, internetwinkel, kantoren, dienstverlening en het wonen ten behoeve van een bedrijf, ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen, toegestaan.

Bouwen voor het reeds vermelde gebruik is bij de aanwezigheid van een bouwvlak toegestaan, wanneer de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

‘Waarde – Archeologische verwachting’

De voor ‘Waarde - Archeologische verwachting’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn op deze gronden onder meer toelaatbaar, indien het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m² en minder diep steekt dan 50 cm.

Strijdigheid

De gewenste reguliere woning aan de Kloosterdijk 40 is binnen de geldende bedrijfsbestemming niet toegestaan. Daarom wordt een deel van de geldende bedrijfsbestemming voorzien van een passende woonbestemming.

Opgemerkt wordt dat hierbij tevens direct een afwijking van de bouwregels binnen de woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan wordt toegepast (16.3 onder e). Op basis hiervan mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse maximaal 150 m² bedragen (in plaats van 90 m²), mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60 % bedraagt. Om dit toe te staan mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden (hieraan wordt voldaan, zie hoofdstuk 5.5 van deze toelichting);
- het bebouwingsbeeld (hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 4.3.2 van deze toelichting en het feit dat de stadsbouwmeester akkoord is met het voornemen);
- de verkeersveiligheid (hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 3.2 van deze toelichting);
- de parkeervoorzieningen (hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 3.2 van deze toelichting).

Daarnaast wordt een strook binnen de geldende bedrijfsbestemming, behorende bij de naastgelegen woning aan de Kloosterdijk 42, gewijzigd naar een passende woonbestemming. Dit is in overeenstemming met het feitelijke gebruik.

Tot slot komen ter plaatse van het resterende deel van het bedrijfsperceel het relatieteken (die het bouwvlak van het bedrijf met de bedrijfswoning verbindt) en het recht op één bedrijfswoning te vervallen. De overige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan overgenomen.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Kenmerken omgeving

Het buurtschap Beerzerveld is ontstaan langs het Overijssels Kanaal omstreeks het midden van de 19e eeuw tijdens de turfwinning en latere ontginning van de woeste gronden onder Beerze. De eerste aanzet tot een kern is ontstaan omstreeks het midden van de 19e eeuw als gevolg van turfafgravingen en ontginningen. In 1901 werd er een kerk gesticht, de huidige Nederlands Hervormde kerk.

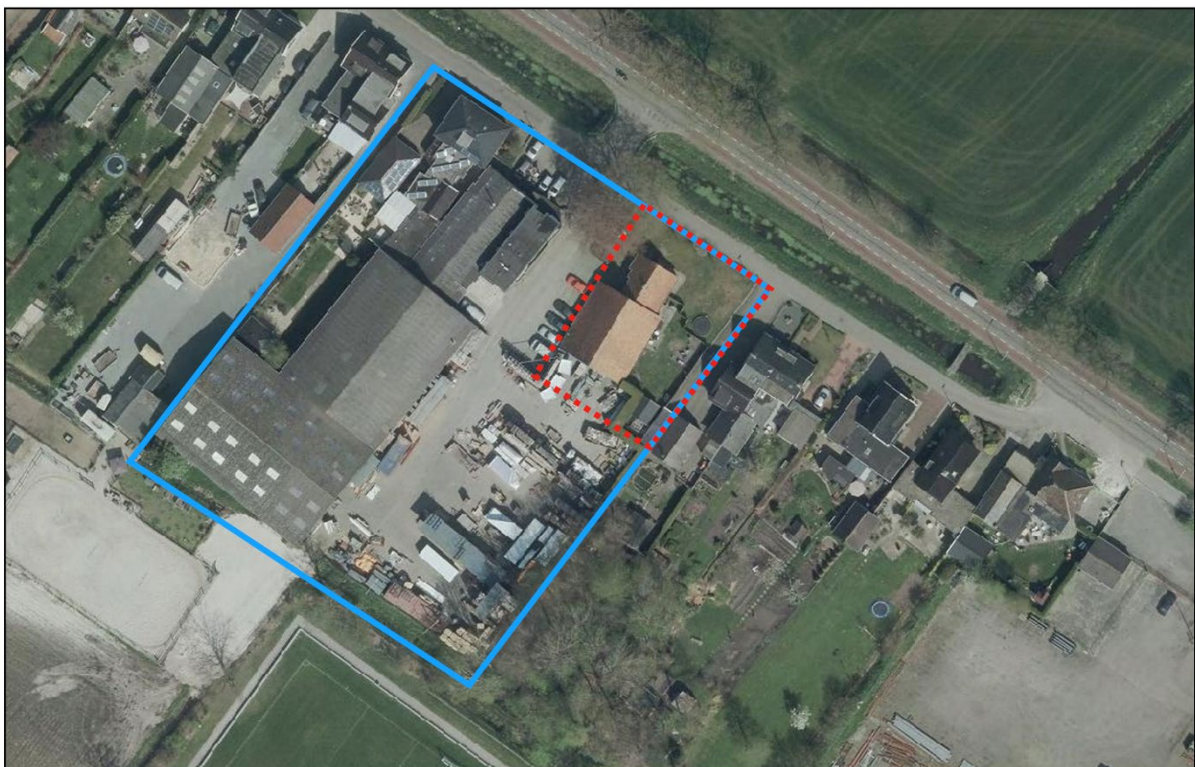
Voor transport over het water en de waterbeheersing in de veenontginningsgebieden werd het Overijsselsch Kanaal (Almelo-De Haandrik) (1859) gegraven. Bij een brug over het kanaal ontstond de kern Beerzerveld. De lintbebouwing verdicht zich hier en ligt even hoog als de weg. De bebouwing staat voornamelijk aan de noordzijde van het kanaal. Achter deze bebouwing ligt bij Beerzerveld een kleine naar binnen gekeerde woonwijk. Het wegenpatroon is blokvormig en loodrecht op het kanaal. Aan het kanaal staan de kerk, vrijstaande woningen en bedrijven. De nokrichting van de bebouwing aan het kanaal is loodrecht op de weg. De bebouwing vormt hier een wand zonder dat er sprake is van een duidelijke rooilijn.

Beerzerveld - Kloosterdijk ontstond eveneens bij een brug over het Overijsselsch Kanaal. De bedrijfsbebouwing concentreert zich rond de brug aan weersijden van het kanaal. Tussen de N36 en de Kloosterdijk staat voornamelijk bedrijfsbebouwing. De woningen hebben één of twee lagen met kap. Aan de Kloosterdijk in de richting van Mariëenberg is voornamelijk woonbebouwing gelegen. De woningen hebben één laag met kap en de nokrichting volgt veelal de weg.

2.2 Het plangebied

Het plangebied betreft, zoals reeds vermeld, een bedrijfsperceel van een bouwbedrijf (Kloosterdijk 36 t/m 40). De locatie wordt begrensd door de Kloosterdijk in het noordoosten, het woonperceel Kloosterdijk 42 aan de zuidoostzijde, sportpark 'Westerpark' aan de zuidwestzijde en woonpercelen aan de noordwestzijde.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied op een luchtfoto weergegeven. De blauwe omlijning geeft het gehele plangebied aan. Met de rode onderbroken omlijning is de ontwikkellocatie aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

Binnen het plangebied bevindt zich een bouwbedrijf met bedrijfsbebouwing, een bedrijfswoning aan de Kloosterdijk 36 en de bestaande vervallen bedrijfswoning aan de Kloosterdijk 40. Daarnaast is tevens een strook behorende bij de naastgelegen woning aan de Kloosterdijk 42 onderdeel van het plangebied, waar zich een oprit met verharding en een overkapping bevinden.

In afbeelding 2.2 is een foto van de bestaande bedrijfswoning aan de Kloosterdijk 40 weergegeven. In afbeelding 2.3 is een straatfoto met onder meer de oprit en de overkapping behorende bij de woning aan de Kloosterdijk 42 (links) en de bedrijfswoning (rechts) weergegeven.



Afbeelding 2.2 Foto huidige situatie bedrijfswoning Kloosterdijk 40 (Bron: Alcedo natuurprojecten)



Afbeelding 2.3 Straatfoto deel plangebied (Bron: Google Streetview, 2009)

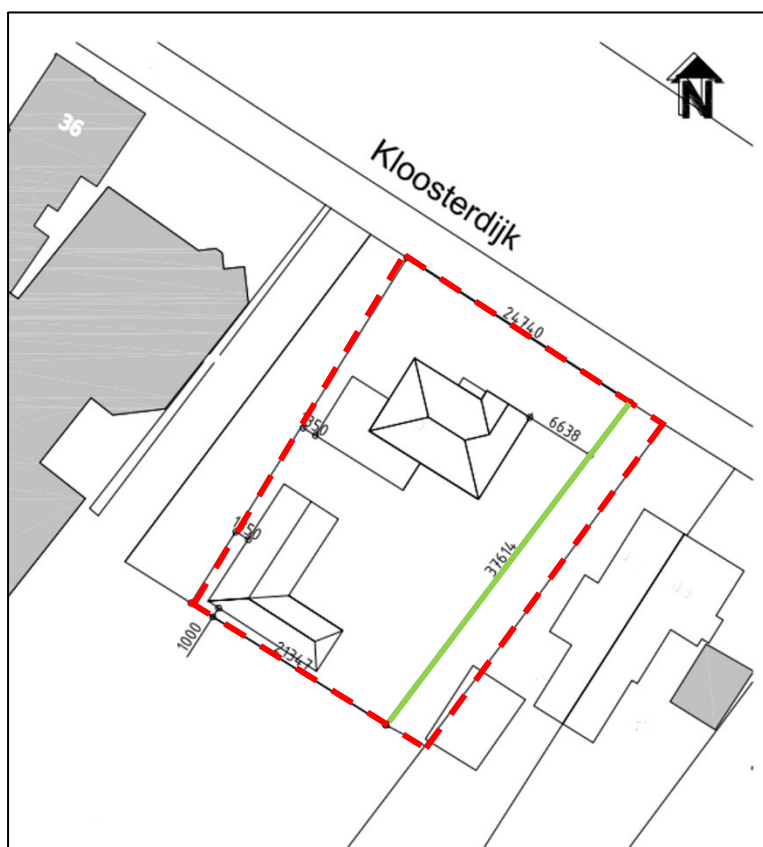
HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning aan de Kloosterdijk 40 te vervangen en regulier te bewonen. De locatie wordt in het kader van de gewenste reguliere bewoning van een passende woonbestemming voorzien. Hierbij wordt tevens een strook met een bedrijfsbestemming behorende bij de naastgelegen woning aan de Kloosterdijk 42 gewijzigd naar een woonbestemming, in overeenstemming met het feitelijke gebruik.

Ter plaatse van het resterende deel van het bedrijfsperceel komen het relatieteken (die het bouwvlak van het bedrijf met de te wijzigen bedrijfswoning verbindt) en het recht op de te wijzigen bedrijfswoning te vervallen. De overige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan overgenomen.

In afbeelding 3.1 is de gewenste situering binnen de ontwikkellocatie aangegeven (rode onderbroken omlijnning). De groene lijn duidt hierbinnen de grens tussen de locatie voor de gewenste reguliere woning aan de Kloosterdijk 40 (links) en de strook aan de Kloosterdijk 42 (rechts) aan.



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste situering (Bron: Bouwbedrijf Regeling Beerzerveld B.V.)

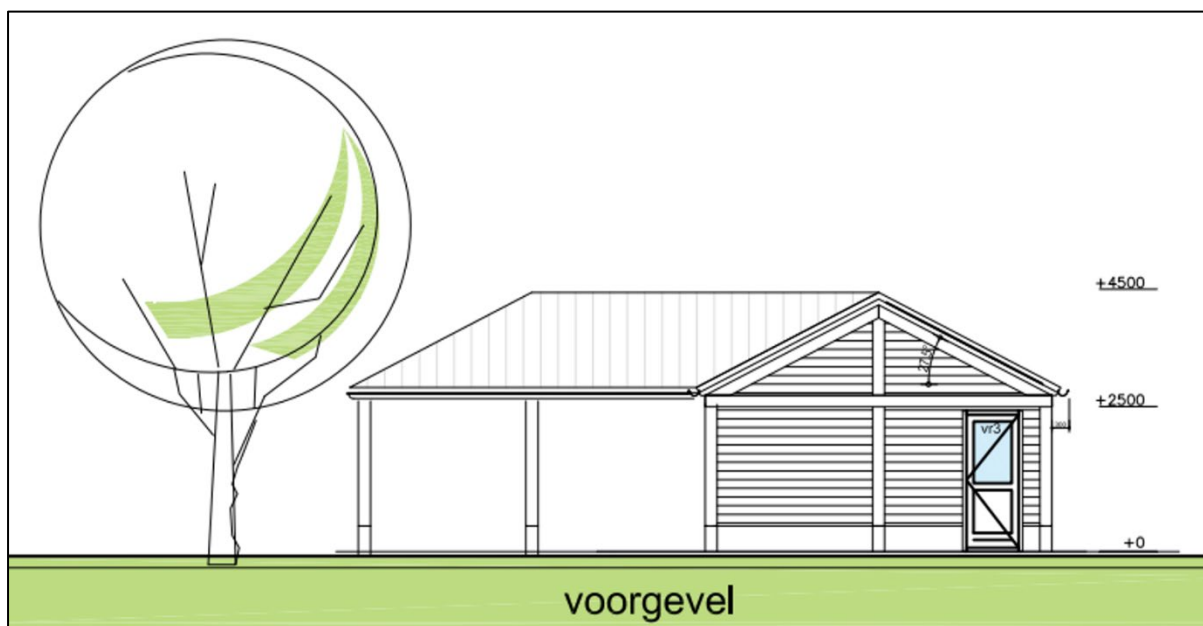
In afbeelding 3.2 is daarnaast een impressie van het ontwerp van de gewenste reguliere woning aan de Kloosterdijk 40 opgenomen.



Afbeelding 3.2 Impressie gewenste woning Kloosterdijk 40 (Bron: Bouwbedrijf Regeling Beerzerveld B.V.)

De woning bestaat uit drie bouwlagen. De bouwhoogte van de woning is maximaal 10 meter en de goothoogte is maximaal 6 meter. De woning krijgt, vanaf de Kloosterdijk gezien, aan de rechterzijde en achterzijde een uitbouw van circa 3 meter hoog. Tevens is het plan om achter de woning een vrijstaand bijgebouw te realiseren.

In afbeelding 3.3 is een impressie van het vrijstaande bijgebouw opgenomen.



Afbeelding 3.3 Impressie gewenste bijgebouw bij woning Kloosterdijk 40 (Bron: Bouwbedrijf Regeling Beerzerveld B.V.)

De bouwhoogte van het bijgebouw is maximaal 5 meter en de goothoogte is maximaal 3 meter.

3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat de bestemmingswijziging ter plaatse van het bestaande en te behouden deel van de bedrijfsbestemming en de strook behorende bij de woning aan de Kloosterdijk 42, feitelijk gezien geen gevolgen heeft voor de aspecten verkeer en parkeren. Dit is in het kader van voorliggend bestemmingsplan dan ook niet relevant. Hierna wordt dan ook enkel ingegaan op de gewenste ontwikkeling ten aanzien van de reguliere woning aan de Kloosterdijk 40.

Parkeren

De gemeente Ommen beschikt over eigen parkeerbeleid, namelijk de 'Parkeernormennota 2017'. Op basis van deze nota valt het buurtschap Beerzerveld onder 'het buitengebied'.

Voor de functie wonen wordt de minimale CROW gehanteerd voor het gebied 'weinig stedelijk' en het betreffende gebiedskenmerk: in voorliggend geval, zoals reeds vermeld, 'het buitengebied'. Voor zowel de bestaande als de gewenste vrijstaande (bedrijfs)woning geldt op basis hiervan een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren).

Het perceel is van voldoende omvang om op eigen terrein te voorzien in twee parkeerplaatsen.

Verkeer

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW en de reeds vermelde uitgangspunten (het minimum, 'weinig stedelijk' en 'het buitengebied') kan de verkeersgeneratie als gevolg van het voornemen worden bepaald.

Voor zowel de bestaande als de gewenste vrijstaande (bedrijfs)woning geldt op basis hiervan een verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Als gevolg van het voornemen neemt de verkeersgeneratie dan ook per saldo eveneens niet toe.

Het woonperceel wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen eigen ontsluiting op de Kloosterdijk. Deze weg kan de verkeersbewegingen veilig en eenvoudig afwikkelen. Als gevolg van het voornemen worden dan ook, gezien het aantal verkeersbewegingen per saldo niet toeneemt, geen problemen verwacht.

Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor deze ontwikkeling geldende uitgangspunten weergegeven.

Opgemerkt wordt dat het plangebied het bedrijfsperceel aan de Kloosterdijk 36 t/m 40 te Beerzerveld betreft. Ter plaatse van een deel van het bedrijfsperceel wordt de functie gewijzigd ten behoeve van (reguliere) woonfuncties. In dit hoofdstuk wordt dan ook hoofdzakelijk getoetst ten behoeve van de ontwikkeling binnen dit deel van het bedrijfsperceel (ook wel ontwikkellocatie), aangezien ter plaatse van het overige deel geen sprake is van nieuwe functies.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 is motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

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'.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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 opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is van het toevoegen van woningen geen sprake, aangezien de te vervangen bedrijfswoning wordt gewijzigd in een reguliere woning en binnen de bedrijfsbestemming de bedrijfswoning komt te vervallen.

Wel worden binnen het plangebied planologisch gezien functies gewijzigd, aangezien de bedrijfsfuncties ter plaatse van een deel van het huidige bedrijfsperceel worden gewijzigd naar woonfuncties. Op een dergelijke planologische functiewijziging is onder andere de uitspraak ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat enkel een planologische functiewijziging in beginsel niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft.

Het voornemen betreft slechts het wijzigen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning (Kloosterdijk 40) en het in overeenstemming brengen van een planologische situatie met de feitelijke situatie (strook Kloosterdijk 42). In beide gevallen gaat het om het toestaan van (reguliere) woonfuncties, in een omgeving waar reeds sprake is van bestaande woonfuncties. Dit maakt de ladder voor duurzame verstedelijking eveneens niet van toepassing, gezien de aard en kleinschalige omvang van het voornemen.

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

4.2.2 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.

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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

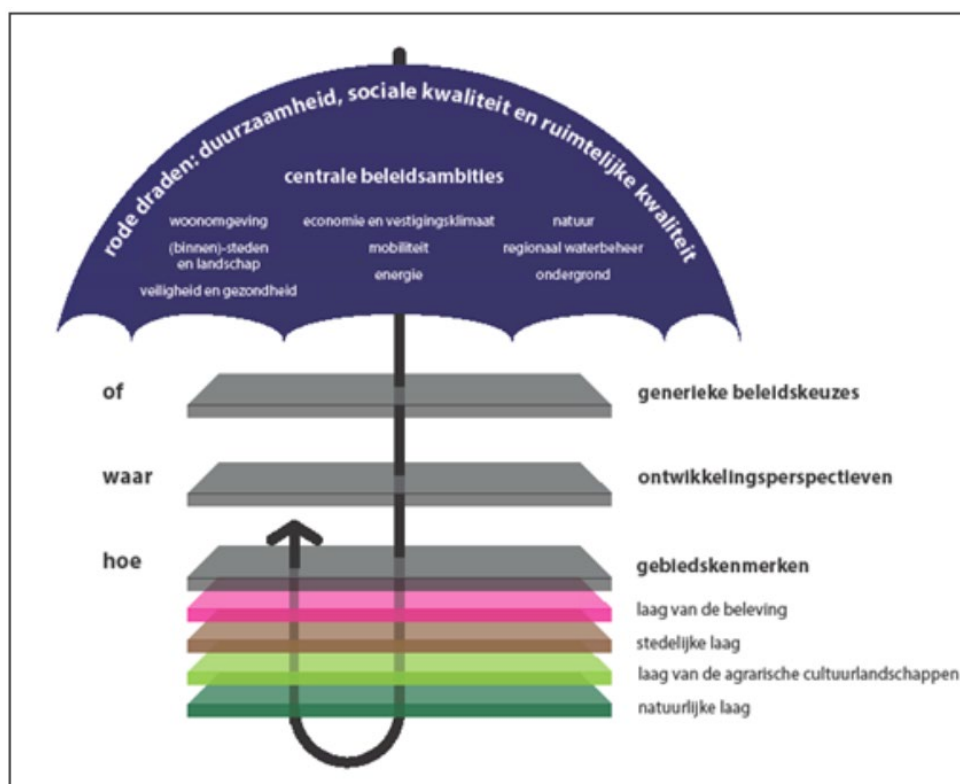
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskennmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 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.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op deze artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend voornemen heeft betrekking op een bestaand bedrijfsperceel en legt dan ook geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Binnen voorliggend voornemen wordt een bedrijfswoning gewijzigd naar een reguliere woning. Van het realiseren van extra woningen is hierbij geen sprake.

De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

De locatie waar de bedrijfsfuncties wijzigen in woonfuncties behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, de locatie is aangegeven met de rode onderbroken omlijning.



Afbeelding 4.2 Uitsnede van het ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief komt niet (meer) overeen met de hier aanwezige functies, aangezien ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving hiervan geen sprake (meer) is van landbouwfuncties. Tegenwoordig is hier sprake van een bestaand bebouwd gebied, met verscheidende stedelijke functies. De gewenste woonfunctie is hier een passende functie.

Desondanks wordt opgemerkt dat de gewenste ontwikkeling geen beperkingen met zich meebrengt ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen niet in strijd is met ter plaatse geldende het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien hiervoor binnen het plangebied geen specifieke eigenschappen 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.

De locatie waar de bedrijfsfuncties wijzigen in woonfuncties is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Hoogveengebieden". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven, de locatie is aangegeven met de rode onderbroken omlijning.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Hoogveengebieden”

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien.

De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei). De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit.

De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

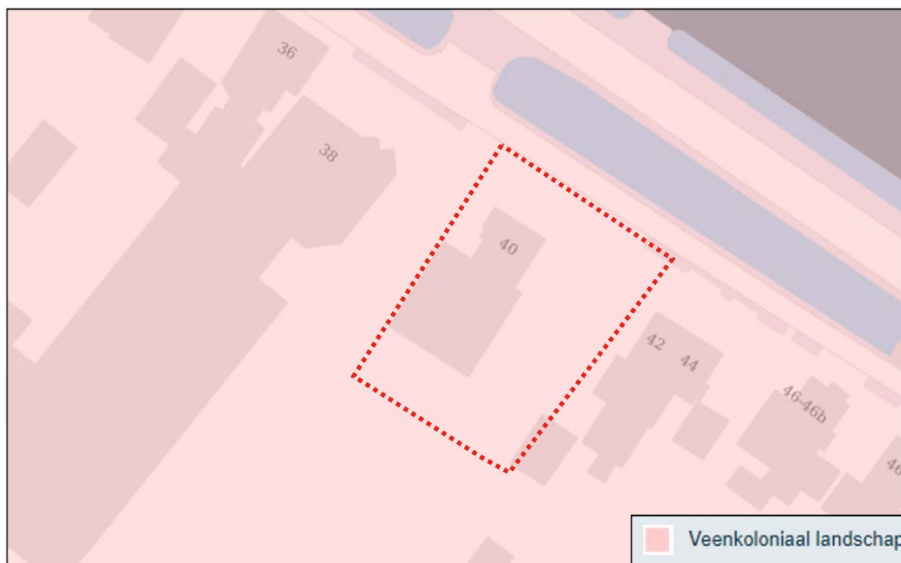
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van de locatie is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'. De gewenste ontwikkeling heeft geen onevenredige negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren.

Geconcludeerd wordt dat de wijziging van bestemming geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

De ontwikkellocatie is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Veenkoloniaal landschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven, de locatie is aangegeven met de rode onderbroken omlijning.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Veenkoloniaal landschap"

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt.

Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn onder meer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken geven vorm aan de identiteit van het gebied.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het voornemen heeft betrekking op een bestaand bedrijfsperceel, binnen een bestaand bebouwd gebied. Ter plaatse is geen sprake (meer) van agrarisch landschap. De gewenste ontwikkeling wordt stedenbouwkundig afgestemd op de omliggende bestaande bebouwing, waardoor deze past binnen het straatbeeld.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

3. De "Laag van beleving"

De ontwikkellocatie is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van beleving" aangemerkt met "Donkerte". In afbeelding 4.5 is dit weergegeven, de locatie is aangegeven met de rode onderbroken omlijning.



Afbeelding 4.5 Laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van beleving”

De locatie bevindt zich in een gebied dat is aangemerkt als een ‘donkerte’ gebied. Binnen de gewenste ontwikkeling blijft het aantal woningen ter plaatse gelijk, de ontwikkeling zorgt daarmee feitelijk gezien niet voor een (onevenredige) toename van lichthinder mocht deze nu aanwezig zijn.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de “Laag van beleving”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.3.1.1 Algemeen

Het Ommer Motief bevat de strategische koers van de gemeente Ommen tot en met 2020. Deze toekomstvisie is vastgesteld door de raad op 18 december 2008. Het Ommer Motief is samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven opgesteld. Het doel van Het Ommer Motief is om een betekenisvol kader te bieden dat mede richting geeft aan de besluiten en het handelen van de gemeente, maar dat ook bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties prikkelt tot het (mede) ontwikkelen en uitvoeren van plannen.

4.3.1.2 Toekomstperspectief

Ommen zet in op ontwikkeling op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Deze kernkwaliteiten vormen het fundament voor nieuwe ontwikkelingen. Eén en ander is uitgewerkt in een aantal speerpunten, te weten: *leven, wonen, werken en landschap*. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is het thema ‘wonen’ van belang.

Wonen

In 2020 biedt Ommen volop ruimte om te wonen. Ruimtelijk zet Ommen in op campusachtige ontwikkelingen met nieuwe woningen in een groene setting. Streefbeeld is een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw, zonder dat de gemeente de kop in het zand steekt voor de gevolgen van ontgroening en vergrijzing. Het ingezette woningbouwbeleid voor starters en senioren wordt voortgezet. Dat betekent doelgroepneutrale en levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, zowel in het bereikbare als het luxe segment. Ook wordt door het aanbieden van woningen in een aantrekkelijke omgeving geïnvesteerd in het behouden en aantrekken van jonge gezinnen. Voorzieningen als sport, kinderopvang en onderwijs ondersteunen het woningbouwbeleid.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

Binnen voorliggend voornemen wordt in hoofdzaak een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning, waarbij van het toevoegen van een extra woning geen sprake is. De bestaande vervallen bedrijfswoning wordt vervangen door een kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoning. Het voornemen draagt daardoor onder meer bij aan een aantrekkelijke omgeving en het verduurzamen van woningen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsambities, zoals genoemd in de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”.

4.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

4.3.2.1 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 4.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.2.2 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 is het thema “Wonen” van belang. Daarnaast zijn de gebiedsgerichte beleidsambities en de spelregels van belang. Op deze aspecten wordt hierna ingegaan.

4.3.2.3 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.

4.3.2.4 Gebiedsgericht deel: Kernen

De ambities voor de kleine kernen zijn vooral gericht op het behouden van het eigen karakter van de kernen, en zo veel mogelijk behouden van de leefbaarheid en de daartoe benodigde voorzieningen, waarbij er in het welzijnsbeleid enige differentiatie geldt voor Lemele en Beerzerveld. Het gaat bij de leefbaarheid van de kleine kernen om verenigingsleven, onderwijs, sportfaciliteiten, lokale bedrijvigheid, detailhandel, horeca en dorpshuis, verenigingsgebouw of Kulturhus. De ontwikkelingsrichting voor de kernen is voornamelijk conserverend van karakter en er worden geen grootschalige ontwikkelingen voorzien.

De gemeente Ommen is van mening dat ook in de kleine kernen woningbouw mogelijk moet zijn, mits rekening wordt gehouden met de schaal van de kern en er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing. Op beperkte schaal zijn er in de kernen dan ook mogelijkheden tot woningbouw gericht op het voorzien in de eigen behoefte. Naast woningbouw wil de gemeente Ommen op beperkte schaal ruimte bieden aan de ontwikkeling van bedrijvigheid in de kern Beerzerveld (ontwikkelen kernrandzone en optimaliseren benutting bestaande bedrijventerrein).

Op kleine schaal zijn er opgaven in de kernen. Deze opgaven hebben betrekking op het bouwen van woningen (Lemele en Beerzerveld), voorzieningen in de sfeer van zorg (Beerzerveld) en bedrijvigheid (Beerzerveld), deels te realiseren via hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen, deels via herontwikkeling en het optimaliseren van het gebruik van het bestaande bedrijventerrein Beerzerveld en de ontwikkeling van een kernrandzone bij Beerzerveld (overgang kern naar buitengebied).

Voor zowel Lemele als Beerzerveld is een dorpsplan opgesteld, onder meer gericht op het in stand houden van het nog aanwezige voorzieningenniveau als basis voor de leefbaarheid van beide kernen. De aanwezigheid van basisvoorzieningen, zoals onderwijs, winkel en/of zorgvoorziening in combinatie met onder meer mantelzorg, is ook voor de andere kernen van belang voor de leefbaarheid. Voor alle kernen geldt een basisniveau als woonservicegebied op het terrein van welzijn en zorg. Mantelzorg en nieuwe zorgconcepten op afstand van zorgaanbieders spelen daarbij een belangrijke rol in het bereiken van dit basisniveau.

4.3.2.5 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.

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan het "Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen"

Binnen voorliggend voornemen wordt in hoofdzaak een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning in Beerzerveld, hierbij is van het toevoegen van een extra woning geen sprake.

Als gevolg wordt bijgedragen aan de kernambitie van de gemeente Ommen, onder meer vanwege het feit dat de vervallen bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door een gasloze, duurzame, kwalitatieve en stedenbouwkundig in de omgeving passende woning. De leefbaarheid ter plaatse wordt hierdoor op duurzame wijze versterkt. Hiermee wordt eveneens bijgedragen aan de ambities uit het gemeentelijk woonbeleid (o.a. streven naar duurzaamheid) en de ambities voor de kleine kernen (o.a. behoud karakter en leefbaarheid).

Daarnaast voldoet het voornemen aan de spelregels van het GOP:

Ad 1: directe omwonenden zijn geïnformeerd over het plan. Voordat het plan in procedure gaat, worden de direct omwonenden geïnformeerd over de uiteindelijke uitwerking van het plan.

Ad 2: Initiatiefnemer is, zoals reeds vermeld, in gesprek gegaan met omwonenden. De directe omwonenden zijn op de hoogte en positief gestemd.

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid. Dit vertaalt zich onder meer in de realisatie van een gasloze en energiezuinige woning.

Ad 4: als gevolg van de vervanging van een verouderde woning door een kwalitatieve en stedenbouwkundig op de omgeving afgestemde woning is binnen het voornemen voldoende aandacht voor de omgevingskwaliteit.

Ad 5: door de sloop van de verouderde woning en de het realiseren van vervangende nieuwbouw wordt bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Ad 6: uit deze toelichting blijkt dat geen sprake is van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de ambities en spelregels zoals opgenomen in het GOP.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

Opgemerkt wordt dat het plangebied het bedrijfsperceel aan de Kloosterdijk 36 t/m 40 te Beerzerveld betreft. Ter plaatse van een deel van het bedrijfsperceel wordt de functie gewijzigd ten behoeve van (reguliere) woonfuncties. In dit hoofdstuk wordt dan ook hoofdzakelijk getoetst ten behoeve van de ontwikkeling binnen dit deel van het bedrijfsperceel (ook wel ontwikkellocatie), aangezien ter plaatse van het overige deel geen sprake is van nieuwe functies.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning 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.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Conform de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn de onderstaande wegen hiervan uitgezonderd:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. De relevante wegen rond het plangebied zijn gelegen in stedelijk gebied. Hiervoor gelden de volgende zonebreedtes (conform art. 74 lid 1 Wgh):

1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken : 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit één of twee rijstroken : 200 meter.

Deze afstanden worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

De beoogde woning ligt binnen de geluidzone van de Kloosterdijk. Deze weg kent echter, onder meer gezien hoofdzakelijk bestemmingsverkeer van deze weg gebruik maakt, een relatief lage verkeersintensiteit. Op basis hiervan kan dan ook worden aangenomen dat, als gevolg van deze weg, aan de voorkeurswaarde wordt voldaan en dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

De locatie is niet gelegen binnen geluidszones van spoorverbindingen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is niet vereist.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de omgeving van de locatie is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaaï is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid, waaronder het naastgelegen bouwbedrijf, wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering) van deze toelichting.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

In voorliggend geval zijn, ter plaatse van de gewenste woonfuncties, door Kruse Milieu BV verkennende bodemonderzoeken conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Hierna wordt kort op de onderzoeksresultaten ingegaan. Voor de volledige rapportages van de Kloosterdijk 40 en 42 wordt verwezen naar respectievelijk bijlage 1 en 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek Kloosterdijk 40

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen aangetoond. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. In het mengmonster van de fijne fractie MM FF – A is geen asbest aangetoond.

De bodem wordt dan ook geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.2.2 Verkennend bodemonderzoek (strook) Kloosterdijk 42

In de bovengrond is een lichte verontreiniging aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. In het mengmonster van de fijne fractie MM FF – A is geen asbest aangetoond.

De bodem wordt dan ook geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 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);

5.3.1.1 *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.

5.3.1.2 *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.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 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'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 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).

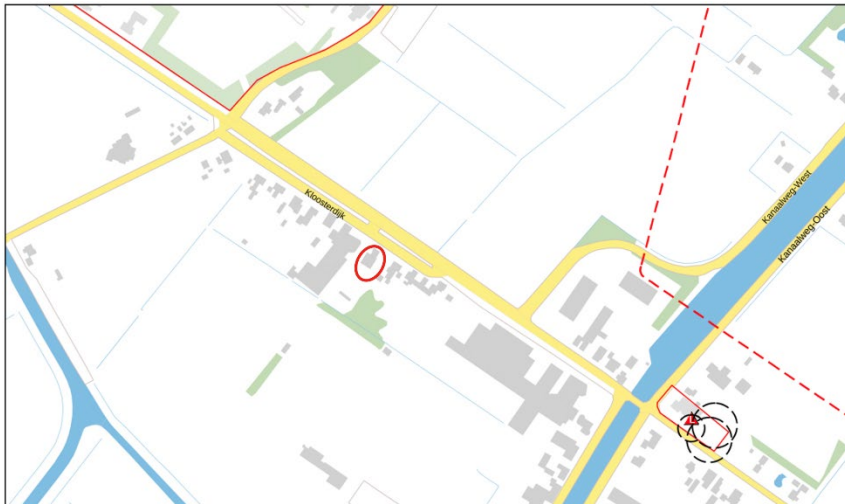
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de ontwikkellocatie (rode omlijning) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron:Risicokaart.nl)

Ten noordwesten ligt op circa 218 meter afstand Camping De Pallergarste, met een zwembad. Hiervoor geldt geen risicoafstand.

Daarnaast ligt ten noordoosten op circa 274 meter afstand een aardgasleiding van de Gasunie (N-527-40), met een diameter van 6,26 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Hiervoor geldt een afstand van 40 meter (100% letaliteitsgrens) tot 70 meter (1% letaliteitsgrens), waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Tot slot bevindt zich eveneens in het noordoosten, op circa 333 meter afstand, Freke autobedrijf V.O.F. Dit betreft een benzineservicestation met een vulpunt, reservoir en een afleveringsinstallatie voor LPG. Hiervoor geldt een uiterste risicoafstand van 150 meter. Ook hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Uit de inventarisatie blijkt 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 binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 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.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te 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' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

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 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.

De locatie ligt in een gebied waar sprake is van verschillende functies, waaronder woonfuncties, bedrijfsfuncties en sportfuncties. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 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 en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de gewenste functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Of andersom, of de bestaande functies in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de gewenste functie.

In de directe omgeving van de ontwikkellocatie bevinden zich verschillende milieubelastende functies. Deze zijn opgenomen in de volgende tabel:

Functie en adres	Milieucategorie en richtafstand (VNG)	Afstand bestemming tot ontwikkellocatie
Bouwbedrijf (aannemersbedrijf met houtbewerking) Kloosterdijk 36-38	3.1 (aannemersbedrijf b.o. > 1.000 m ²): 30 meter (geluid) 10 meter (stof)	0 meter
Sportpark Westerpark Westerweg 41	3.1 (veldsportcomplex (met verlichting)*): 30 meter (geluid)	50 meter
Bedrijfsfuncties Kloosterdijk 48 en 50	2: 10 meter	52 meter
Bedrijfsfuncties (metaalbedrijf) Kloosterdijk 60, 62 en 64a	4.1 (metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven - stralen): 100 (geluid en stof) 10 (geur en gevaar)	86 meter
Bedrijf (melktechniek Oost B.V.) Kloosterdijk 17	4.1 (machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie: p.o. > 2.000 m ²): 100 (geluid) 10 (geur, stof en gevaar)	165 meter

Uit de tabel blijkt dat niet wordt voldaan aan de maximale richtafstand tot het bouwbedrijf (binnen het plangebied) en het metaalbedrijf.

**opgemerkt wordt dat ter plaatse van het sportpark, ondanks dat in de huidige situatie een veldsportcomplex aanwezig is, onder meer een ijsbaan is toegestaan. Hiervoor geldt op basis van de VNG publicatie een richtafstand van maximaal 200 meter voor het aspect geluid (4.2, stadions en open-lucht-ijsbanen). Hieraan wordt in voorliggend geval niet voldaan. Echter is op basis van het geldende bestemmingsplan 'het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van sporten die veel omgevingslawaai tot gevolg hebben in strijd met het bestemmingsplan'. Het is daarnaast, gezien de bestaande woonbestemmingen die direct grenzen aan het sportpark (0 meter afstand), eveneens niet aannemelijk dat hier dergelijke functies kunnen worden uitgeoefend.*

Bouwbedrijf

Het bouwbedrijf (/aannemersbedrijf) is gelegen binnen het plangebied (ter plaatse van de te behouden bedrijfsbestemming) en komt, ondanks dat ter plaatse van het bouwbedrijf (/aannemersbedrijf) tevens het bewerken van hout is toegestaan, binnen de VNG publicatie het meest overeen met een aannemersbedrijf (b.o. > 1.000 m²). Het bewerken van hout ter plaatse komt namelijk qua aard en omvang niet overeen met een functie als een houtzagerij, aangezien een houtzagerij vele malen meer milieubelastend voor de omgeving is. Daarnaast zijn de houtbewerkingsactiviteiten enkel inpandig toegestaan. Voor het bouwbedrijf kan dan ook worden uitgegaan van het reeds vermelde aannemersbedrijf.

Voor het aannemersbedrijf kan niet aan de richtafstanden wordt voldaan. Echter is de bedrijfsbebouwing enkel binnen het te behouden bouwvlak (huidige bouwvlak, waarvan het deel met de bedrijfswoning komt te vervallen) toegestaan. Deze ligt op minimaal 10 meter van de ontwikkellocatie, waardoor aan de richtafstand voor het aspect stof wordt voldaan.

In het kader van het aspect geluid is ter plaatse van de gewenste reguliere woning een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Munsterhuis Geluidsadvies (zie bijlage 3 bij deze toelichting).

Op basis van het akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de zonebewakingspunten maximaal 50 dB(A) in de dagperiode. De maatgevende bronnen betreffen de heftruck en de afzuiging van de krullen.
- Het maximale geluidniveau bedraagt ter plaatse van de woning 69 dB(A) als gevolg van de heftruck.
- De normen uit het activiteitenbesluit worden niet overschreden.

Hiervoor is het wel vereist dat twee geluidschermen, zoals opgenomen in het akoestisch rapport, worden opgericht. Dit is in het bestemmingsplan gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting.

Daarnaast wordt opgemerkt dat zich grenzend aan het noordwesten van het bouwvlak van het bedrijf reeds een woonbestemming bevindt. De bestaande afstand van het bedrijf tot milieugevoelige functies wordt als gevolg van de ontwikkeling dan ook niet verkleind.

Metaalbedrijf

Binnen de bedrijfsbestemming voor metaalbedrijven moeten de metaalbewerkingsactiviteiten eveneens inpandig plaatsvinden. Ook voor deze bedrijven geldt dat de bedrijfsbebouwing enkel is toegestaan ter plaatse van het bouwvlak. De afstand van de ontwikkellocatie tot het bouwvlak van deze bedrijven bedraagt 103 meter, waarmee aan de richtafstanden wordt voldaan. Ten aanzien van de buitenactiviteiten op kortere afstand dan 100 meter, zoals het laden, lossen en parkeren (zonder metaalbakken), geldt dat geen sprake is van een dermate hoge geluidsbelasting. Een afstand van minimaal 86 meter wordt hiervoor voldoende geacht.

Daarnaast wordt opgemerkt dat zich op kortere afstand van het bouwvlak van de bedrijfsbestemming reeds woonbestemmingen bevinden. De bestaande afstand van de bedrijfsbestemming tot milieugevoelige functies wordt dan ook niet verkleind. Er is dan ook geen sprake van beperkingen van de bedrijfsmogelijkheden.

Conclusie

Ter plaatse van de ontwikkellocatie zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert deze ontwikkeling omgekeerd geen belemmering op voor de omliggende bedrijven.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Ecologie

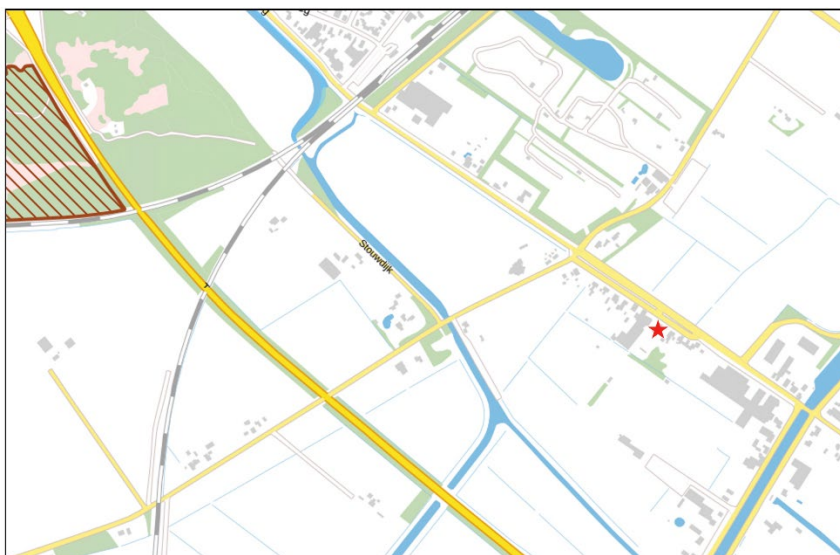
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1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

5.6.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In afbeelding 5.2 is de ligging van de ontwikkellocatie (rode ster) ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven (bruine gestreepte deel noordwesten).



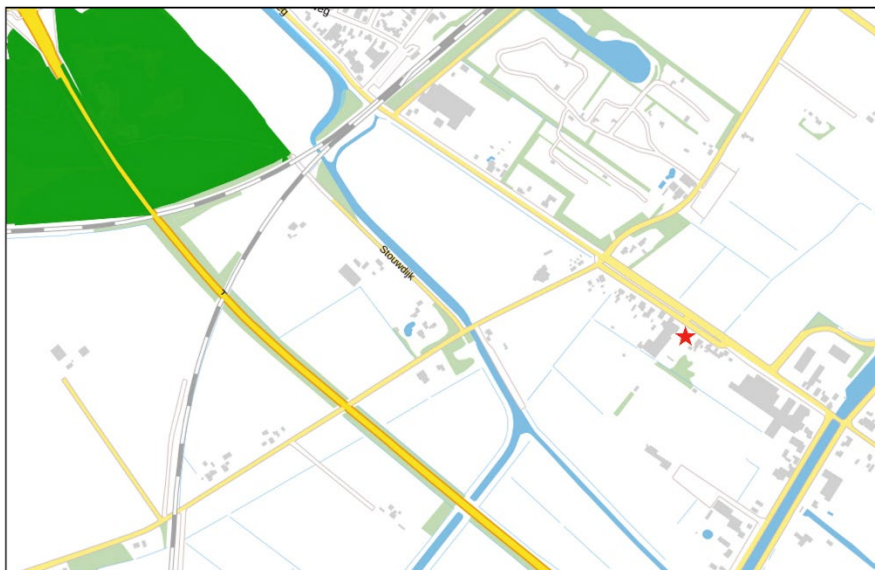
Afbeelding 5.2 Ligging van de ontwikkellocatie ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: provincie Overijssel)

De ontwikkellocatie ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied” ligt op een afstand van circa 1,1 kilometer. Om inzicht te krijgen in de te verwachten effecten op Natura 2000-gebied is een Aeries-berekening door BJZ.nu uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd. In de komende alinea worden de belangrijkste resultaten uiteengezet.

Voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase is er geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is de ligging van de ontwikkellocatie (rode ster) ten opzichte van de NNN (groene deel noordwesten) weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van NNN (Bron: provincie Overijssel)

De ontwikkellocatie is gelegen op een afstand van circa 825 meter van het meest nabij gelegen NNN gebied. De gewenste ontwikkeling vindt dan ook niet binnen het NNN plaats en leidt eveneens niet tot aantasting van de wezenlijke waarden. Het NNN vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

5.6.2 Soortenbescherming

Alcedo Natuurprojecten heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek kort opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Op basis van de quickscan wordt ten aanzien van soortenbescherming het volgende geconcludeerd:

- Er zijn op de onderzochte locatie geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Het is uit te sluiten dat er vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn;
- Vanwege de voorgenomen plannen gaan er geen foerageerplaatsen van vleermuizen verloren;
- Vanwege de voorgenomen plannen worden er geen migratiecorridors van vleermuizen doorsneden;
- Vanwege de voorgenomen plannen komt mogelijk de gunstige staat van instandhouding in gevaar van bunzing, hermelijn en wezel;
- Extra aandacht voor deze soorten is gewenst.

Daarnaast wordt het volgende geadviseerd:

- Voer de werkzaamheden uit buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli);
- Omdat tijdens deze scan gebleken is dat de omgeving van de onderzochte locatie niet rijk is aan soorten als huismus en ongeschikt voor vleermuizen verdient het aanbeveling voor deze soorten voorzieningen aan te brengen in de nieuwbouw. Bij voorkeur door het plaatsen of inbouwen van nestkasten. Zodoende kan de biodiversiteit ter plaatse verder worden vergroot.

5.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

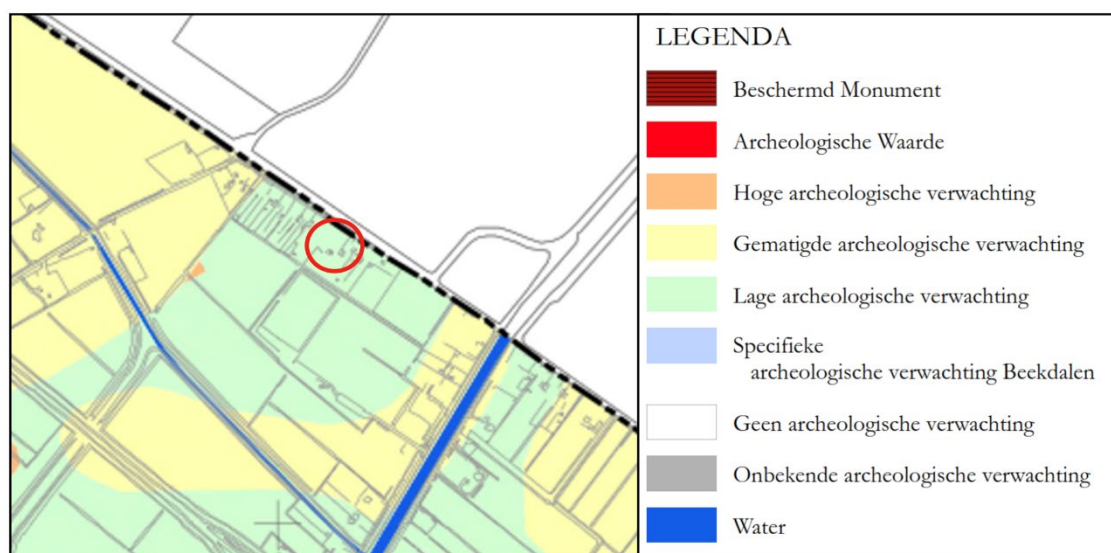
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. 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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgenomen, ter hoogte van de ontwikkellocatie (rode cirkel).



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

De ontwikkellocatie heeft een lage archeologische verwachting. Hier is bij bodemverstoringen dieper dan 50 cm geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, wanneer het gebied kleiner is dan 1 ha.

Daarnaast is binnen het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen op basis waarvan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde onder meer toelaatbaar zijn, indien het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m² en minder diep steekt dan 50 cm.

Deze oppervlakten worden in voorliggend geval niet gehaald, waardoor archeologisch onderzoek niet benodigd is.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 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.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich zowel binnen als in de nabije omgeving van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten.

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

5.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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), kustwateren 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.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het 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).

6.1.3 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.

6.1.4 Waterschappen

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.

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

- 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e 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).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 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.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 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 bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 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.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: de regels die gelden voor het uitvoeren voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: op welke wijze burgemeester en wethouders de (dubbel)bestemming kunnen wijzigen.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 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 berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven, waaronder regels ten aanzien van bestaande maatvoering.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel worden onder meer de afstemming welstandstoets en afstemming APV beschreven. Daarnaast zijn regels met betrekking tot parkeren, laden en lossen opgenomen.

7.2.5 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 bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Bedrijf (Artikel 3)

Ter plaatse van het deel van het bedrijfsperceel dat een bedrijfsbestemming behoudt is de geldende bestemming grotendeels overgenomen. Op de verbeelding is het relatieteken komen te vervallen, waardoor het deel van het bouwvlak met één bedrijfswoning eveneens is komen te vervallen, en binnen de regels is deze bedrijfswoning niet langer toegestaan.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en een aannemersbedrijf met houtbewerking (vanwege de hiervoor opgenomen aanduiding), met dien verstande dat de houtbewerkingactiviteiten inpandig plaatsvinden. De gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan en de goot- en bouwhoogte hiervan mag niet meer dan 115% van de bestaande hoogten bedragen.

Wonen (Artikel 4)

Op de locatie met de gewenste reguliere woning en de strook behorende bij de naastgelegen woning (ontwikkellocatie) is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor woningen en aan huis gebonden beroepen. Ook zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, en tuinen en erven toegestaan.

De gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden en het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer zijn dan het bestaande aantal (Kloosterdijk 42) of één woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - één woning' (Kloosterdijk 40). Ook zijn onder meer situerings- en maatvoeringseisen voor de gebouwen opgenomen.

Het gebruiken van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - één woning' (Kloosterdijk 40) is uitsluitend toegestaan, indien de aangegeven geluidwerende voorzieningen worden getroffen. Dit is geregeld in een voorwaardelijke verplichting, waarvan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Waarde – Archeologische verwachting (Artikel 5)

Deze bestemming is in zijn geheel overgenomen uit het geldende bestemmingsplan "Kleine kernen" en geldt ter plaatse van het gehele plangebied. De dubbelbestemming voorziet in het behoud, de bescherming en/ of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Bij bouwplannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter moet worden aangetoond dat de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig aangetast worden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan 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 wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Ommen. Hierin wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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 bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt ter kennisname voorgelegd aan de provincie.

9.1.3 Waterschappen Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In dit geval zal geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In voorliggend geval zijn de naaste burens op de hoogte gebracht van het voornemen.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek Kloosterdijk 40

Bijlage 2 Bodemonderzoek Kloosterdijk 42

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Aeries-berekening 2020

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Watertoetsresultaat