



GEMEENTE OMMEN

Bestemmingsplan Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt

Maart 2013

Vastgesteld

Bestemmingsplan Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt

Plan: Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt
Status: Vastgesteld
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO nummer: NL.IMRO.0175.20111003005-va02



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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



kleurt het landelijk gebied

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Toelichting

Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	9
2.1	VEENKOLONIAAL LANDSCHAP	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INRICHTINGSPLAN	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	GEUR	36
5.7	GEZONDHEIDSADVIES GGD IJSSELLAND	37
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	38
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER.....	39
6.1	FLORA & FAUNA.....	39
6.2	ARCHEOLOGIE.....	40
6.3	WATER.....	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING.....	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	45
7.4	HANDHAVING	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
9.1	VOOROVERLEG	49
9.2	INSPRAAK	50
9.3	ZIENSWIJZEN.....	50
9.4	WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	50

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51
BIJLAGE 1 INRICHTINGSPLAN	52
BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 3 GEURONDERZOEK	54
BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA & FAUNA.....	55
BIJLAGE 5 GEZONDHEIDSADVIES GGD IJSSELLAND	56
BIJLAGE 6 REACTIE WATERSCHAP + STANDAARD WATERPARAGRAAF	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zelhorstweg 9 en 10 in de gemeente Ommen zijn naast de oorspronkelijke hallehuisboerderij en de aangebouwde woning enkele bijgebouwen aanwezig, waaronder een bakhuis en een hooischuur. Initiatiefnemer wil 364 m² aan bijgebouwen slopen evenals de aangebouwde woning. De hallehuisboerderij en het bakhuis worden vervolgens gerenoveerd. Daarnaast wil men de te slopen aangebouwde woning herbouwen. Na de sloop van de aangebouwde woning, wordt er een nieuwe woning (450 m³) met bijgebouw (75 m²) op het erf gebouwd.

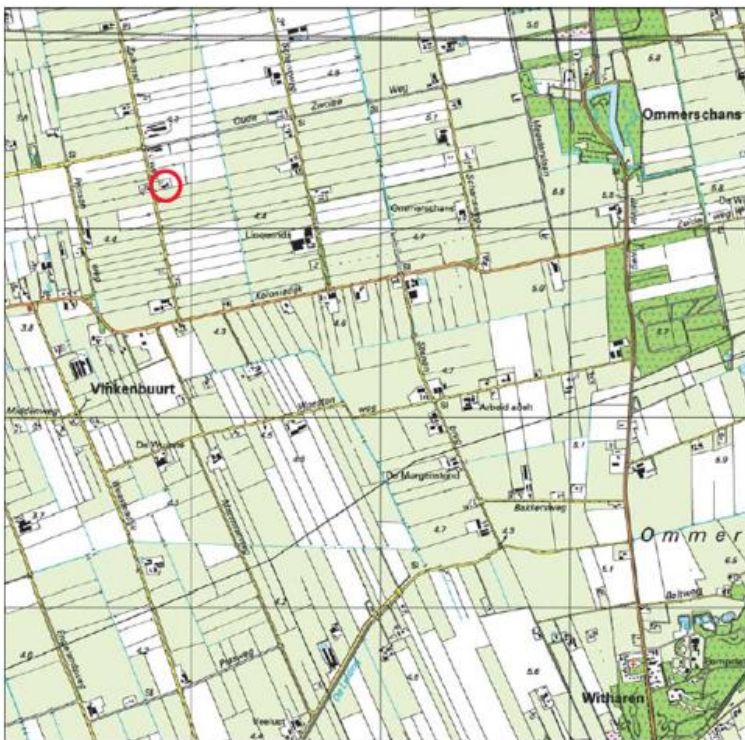
Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van buurtschap Vinkenbuurt, gemeente Ommen. Kadastraal is het plangebied bekend als Ambt Ommen, Sectie I, nummer 546. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied aan de Zelhorstweg nabij buurtschap Vinkenbuurt weer.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied aan de Zelhorstweg (Bron: Eelerwoude)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.20111003005-va02) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding is de bestemming 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 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Ommen vastgesteld. Op 23 maart 2010 heeft de provincie Overijssel een reactieve aanwijzing gegeven. Het bestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 15 april 2010 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. De reactieve aanwijzing van de provincie Overijssel had overigens geen betrekking op het perceel Zelhorstweg 9 en 10, waarmee het bestemmingsplan voor dit perceel in werking is getreden.



Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Woondoeleinden” met de nadere aanduiding “aaneengebouwd” welke indiceert dat op de locatie twee aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Het sterretje geeft aan dat het hier een voormalig agrarisch bedrijf betreft. Tevens is een beperkt deel van het plangebied bestemd als “Agrarische doeleinden”.

De afbeelding hiernaast bevat een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”.

Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied” (Bron: Gemeente Ommen)

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschappelijke aspecten en 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 rijk, provincie en de gemeente Ommen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de inspraak & vooroverleg.

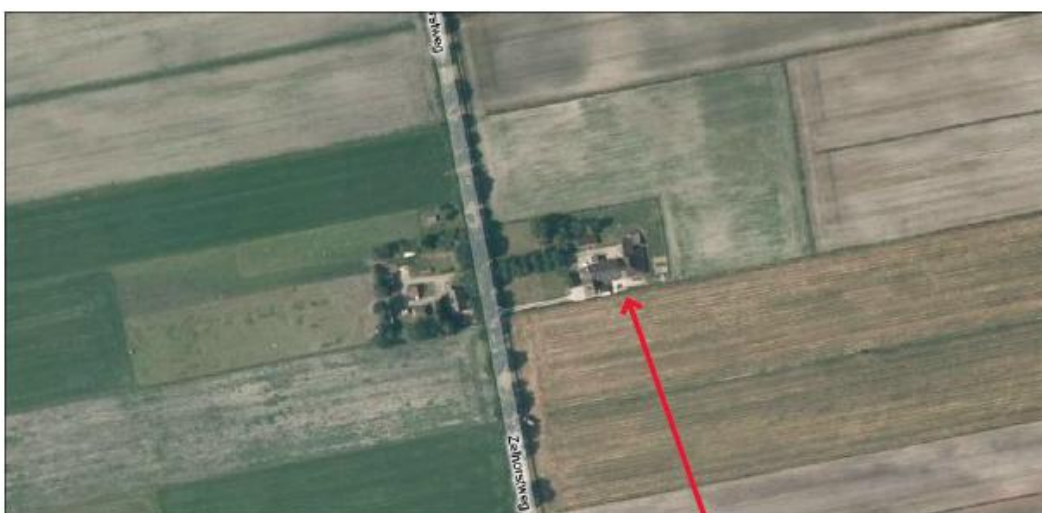
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Veenkoloniaal landschap

Het plangebied is gelegen in een voormalig hoogveengebied tussen Vinkenbuurt en de Ommerschans. Op de historische kaart van 1900 bestaat het erf nog niet. Het uitgestrekte gebied was bedekt met een dikke laag hoogveen dat tot na 1900 op grote schaal is verveend ten behoeve van de turfwinning. De verveening van het veenkoloniaal landschap gebeurt op zeer grote schaal waardoor er een grootschalig landschap is ontstaan met een rationele strokenverkaveling tussen de rechtlijnige ontginningskanalen, dijken en wijken. De agrarische erven liggen gekoppeld aan de kanalen, wijken en doorgaande wegen (ontginningsdijken). Het landschap wordt na de verveening ingericht voor de grootschalige landbouw en kent vrijwel geen landschappelijke beplanting.

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen. Door de openheid, de grote percelen en de rechtlijnige verkaveling is het grondgebruik voornamelijk gericht op de landbouw. De kenmerkende rechtlijnige verkavelingsstructuur van het veenkoloniaal landschap is op de luchtfoto in de afbeeldingen 2.1 goed waarneembaar.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied aan de Zelhorstweg (Bron: Eelerwoude)

Het huidige erf is opvallend doordat de bestaande boerderij twee voorgevels heeft. De boerderij is van oorsprong een hallehuisboerderij, welke kenmerkend is voor het landschapstype rond de Ommerschans. Het erf maakt geen deel uit van het beschermde dorpsgezicht van Ommerschans. Rondom de boerderij staan verschillende bijgebouwen, waaronder een bijzondere hooischuur en een karakteristiek bakhuis.

Het erf en het ensemble van gebouwen is kleinschalig en sober. Zeer karakteristiek voor het landschapstype. De beplanting op het erf is vrij transparant. Veel erven in de omgeving zijn omkaderd door één of meerdere houtsingels. Hier ontbreken deze erfbeplantingselementen. Wel heeft het erf een bijzondere bomenlaan die de boerderij met de Zelhorstweg verbindt. Verder bevat het erf een oude fruitboomgaard, een bescheiden siertuin voor de boerderij en enkele weitjes. De hiernavolgende afbeeldingen geven een beeld van de huidige situatie van het erf en de ligging aan de rustige Zelhorstweg.



Afbeelding 2.2 *Het erf aan de Zelhorstweg 9 en 10 (Bron: Eelerwoude)*



Afbeelding 2.3 *De Zelhorstweg met in de verte de bomenlaan welke de toegang tot het erf begeleidt (Bron: Eelerwoude)*

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

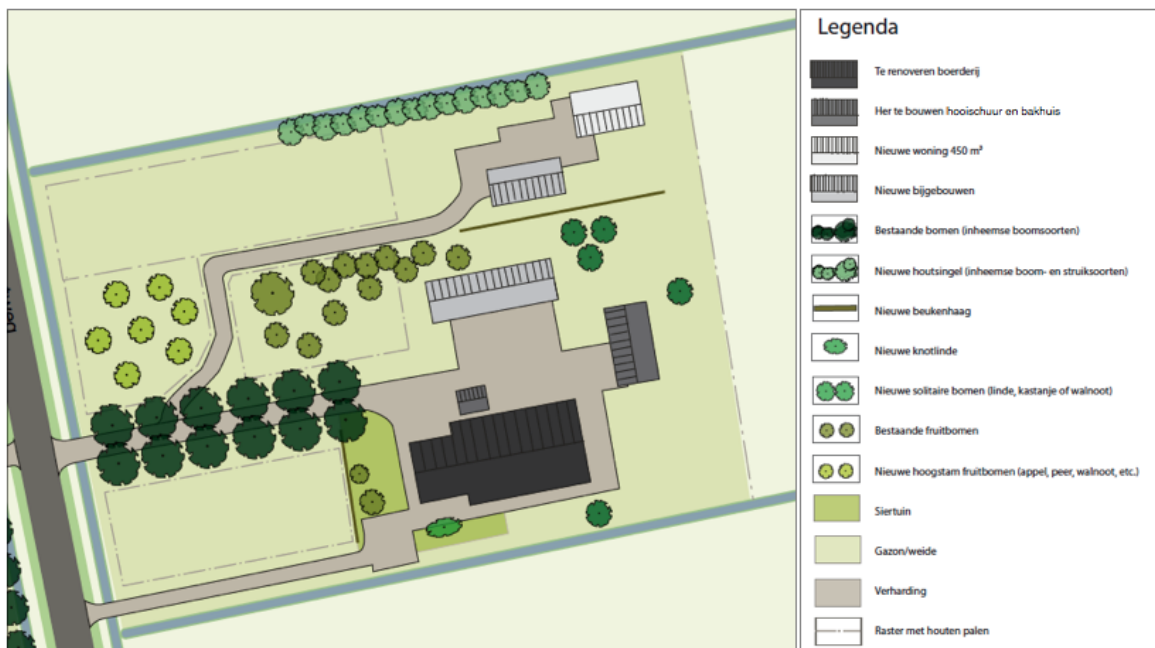
3.1 Inrichtingsplan

3.1.1 Uitgangspunten

Eelerwoude uit Goor heeft voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling een inrichtingsplan opgesteld. Voorafgaand aan het opstellen van een inrichtingsplan zijn in overleg met de initiatiefnemers en met inachtneming van de ter plaatse voorkomende gebiedskenmerken een aantal uitgangspunten opgesteld welke hieronder zijn weergegeven.

- Behouden en versterken van het karakteristieke en kleinschalige erfensemble in het veenkoloniale landschap, ondanks de nieuwe toevoegingen aan het erf en de herbouw van een aantal gebouwen;
- De bestaande boerderij wordt hersteld. Dit bestaat uit de bestaande uitbouw verwijderen en het daarmee herstellen van de oorspronkelijke hoofdvorm;
- Het behouden van de rechthoekige erfvorm bij de uitbreiding van het erf en aansluiten bij het bestaande verkavelingspatroon;
- De nieuwe woning is ondergeschikt en dient achter de rooilijn van de boerderij te worden ingepast, op het achtererf. De nieuwe woning heeft qua architectuur en vormgeving een ondergeschikt uiterlijk ten aanzien van de gerenoveerde boerderij. Daarmee wordt het karakteristieke ensemble van hoofd- en bijgebouwen behouden;
- De nieuwe bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de bestaande en te renoveren boerderij. Daarnaast is het van belang dat de bijgebouwen verschillend van formaat zijn;
- Behouden bestaande siertuin, boomgaard en bomenlaan op het erf;
- Toevoeging van nieuwe streekeigen erfbeplanting.

De bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald in een concreet inrichtingsplan. Een uitsnede van het inrichtingsplan is hierna opgenomen. Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 3.1 Inrichtingsplan erf Zelhorstweg 9-10 (Bron: Eelerwoude)

3.1.2 Toelichting inrichtingsplan

3.1.2.1 Kleinschalig en karakteristiek erfensemble

Het belangrijkste vertrekpunt voor de inrichting van het erf aan de Zelhorstweg in Vinkenbuurt is het behouden en versterken van het karakteristieke erfensemble van boerderij en diverse (kleinere) bijgebouwen. Dit is heel passend in de streek. De eenvoud en kleinschaligheid zijn waardevol en zijn in het ontwerp zoveel mogelijk behouden en versterkt.

3.1.2.2 Uitbreiding erf binnen de bestaande kavelstructuur

Het bestaande erf is ruimtelijk en functioneel gezien te klein om naast de bestaande boerderij en de te herbouwen bijgebouwen, een nieuwe woning en bijgebouw in te passen. Dit gaat ten koste van de transparante setting van gebouwen en beplanting op het erf. Daarom is gekozen het erf iets te vergroten aan de noordzijde. Het erf wordt aan de noordzijde even groot als het tegenover gelegen erf. Dit kan doormiddel van het doortrekken van een sloot aan de noordzijde van het tegenovergelegen erf, richting het noordoosten. De vergroting past binnen en sluit aan op de kavel- en erfstructuur van het huidige landschap.

3.1.2.3 Herstel bestaande boerderij

De bestaande boerderij wordt in de toekomst hersteld. De familie wil de boerderij onder architectuur, met ruimte voor hedendaagse elementen, in oorspronkelijke hoofdvorm terugbrengen door de aanbouwen te slopen. De hooisluur en het bakhuis zullen de oorspronkelijke vorm en afmetingen behouden en zullen samen met de boerderij het beeldbepalende gezicht van het erf vormen. De bestaande bijgebouwen worden gesloopt, de nieuwe bijgebouwen worden in stijl gebouwd. Dit levert een aanzienlijke winst op voor de ruimtelijke kwaliteit op en rond het erf.

3.1.2.4 Nieuwe gebouwen onderschikt

De nieuwe woning is ingepast in de noordoosthoek van het uitgebreide erf. De nieuwe woning met bijgebouw zijn ondergeschikt en zijn achter de rooilijn van de boerderij ingepast. In verband met de privacy tussen beide woningen en het uitzicht vanuit de nieuwe woning, is de beste locatie voor de nieuwe woning in de noordoosthoek. De woning staat wel op een gepaste afstand en 'raakt' door de situering van het nieuwe bijgebouw en de te herbouwen bijgebouwen niet 'los' van het typische erfensemble. Daarmee wordt het karakteristieke ensemble van hoofd- en bijgebouwen behouden. De nieuwe bijgebouwen zijn qua situering en vormgeving ondergeschikt aan de boerderij en vormen tevens een soort barrière tussen de boerderij en de nieuwe woning. Ook de architectuur en vormgeving van de nieuwe woning is ondergeschikt ten aanzien van de gerenoveerde boerderij. De nieuwe woning maakt daardoor ruimtelijk gezien onderdeel uit van de 'schuren' achter de boerderij. Waardoor de boerderij vanuit landschappelijk perspectief het meest belangrijke gebouw op het erf blijft.

3.1.2.5 Beeldkwaliteit

Ten aanzien van het aspect beeldkwaliteit wordt opgemerkt dat de oorspronkelijke eenduidige hoofdvorm van de bestaande boerderij wordt hersteld. Hierbij zullen de aanbouwen worden gesloopt. De bestaande boerderij dient qua bebouwing het accent op het nieuwe erf te vormen. De nieuwe woning en de overige gebouwen zijn ondergeschikt aan de boerderij waarbij wel sprake dient te zijn van een ruimtelijke samenhang met de boerderij.

De nieuwe woning en overige gebouwen zijn eenvoudig vormgegeven volumes die qua architectuur refereren aan het 'oude' principe. De nieuwe woning en bijgebouwen dienen achter de voorgevel van de bestaande boerderij te worden gesitueerd. De onderstaande referentiebeelden geven een impressie van de beeldkwaliteit die voor wat betreft de nieuwe woning en bijgebouwen wordt nagestreefd.



Afbeelding 3.2 Referentiebeelden beeldkwaliteit nieuwe woning (Bron: Eelerwoude)



Afbeelding 3.3 Referentiebeelden beeldkwaliteit nieuwe woning (Bron: Eelerwoude)



Afbeelding 3.4 Referentiebeelden beeldkwaliteit nieuwe woning (Bron: Eelerwoude)



Afbeelding 3.5 Referentiebeelden beeldkwaliteit bijgebouwen (Bron: Eelerwoude)



Afbeelding 3.6 Referentiebeelden beeldkwaliteit bijgebouwen (Bron: Eelerwoude)



Afbeelding 3.7 Referentiebeelden beeldkwaliteit bijgebouwen (Bron: Eelerwoude)

3.1.2.6 Gezamenlijke erftoegang

De bestaande door eiken begeleide oprit naar de boerderij blijft behouden. In de huidige situatie is de oprit de entree naar de boerderij. In het ontwerp maakt ook de nieuwe woning gebruik van deze entree. Dus één gezamenlijke entree. De toegang naar de tweede woning splitst zich halverwege de bestaande oprit af en loopt onopvallend tussen de fruitboomgaard en de weide door naar de nieuwe woning. De entree kan nog meer ondergeschikt worden gemaakt door het uit te voeren in een halfverharding.

3.1.2.7 Bestaande en nieuwe erfbeplanting

De bestaande siertuin, nutstuin en fruitbomen blijven behouden. De bestaande siertuin wordt iets versterkt door het aan de voorzijde te begrenzen met een beukenhaag. Bij de nieuwe woning is een bescheiden siertuin wenselijk. Ook is een beukenhaag geplaatst tussen de nieuwe woning met bijgebouw en de bestaande boerderij met te herbouwen schuren. Dit is vooral ten behoeve van de privacy tussen de nieuwe woning en bestaande boerderij.

De bestaande boomgaard met oude fruitbomen wordt aan één zijde uitgebreid met nieuwe hoogstam fruitbomen.

De noordzijde van het erf wordt begrensd door een nieuwe houtsingel. De houtsingel bestaat uit inheemse boom- en struiksoorten, zoals: zomereik, ruwe berk, zachte berk, lijsterbes, vuilboom, georde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent. De singel begrenst niet de hele noordzijde van het erf. Dit voorkomt dat de kenmerken transparantie van het erfensemble verloren gaat.

Solitaire bomen horen bij een erf en geven het ensemble extra karakter. Daarom zijn er op een aantal plaatsen enkele bomen ingepast. De bomen kunnen bestaan uit lindes, kastanjes en walnoten.

3.1.2.8 Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Alle, hiervoor beschreven, maatregelen in het ontwerp dragen bij aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Van het herstellen van de bestaande boerderij, het herbouwen van de diverse bijgebouwen tot de bouw van een nieuwe in het erfensemble passende woning. De nieuwe streekeigen erfbepanting, die op een bewuste wijze is ingepast, maakt het vernieuwde erf compleet.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Zoals hiervoor reeds aangehaald zal er geen extra ontsluiting op de Zelhorstweg worden gerealiseerd. De toegang naar de nieuw te bouwen woning splitst zich halverwege de bestaande oprit af richting de nieuwe woning. De bestaande woning wordt ontsloten via de bestaande oprit.

Gezien het feit dat er geen extra ontsluiting wordt gerealiseerd en het feit dat het aantal woningen niet toeneemt (momenteel bevinden zich twee woningen in de vorm van een aaneengebouwde woning op het perceel) is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

3.2.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woningen zal plaatsvinden op eigen perceel. Het erf biedt hier ruim voldoende ruimte voor.

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 dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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 zal na de inwerkingtreding de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. 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.

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 (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Conclusie toetsing aan de uitgangspunten van de Nota Ruimte

Geconstateerd wordt dat de herontwikkeling van het erf voldoet, vooral vanwege de aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het feit dat het aantal woningen op het erf niet wijzigt, aan de uitgangspunten van het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien”. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. 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.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de “Kwaliteitsimpuls Groene omgeving” ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de “Catalogus Gebiedskenmerken”.

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de “Catalogus Gebiedskenmerken” wordt uitgevoerd.

Het borgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in de groene omgeving is verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

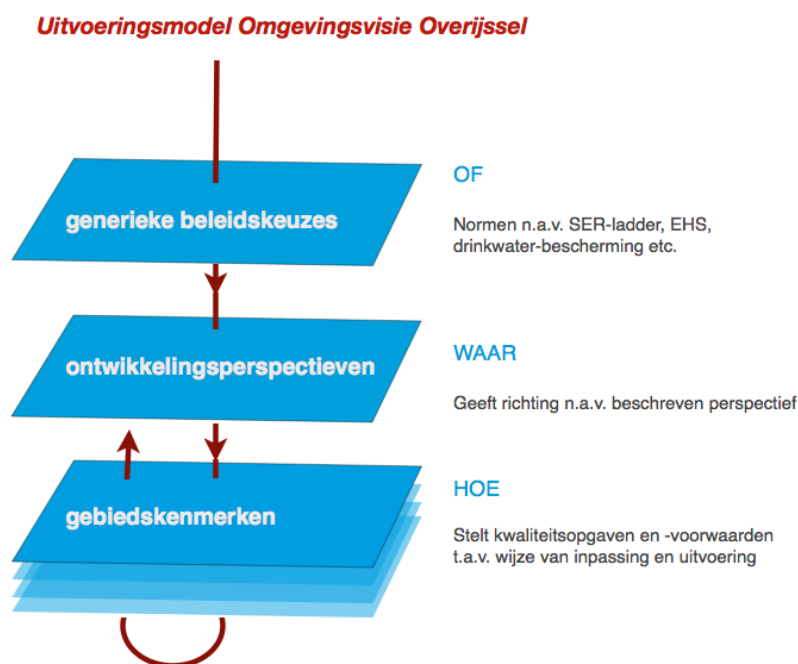
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

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

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van de bestemmingsplanherziening aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de herontwikkeling het erf aan de Zelhorstweg 9 en 10, wordt getoetst aan de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1.1 Algemeen

De in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaand erf. Hierbij is, ten opzichte van de bestaande planologische situatie, sprake van een wijziging aangezien de twee aangebouwde woning wordt gesplitst in twee vrijstaande woningen. Hierbij wordt een beperkt deel van de aangrenzende gronden met de bestemming “Agrarische doeleinden” toegevoegd aan de woonbestemming.

4.2.5.1.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, wanneer van toepassing?

Bij een uitbreiding of een nieuwe ontwikkeling kan een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt, voldoende zijn. In dat geval wordt er gesproken van een basisinspanning.

De KGO wordt toegepast als er naast de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. In het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden diverse categorieën genoemd waarvoor dat principe geldt:

1. voor ontwikkelingen die primair gericht zijn op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals Rood-voor-groen op bestaande landgoederen, Nieuwe landgoederen, Knooperven en Rood-voor-rood.
2. Voor nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van verblijfsrecreatie, agrarische en niet-agrarische bedrijven;
3. voor nieuwe woningen, nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijven en voor intensieve agrarische teelten zoals boomkwekerij en ondersteunend glas.

Hoewel er geen sprake is van een toevoeging van een nieuwe woning is er wel sprake van het omzetten van gronden met een bestemming "Agrarische doeleinden" naar een woonbestemming en het splitsen van een aangebouwde woning. In verband hiermee is de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing.

4.2.5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de regeling "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving"

Gelet op de aard van de ingreep in dit bestemmingsplan en het feit dat de totale oppervlakte aan bebouwing niet toeneemt door uitvoering van dit planvoornemen, kan in dit geval de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving beperkt blijven tot een basisinspanning. De goede ruimtelijke inpassing van het totale erf, als beschreven in het in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen inrichtingsplan, is in dit geval voldoende.

In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat het vertrekpunt voor de inrichting van het erf het behoud en versterken van het karakteristieke erfensemble van de boerderij en diverse (kleinere) bijgebouwen is. De eenvoud en kleinschaligheid zijn waardevol en worden zoveel mogelijk behouden en versterkt. Daarnaast blijven het karakteristieke bakhuis en de beeldbepalende hooischuur behouden. Het bakhuis wordt gerenoveerd en teruggebracht in zijn oorspronkelijke vorm. De hooischuur vormt een beeldbepalend element op het erf maar is in de huidige bouwkundige staat niet te handhaven. Deze zal worden gesloopt en in oorspronkelijke vorm worden herbouwd. De overige bestaande bijgebouwen worden gesloopt, de nieuwe bijgebouwen worden in stijl gebouwd waarbij sprake zal moeten zijn van een ondergeschiktheid ten opzichte van de bestaande boerderij. Uitvoering van het planvoornemen levert een aanzienlijke winst op voor de ruimtelijke kwaliteit op en rond het erf.

Zoals uit de volgende paragrafen zal blijken, past de ruimtelijke ontwikkeling in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en wordt het plan volgens de "Catalogus Gebiedskenmerken" uitgevoerd.

Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.5.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.5.2.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 en 6 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

4.2.5.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

In afbeelding 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie” met de nadere aanduiding “Landbouwontwikkelingsgebied”.

“Buitengebied accent productie - Landbouwontwikkelingsgebied “

Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

Toetsing van het initiatief aan het “ontwikkelingsperspectief”

Het vermelde ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling brengt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls met zich mee, zoals beschreven in Hoofdstuk 3. Tevens levert deze ontwikkeling geen (extra) belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven. Eén en ander blijkt ook uit de uitgevoerde geurberekening welke in paragraaf 5.6 wordt behandeld.

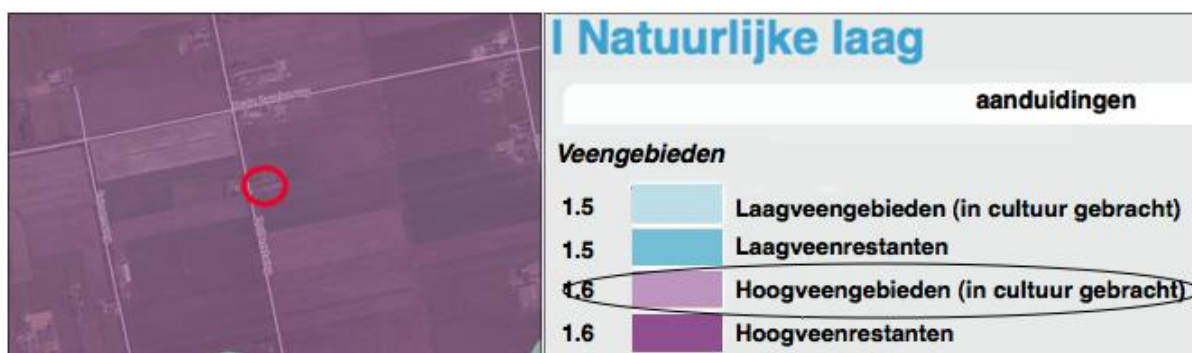
4.2.5.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

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 is op de gebiedskenmerkenkaart de "natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: Hoogveengebieden (in cultuur gebracht) (Bron: Provincie Overijssel)

"Hoogveen gebieden (in cultuur gebracht)"

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). Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen.

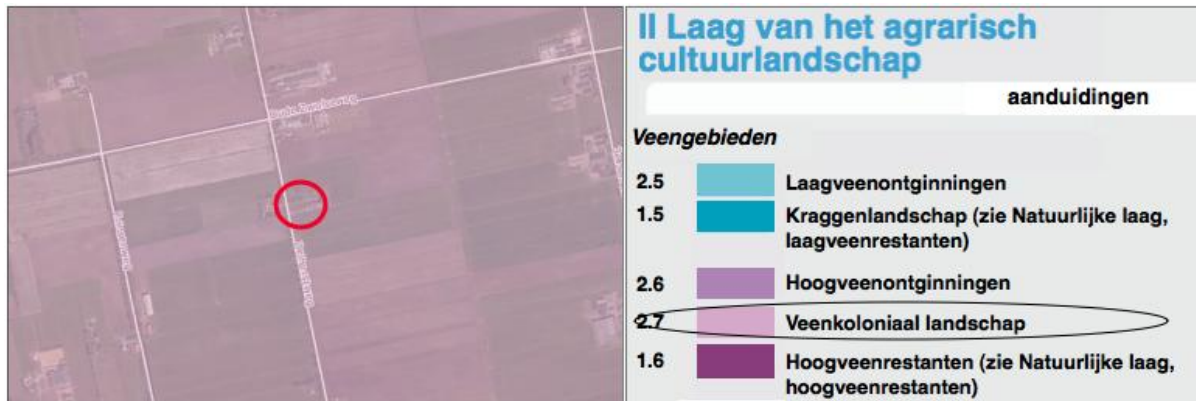
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In het voorliggende geval betreft het een bestaand erf aan de Zelhorstweg welke voorzien wordt van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls door de herstructurering en inrichting van het erf conform het in bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan. Middels dit inrichtingsplan wordt het erf op een verantwoorde wijze ingericht. Bij deze landschappelijke inpassing zijn met name de bestaande landschappelijke structuren en kwaliteiten van het omringende landschap van belang. Eén en ander is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de "Natuurlijke laag".

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch-cultuurlandschap” gelegen in het landschapstype “Veenkoloniaal landschap”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4

De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Veenkoloniaal landschap”

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan doorgaans naast de Overijsselse boerderijen. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf aan de Zelhorstweg 9 en 10 in Vinkenbuurt. Op het erf vinden enkele ingrepen plaats in de huidige erfstructuur, wordt de bestaande boerderij verbouwd en gerenoveerd tot één woning en wordt een nieuwe woning gerealiseerd elders op het perceel. Het aantal toegestane woningen wijzigt niet. De herinrichting van het gehele erf geschiedt op zodanige wijze dat van een aantasting van het omringende landschap geen sprake is. In het landschapsplan wordt met nieuwe duidelijke structurerende landschapselementen en zichtlijnen aangesloten bij de eigenschappen van het thans aanwezige landschap en de hierbij behorende kenmerkende verkavelingsstructuur.

3. De “Stedelijke laag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De "Lust en Leisurelaag"

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.'



Afbeelding 4.5 Lust & leisurelaag: donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte 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. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden en het minimaal toelaten van kunstlicht.

Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisurelaag"

De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft het splitsen van de aaneengebouwde woning in twee afzonderlijke woningen. Hierbij blijft het karakteristieke en waardevolle erfensemble behouden. Getracht wordt het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk te minimaliseren en eventuele lichtuitstraling richting het omliggende landschap wordt zoveel mogelijk voorkomen. Onnodig gebruik van kunstlicht wordt vermeden.

4.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouw-ontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Een LOG is een begrensd gebied binnen het reconstructiegebied waarin het belang van de landbouw centraal staat en waar ruimte is voor de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven.

Toetsing van het initiatief aan het Reconstructieplan Salland-Twente

In het voorliggende geval is er reeds sprake van een woonbestemming waarbinnen twee aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. De aangebouwde woning wordt gesloopt en elders op het erf herbouwd. Zoals zal blijken uit paragraaf 5.6 levert de herbouw van deze woning elders op het erf geen belemmeringen op voor omliggende veehouderijen. Hiermee sluit het plan goed aan bij de doelstellingen uit het reconstructieplan om de landbouw in LOG-gebieden centraal te stellen en hier ruimte te blijven bieden aan agrarische bedrijven.

4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Tevens is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming met het Reconstructieplan Salland-Twente.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de toekomstvisie "Het Ommer Motief", het "Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen" en het "Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen" de belangrijkste plannen.

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.

De gemeente kiest ervoor om zich verder te ontwikkelen tot een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme. Ontspanning, wellness en sport zijn kernbegrippen, waarbij verbindingen worden gezocht met educatie en zorg. De werkgelegenheid die dit biedt, ondersteunt het streven naar een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw. De ruimtelijk-economische ontwikkeling is gebaseerd op wederkerigheid. Woningen, bedrijven en kantoren worden (her)ontwikkeld in een parkachtige setting, ruim en groen van opzet. Uitgangspunt is een toename van ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur ter plekke of, tenzij het echt niet anders kan, elders door compensatie.

Eén en ander is uitgewerkt in een aantal speerpunten, te weten: *leven, wonen, werken* en *landschap*. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan zijn met name de punten “wonen” en “landschap” van belang:

Wonen

Ruimtelijk zet de gemeente Ommen in op campusachtige ontwikkelingen met nieuwe woningen in een groene setting. Ook wordt door het aanbieden van woningen in een aantrekkelijke omgeving geïnvesteerd in het behouden en aantrekken van jonge gezinnen.

Landschap

Het Ommer landschap vormt een kwalitatief toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat om een goede balans tussen ruimte voor landbouw, toerisme & recreatie, water en natuur. Door een slimme wisselwerking tussen deze functies ontstaat letterlijk ruimte voor nieuwe ontwikkeling en kwaliteitsversterking.

4.3.1.3 Beleidsprogramma

De gemeente Ommen heeft in haar beleidsprogramma drie leidende motto's benoemd en deze gekoppeld aan de hiervoor benoemde speerpunten. De drie motto's die onderscheiden worden zijn: *groen, gastvrij* en *geïnspireerd*.

Samengevat heeft dit voor wat betreft de relevante speerpunten in combinatie met de hiervoor genoemde motto's tot het navolgende programma geleid:

Wonen

- Imago van lommerrijke gemeente wordt verder ontwikkeld.
- Ommen heeft een flexibel, doelgroepneutraal en bereikbaar aanbod van woonmilieus nabij voorzieningen.
- Er is een onderscheidend woonaanbod in het duurdere segment (huur en koop). Ommen loopt voorop in experimenten van duurzaam landschappelijk wonen.

Landschap

- Kwaliteit als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.
- Toegankelijk maken en kwaliteitsverhoging van het Vechtdal als drager van het landschap.
- Instandhouding landschappelijke en cultuurhistorische waarden door kwaliteitsverhogende zonering en functiemenging: landbouw, natuur, recreatie, water.

4.3.2 Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen

4.3.2.1 Algemeen

Het “Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen” is op 26 mei 2011 door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld en maakt onderdeel uit van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen.

Het inspiratieboek is een inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van Ommen en geeft handvaten voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen. Het inspiratieboek vormt een gemeentelijk kader voor het beoordelen van erfinrichtingsplannen en vormt daarmee een belangrijk middel voor het inpassen van ‘rode functies’ in het unieke buitengebied van Ommen.

4.3.2.2 Bouwen aan ruimtelijke kwaliteit in het ontginningslandschap

In het inspiratieboek wordt onderscheid gemaakt tussen een aantal aspecten die tezamen van belang zijn voor het verkrijgen van extra ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied van Ommen. Het gaat hier om de landschappelijke karakteristieken en de karakteristieken van de oude erven.

Landschappelijke karakteristieken:

- Open, vaak grootschalig landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
- Verspreide bebouwing, vaak direct langs wegen;
- Vlak landschap, geen of nauwelijks reliëf;
- Rationeel kavelpatroon van rechte percelen (van rechthoekig in het jonge ontginningslandschap tot langwerpig en smal in het veenontginnings- en vlierenlandschap);
- Van oorsprong is het vlierenlandschap een nat gebied wat nog terug te zien is in de vele sloten;
- Kavels veelal onbeplant;
- Lokaal nog restanten van perceelbeplanting (eiken) aanwezig. Met name de westkant van Ommerschans wat refereert naar een oude beplante verkavelingstructuur.
- Ommerschans als een waardevol cultuurhistorisch en landschappelijk element.

Karakteristieken van de oude erven:

Het erf en het landschap

- Rechthoekige of vierkante erfopzet;
- Erven als groene eilanden;
- Boerderij is zichtbaar in het landschap;
- Houtsingels op kavelgrens, niet aan alle zijden van het erf komen dichte singels voor.

Gebouwen op het erf

- Rationele opzet van de erven;
- Kavelrichting van het landschap is leidend voor de richting van de bebouwing, niet de weg;
- Forse gebouwen, weinig bijgebouwen;
- Zowel de boerderij met woning en bedrijf in 1 gebouw als de boerderij waarbij woning en bedrijf gescheiden zijn maar wel in 1 gebouw (het 'Groninger' type) komen voor;
- Markante kopgevel richting de weg;
- Vaak een hoge kap.

De inrichting van het erf

- Erven hebben een vrij open karakter;
- Aan de zijden liggen houtsingels of bomenrijen;
- Enkele grote bomen op het erf hagen en berm sloten aan de voorzijde, soms alleen gras;
- Enkele bijzondere tuinen in Engelse landschapstijl in veenontginningslandschap

4.3.2.3 Nieuw ruimtelijke initiatieven

De invloed van nieuwe bebouwing en erfinrichting op het landschap verschillen per soort initiatief en type landschap. In het inspiratieboek worden stappen genoemd, van grote naar kleine schaal, om in het ontginningslandschap de bestaande kwaliteiten van het gebied te verbinden met een nieuwe ontwikkeling. In diverse schetsen is verbeeld hoe een nieuw initiatief afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit of deze juist versterkt. Daarnaast wordt onder andere ingegaan op de bouwmassa, verschijningsvorm en details.

4.3.3 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

4.3.3.1 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 4.3.3) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.3.2 Ambities GOP

In het GOP gaat met 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 met name het thema “Wonen” binnen het centrale thema *Welzijn en leefbaarheid (People)* van belang. Op dit thema wordt in 4.3.3.4 ingegaan

4.3.3.3 Buitengebied

In het GOP wordt ingegaan op de lacune die het bestemmingsplan Buitengebied kent op strategisch niveau door kaders te bieden voor een meer flexibele en toekomstgerichte benadering van ontwikkelingen in het buitengebied. Ontwikkelingen die nodig zijn om invulling te kunnen geven aan de veranderingen die zich op het platteland voordoen en tegelijkertijd bescherming te bieden aan het aantrekkelijke landschap en de natuurgebieden. De invulling van deze ontwikkelruimte moet passen binnen de uitgangspunten van het omgevingsplan, inhoudende een duurzame ontwikkeling die bijdraagt aan het behouden en versterken van de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid van de gemeente, waarbij eventueel optredende negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid afdoende worden gecompenseerd.

Het gedifferentieerd naar deelgebieden ontwikkelruimte bieden aan de landbouw, landgoederen, recreatiebedrijven en andere partijen die in het buitengebied actief zijn, houdt concreet in dat in het hele buitengebied de ruimte voor nieuwe woningen (inclusief woningen voor woon-zorg combinaties) en bedrijvigheid beperkt is. Nieuwe woningen zijn uitsluitend beperkt mogelijk in het kader van de Rood-voor-Rood regeling of als onderdeel van het duurzaam in standhouden van landgoederen.

4.3.3.4 Wonen

Het thema “Wonen” richt zich voornamelijk op het wonen in de kernen en de ontwikkeling van woningen in of aansluitend op de kernen. De gemeente geeft invulling aan het wonen in het buitengebied binnen de kaders

van de Ruimte voor Ruimte regeling. Nieuwbouw van woningen moet hierbij wel passen bij de gebiedskenmerken, de sociaal-economische structuur versterken en mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. Dit biedt de mogelijkheid om reguliere woningen en woonvormen voor mensen met een beperking, zoals zorgboerderijen, in het buitengebied te realiseren.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft het splitsen van de aaneengebouwde woning in twee afzonderlijke woningen. Er is geen sprake van een toevoeging van woningen. Daarbij wordt het gehele erf op een verantwoorde wijze wordt vormgegeven als één erfensemble waarbij er ruim aandacht is voor architectuur en vormgeving van de nieuw te realiseren woning. Eén en ander conform hetgeen geschetst in het "Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen". Zoals uit de navolgende hoofdstukken zal blijken brengt het planvoornemen geen extra belemmeringen met zich mee voor omliggende functies als bijvoorbeeld de landbouw. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de toekomstvisie "Het Ommer Motief" het "Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen" en het "Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen".

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

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 en milieuzonering.

5.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

In het voorliggende geval is er al sprake van een woonbestemming. De planherziening heeft louter betrekking op voortzetting van de woonbestemming op het perceel aan de Zelhorstweg 9 en 10. Momenteel is op het perceel een aangebouwde woning toegestaan. De bestaande boerderij blijft behouden en wordt gerenoveerd. De aangebouwde woning wordt gesloopt en elders op het perceel herbouwd. De afstand van deze aangebouwde tot de Zelhorstweg wordt vergroot. De afstand van de bestaande boerderij tot aan de Zelhorstweg wijzigt niet. Hier is sprake van een bestaande situatie.

De Zelhorstweg betreft een rustige weg met een beperkte verkeersintensiteit. Het plangebied is gelegen ruim buiten de wettelijke zones van in de nabijheid gelegen wegen als de Zwolseweg (afstand tot aan plangebied bedraagt circa 1,3 kilometer) en de Koloniedijk (afstand bedraagt circa 700 meter). Vanwege de rustige ligging van het plangebied en de zeer beperkte verkeersintensiteit op de Zelhorstweg kan ervan uit worden gegaan dat de geluidsbelasting ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt.

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 een bodemonderzoek te worden verricht.

Kruse Milieu B.V. uit Geesteren heeft op de locatie van de nieuwe woning en het bijgebouw een verkennend bodemonderzoek verricht. Het terrein is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 6 boringen verricht, waarvan één tot 2.7 meter diepte. Er is één boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 0.7 meter min maaiveld.

In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

5.2.2.1 Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium en koper.

5.2.2.2 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

5.2.2.3 Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het in bijlage 2 opgenomen onderzoeksrapport. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.3 Slotconclusie

Uit het oogpunt voor wat betreft bodemkwaliteit is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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.

5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

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. Per 1 januari 2010 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 (Revi);

- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de 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 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.3 Plaatsgebonden risico

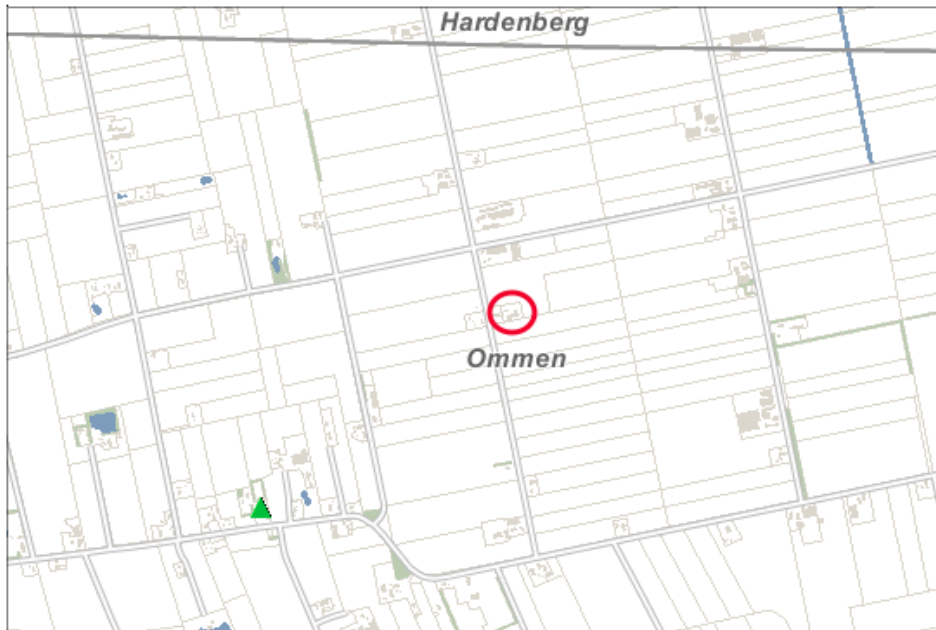
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

Een 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. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk. Dit mede gezien het feit dat het plangebied gelegen is in het rustige buitengebied van Ommen.

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

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

5.5.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft een boerderij met aangebouwde woning waarbij de aangebouwde woning wordt gesloopt en elders op het perceel wordt herbouwd.

Gebleden is dat woningen milieugevoelige objecten zijn. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. In de nabijheid van het plangebied zijn echter geen (niet-agrarische) bedrijven gelegen die van invloed kunnen zijn op deze woningen. In de nabijheid van het plangebied zijn wel agrarische bedrijven gelegen: waar onder een opfokgeiten- en mestlammerenbedrijf op 130 meter afstand en een groot fokzeugen- en mestvarkensbedrijf op 250 meter. Aan de adviesafstanden van de VNG brochure voor agrarische bedrijven wordt wel voldaan. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

De woningen zelf hebben, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen negatieve invloed op de omgeving en de nabij gelegen bedrijven. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

Buro Blauw heeft met V-STACKS Vergunningen een verspreidingsberekening uitgevoerd om de geurbelasting van een geitenstal aan de Zelhorstweg 12 op de nieuwe woning te kwantificeren. Deze inrichting heeft een beschikking waarin het houden van 432 opfokgeiten en afmestlammeren tot 60 dagen vergund zijn (stalsysteem C3). De conclusies voortkomend uit het geuronderzoek van Buro Blauw worden hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het geuronderzoek welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

De geuremissie van de geitenstal die nabij een nieuw te ontwikkelen woning aan de Zelhorstweg te Vinkenbuurt (gemeente Ommen) ligt heeft een geuremissie van 2462 OU_E/S . Uit berekeningen met V-STACKS Vergunningen blijkt dat op de locatie waar de nieuwe woning wordt ontwikkeld de geurconcentratie lager is dan 2,3 OU_E/m^3 . Deze concentratie is lager dan de concentratie van 14 OU_E/m^3 die als grenswaarde geldt.

De afstand tussen de nieuwe woning en de geitenstal bedraagt meer dan 50 meter. De nieuwe woning voldoet aan deze minimale afstandswaarde die wordt gesteld.

Aan de Zelhorstweg 13 bevindt zich een zeugenbedrijf. De gemeente Ommen heeft gegevens over de geurhinder van dit bedrijf op gevoelige objecten in de omgeving. Deze gegevens zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Volgnummer	GGLID	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Zelhorstweg 16	220 756	511 681	14,0	5,7
5	Zelhorstweg 9	220 848	511 226	14,0	2,7
6	Zelhorstweg 11	220 773	511 211	14,0	2,2
7	Zelhorstweg 12a	220 777	511 388	14,0	4,8

Zoals blijkt uit de bovenstaande gegeven bedraagt de geurbelasting op de bestaande woning aan de Zelhorstweg 9 2,7 OU_E/m^3 . De woning aan de Zelhorstweg 12 a, welke zich tussen het plangebied en de zeugenhouderij bevindt, kent een geurbelasting van 4,8 OU_E/m^3 . De geurbelasting op de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied blijft derhalve ruim beneden de grenswaarde van 14 OU_E/m^3 .

Voor zowel de geurconcentratie als de afstand wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

5.7 Gezondheidsadvies GGD IJsselland

5.7.1 Algemeen

In de Wet publieke gezondheid is voor volksgezondheid vastgelegd dat het college van burgemeester en wethouders de taak heeft om gezondheidsaspecten in bestuurlijke beslissingen te bewaken. Het onderwerp gezondheid in relatie tot intensieve veehouderijen is voor de gemeente Ommen een relevant en actueel thema.

In het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat bij uitbreiding of nieuwvestiging van intensieve veehouderijen een onderzoek naar gezondheidsrisico's wordt gedaan. Een doorvertaling hiervan leidt ertoe dat bij de vestiging van gezondheidsgevoelige functies binnen 500 meter van bestaande intensieve veehouderijen ook beoordeeld moet worden of een gezond woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd wordt (omgekeerde toets).

In het kader van dit bestemmingsplan heeft de gemeente Ommen de GGD IJsselland gevraagd advies te geven over de vraag of op de locatie van de nieuw te bouwen (afgesplitste) woning aan de Zelhorstweg sprake is van een verhoogd risico voor de volksgezondheid als gevolg van twee bestaande intensieve veehouderijen binnen een straal van 500 m van deze locatie.

De GGD heeft op 29 februari 2012 de GGD dit advies uitgebracht. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten van dit advies weergegeven. Het volledige advies is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

5.7.2 Resultaten gezondheidsadvies GGD

Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Deze bacteriën zijn niet aangetoond bij een geitenbedrijf maar wel bij bedrijven met varkens, pluimvee en kalveren.

Berekeningen tonen aan dat de geurbelasting ten gevolge van de geitenhouderij en het varkensbedrijf samen dermate laag is dat het percentage mensen dat hiervan ernstige hinder ondervindt heel laag zal zijn ($\leq 3\%$).

Berekeningen tonen aan dat beide intensieve veehouderijen een kleine verhoging van de achtergrondconcentratie van fijn stof veroorzaken in de omgeving van de nieuw te bouwen woning. Naar verwachting zal deze geringe verhoging fijn stof ($1 - 3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM10) nauwelijks een extra effect op de gezondheid hebben naast de reguliere effecten door overal aanwezige achtergrondconcentratie van fijn stof.

5.7.3 Conclusie

Wanneer specifiek wordt ingezoomd op de afzonderlijke aspecten (zoönosen, geur en fijn stof) blijken deze geen of een minimaal aantoonbare verhoging van de effecten op de volksgezondheid op te leveren. Daarnaast hebben deze minimaal verhoogde gezondheidseffecten slechts betrekking op de toekomstige bewoners van één te bouwen woning.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat onvoldoende aantoonbaar is dat er op de plek van de te bouwen woning sprake is van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

5.8.2 Onderzoek

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage.

Zoals gebleken uit de quickscan Flora & fauna ligt de onderzoekslocatie niet in de nabijheid van beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 9 kilometer (Vecht- en Beneden-Reggegebied). Door de grote afstand, het feit dat het aantal woningen niet wijzigt en de invulling van het tussenliggende gebied heeft de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000- gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. waardoor de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

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 Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Eelerwoude uit Goor heeft in het plangebied een quickscan Flora & fauna uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan worden hieronder behandeld. Voor een nadere toelichting op deze resultaten wordt verwezen naar bijlage 4.

6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies) uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Op basis van deze quickscan worden geen effecten op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) verwacht. Er is geen sprake van beschermde natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ter plaatse of in de directe omgeving het plangebied. Door de aard en kleinschaligheid van het voornemen worden tevens geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Een toetsing in het kader van deze natuurwetgeving en -beleid is derhalve niet noodzakelijk geacht.

6.1.2 Flora & fauna

6.1.2.1 Beschermde soorten

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde soorten broedvogels en vleermuizen.

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied tevens een geschikt leefgebied vormt voor een aantal strikter beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet, het gaat hierbij om vleermuizen en (broed)vogels. Met de voorgenomen effecten worden echter geen negatieve effecten op deze soortgroepen verwacht.

6.1.2.2 Denk aan Vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

6.1.2.3 Conclusie toetsing Flora- en faunawet

Er wordt niet verwacht dat negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten. Hiermee kunnen de plannen doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet.

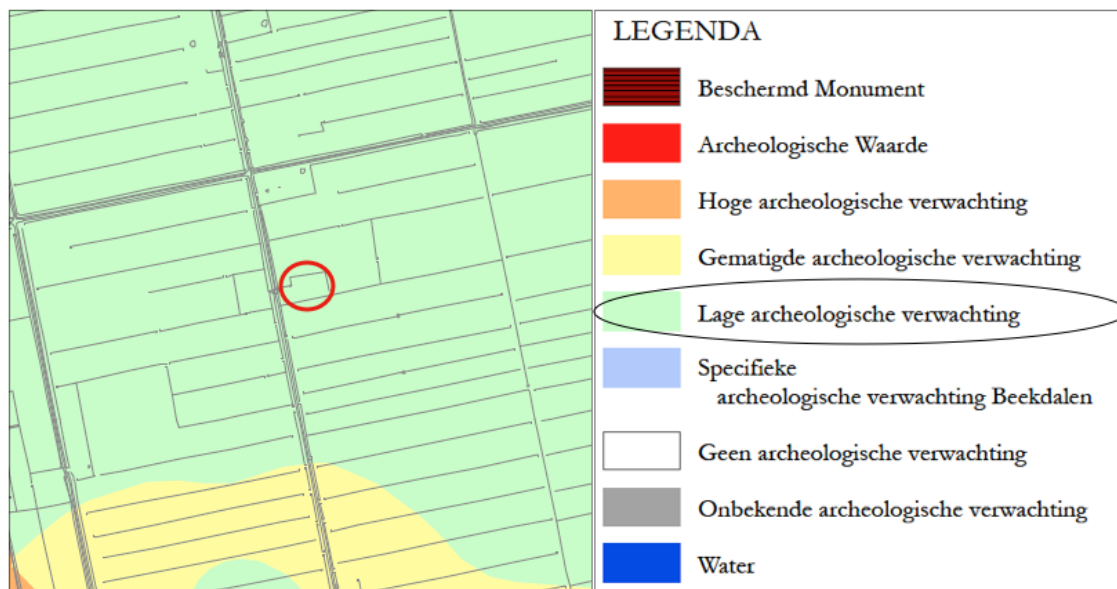
Voor een nadere toelichting op de conclusies en bevindingen uit deze paragraaf wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

6.2 Archeologie

6.2.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.1.



Afbeelding 6.1 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

6.2.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting kent. Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een lage archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 1 hectare.

In het voorliggende geval is er sprake van een ontwikkeling op een bestaand erf. Het plangebied heeft een aanzienlijk kleinere oppervlakte dan 1 hectare waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.) geldt, volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. In dit geval de gemeente Ommen.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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.

6.3.1.3 Waterschap Groot Salland

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Groot Salland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Groot Salland en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansencarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegenaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 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).

6.3.2.2 Watertoets

6.3.2.2.1 Algemeen

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het waterschap Groot Salland heeft aangegeven dat het om een kleinschalig plan gaat en dat derhalve volstaan kan worden met een standaard waterparagraaf (zoals in de korte procedure), mits er een tekst wordt toegevoegd met betrekking tot de watergang en het van toepassing zijn van de Keur van het Waterschap Groot Salland. Deze teksten zijn hierna opgenomen.

6.3.2.2.2 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal,

primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatengang of watengang van het Waterschap Groot Salland. De functie van deze watengang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervedvergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watengang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

6.3.2.2.3 Watertoetsproces

Ten behoeve van dit plan is het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de standaard waterparagraaf kan worden toegepast, mits er een tekst wordt toegevoegd met betrekking tot de watengang en het van toepassing zijn van de Keur van het Waterschap Groot Salland. Deze tekst is opgenomen in 6.3.2.2.2. Hiermee is voldaan aan het verzoek van het waterschap.

De reactie van het waterschap alsmede de standaard waterparagraaf zijn opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de bestemming en de grootte van het plan een geringe invloed hebben op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

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 (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

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 4)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene bouwregels (Artikel 5)
Dit artikel bevat regels die bepalen dat in afwijking van de bestemmingsregels de bestaande maatvoering als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan wordt.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven.
- Overige regels (Artikel 9)
Dit artikel bevat de overige regels die van toepassing zijn voor wat betreft het voorliggende bestemmingsplan.

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 slotregels 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.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen (Artikel 3)

Functie

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Deze aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot de categorieën 1 en 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast zijn deze gronden tevens bedoeld voor tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voor een gebouw in de vorm van een bakhuis, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hooischoor' voor een bijgebouw in de vorm van een hooischoor, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak gerealiseerd worden waarbij is bepaald dat per bouwvlak maximaal 1 woonhuis is toegestaan. De inhoud van de bestaande boerderij mag niet meer bedragen dan 885 m³ en de inhoud van de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 450 m³. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet meer dan 4,5 en 10 meter bedragen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn bij de kleine woning (450 m³) toegestaan tot een maximale oppervlakte van 75 m². Bij de bestaande boerderij mag maximaal 120 m² aan nieuwe aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Normalitair wordt in het buitengebied 150 m² aan aanbouwen en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, echter omdat de woning een grotere inhoud dan 750 m³ heeft is besloten om in het voorliggende geval maximaal 120 m² aan aanbouwen en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toe te staan.

De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 6 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een gebouw in de vorm van een bakhuis toegestaan. Dit bakhuis betreft een karakteristiek gebouw welke het behouden waard is. Derhalve is bepaald dat de karakteristieke hoofdvorm van dit gebouw gehandhaafd dient te worden. Hieraan zijn regels gekoppeld welke bepalen dat de karakteristiek hoofdvorm wordt bepaald door de bestaande goot- en bouwhoogte, dakvorm, dakhelling en oppervlakte.

Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hooischoor' een bijgebouw in de vorm van een hooischoor toegestaan. Momenteel is hier een hooischoor aanwezig. Deze is weliswaar karakteristiek maar verkeert bouwkundig in een slechte staat waardoor deze herbouwd wordt. Hierbij is de bestaande maatvoering als uitgangspunt opgenomen in de regelgeving. De hooischoor wordt in de nieuwe situatie voorzien van een kantoorfunctie.

Tot slot mogen binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Eén en ander is ook hier weer gekoppeld aan een maximale maatvoering.

Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (uitspraak “Linderveld” - AbRS 22 maart 2006, BR 2006, p. 546, nr. 200502510/1) blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting, zoals hierboven beschreven, kan worden opgenomen.

Omdat dit een relatief nieuw instrument is wordt een uitleg noodzakelijk geacht. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging opdat verzekerd is dat de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving verzekerd zijn. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Concreet betekent dit dat het gebruik van, en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het beplantingsplan zijn gerealiseerd. Dit teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het gehele erf.

Hierbij is bepaald dat afgeweken kan worden van het voornoemde indien vaststaat dat binnen een termijn van 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de landschapsmaatregelen worden gerealiseerd. Deze bepaling is opgenomen omdat de aanleg van landschapselementen en overige beplanting tijdens de bouw en de renovatie van de woning belemmerend kan werken.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Ommen hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

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. Hoofregel 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 anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Ommen. Hierin wordt tevens 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 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In hetzelfde artikel 3.1.1 wordt in lid 2 de mogelijkheid gegeven dat de Minister van Infrastructuur en Milieu (I&M) en gedeputeerde staten kunnen aangeven onder welke omstandigheden of in welke gevallen geen overleg gevoerd hoeft te worden.

Bij brief van december 2011 (kenmerk IENM/BSK-2011/168837) heeft de Minister van I&M na overleg met de bij de ruimtelijke ordening betrokken departementen besloten het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 Bro te beperken tot die zaken waarbij directe belangen van de betrokken Rijksdiensten aan de orde zijn.

9.1.1 Ministerie Infrastructuur en Milieu

Aangezien ten aanzien van het bestemmingsplan “Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10, Vinkenbuurt” kan worden geconcludeerd dat daarbij geen directe belangen van de betrokken Rijksdiensten aan de orde zijn, kan op grond van artikel 3.1.1 lid 2 Bro het vooroverleg met het ministerie van Infrastructuur en Milieu achterwege blijven.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt” is op 7 juni 2012 besproken met de provincie Overijssel tijdens het periodieke ambtelijke overleg tussen provincie en gemeente Ommen. Tijdens dit overleg heeft de provincie aangegeven dat het plan provinciaal belang raakt, dat de beeldkwaliteit onvoldoende wordt geborgd en dat de Kwaliteitsimpuls Groene Ruimte moet worden toegepast. Mits het plan op deze onderdelen wordt verduidelijkt gaat de provincie akkoord met het plan.

Reactie gemeente

Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen. De toelichting is aangepast in die zin dat een extra subparagraaf met betrekking tot de beeldkwaliteit is opgenomen waarin iets wordt gezegd over de na te streven beeldkwaliteit van de nieuwe woning en de daarbij behorende bijgebouwen.

Verder is in paragraaf. 4.2.5.1 de balans met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Ruimte duidelijker beschreven.

9.1.3 Waterschap Groot Salland

Ten behoeve van dit plan is het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de standaard waterparagraaf kan worden toegepast, mits er een tekst wordt toegevoegd met betrekking tot de watergang en het van toepassing zijn van de Keur van het Waterschap Groot Salland. Deze tekst is opgenomen in 6.3.2.2.2. Hiermee is voldaan aan het verzoek van het waterschap.

Gebleken is dat de bestemming en de grootte van het plan geringe invloed hebben op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Het plan raakt daarmee geen waterschapsbelangen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen, het waterschap Groot Salland heeft een positief wateradvies gegeven. Hiermee is voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

9.2 Inspraak

De raadscommissie van de gemeente Ommen heeft op 10 mei 2012 het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10, Vinkenbuurt” vrijgegeven voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 mei 2012 tot 5 juli 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. In deze inspraakperiode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierop zijn geen inspraakreacties ingediend.

9.3 Zienswijzen

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied, Zelhorstweg 9 en 10 Vinkenbuurt’ met ingang van 6 december 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.

9.4 Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van een check van de verbeelding op basis van de bij de anterieure overeenkomst behorende tekening van het exploitatiegebied, is gebleken dat er een discrepantie zat tussen het beplantingsplan en de verbeelding. Kort gezegd vielen het noordelijke en oostelijke deel van het beplantingsplan buiten de plangrenzen op de verbeelding. Ongewijzigde vaststelling van de verbeelding van het ontwerpplan zou betekenen dat deze delen van het beplantingsplan, met onder andere de daarin opgenomen nieuwe houtsingel, op basis van het ontwerpbestemmingsplan niet conform het beplantingsplan kan worden aangelegd. Dit laatste zou betekenen dat het plan op dit onderdeel niet planologisch uitvoerbaar is. Teneinde deze omissie te herstellen is ambtshalve besloten het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding de plangrens circa 7,6 meter in noordelijke richting te verschuiven en de oostelijke plangrens maximaal 5,64 meter in oostelijke richting te verschuiven.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Geuronderzoek

Bijlage 4 Quickscan flora & fauna

Bijlage 5 Gezondheidsadvies GGD IJsselland

Bijlage 6 Reactie waterschap + Standaard waterparagraaf