



**GEMEENTE
OMMEN**

Bestemmingsplan

**“Bestemmingsplan Buitengebied
rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën”**

17 oktober 2013

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën”

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.20131003003-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	GEUR	30
5.7	FLORA & FAUNA	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	35
6.1	VIGEREND BELEID	35
6.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
7.4	HANDHAVING	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	42
9.1	VOOROVERLEG	42
9.2	INSPRAAK	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		43
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	44
BIJLAGE 2	ADVIES HET OVERSTICHT	45

BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK - WEGVERKEERSLAWAAI	46
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	47
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het erf aan de Arriërflierweg 3 te Arriën bevindt zich een voormalige agrarisch (gemengd) bedrijf met een bedrijfswoning en diverse landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen werden, voordat de agrarische bedrijfsactiviteiten werden verplaatst naar de Wethouder Petterweg 5 (Ommen), gebruikt voor het melkrundvee- en vleesvarkensbedrijf. De voormalige bedrijfsgebouwen staan sindsdien leeg en hebben geen (agrarische) vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te slopen in het kader van 'Rood voor Rood'. Door deelname aan de Rood voor Rood-regeling kan er, mits 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, een woningkavel worden verkregen. Als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra compensatiekavel worden verkregen.

Op het voormalig agrarisch erf wordt 1.789 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Aangezien de sloopkosten en de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde groter zijn dan de waardestijging van één compensatiekavel, is in voorliggend geval het recht op twee compensatiekavels verkregen.

De voormalige bedrijfswoning blijft overeenkomstig de huidige situatie behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Naast het slopen van landschapsontsierende bebouwing wordt er ook een kwaliteitsbijdrage geleverd aan het landschap door het erf op een verantwoorde wijze landschappelijk in te passen in de omgeving.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier in. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Opgemerkt wordt dat het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ommen op 5 februari 2013 heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Arriërflierweg 3 in het buitengebied van de gemeente Ommen. In afbeelding 1.1 zijn topografische kaarten opgenomen waarin de ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Ommen en de directe omgeving is weergegeven. Met de rode omlijning is een indicatieve begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Ommen en de directe omgeving (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën” bestaat uit de volgende stukken:

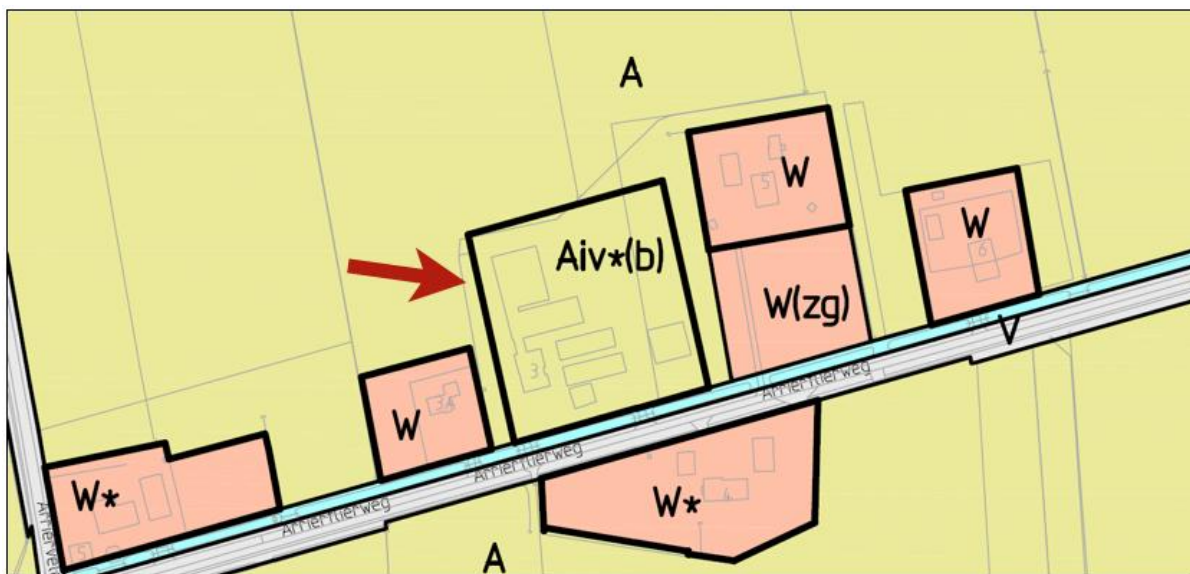
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.20131003003-va01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologische regiem

De locatie 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 Arriërflierweg, waarmee het bestemmingsplan voor dit perceel in werking is getreden.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”. Het plangebied is met de rode pijl aangeduid.



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

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarische doeleinden – intensieve veehouderij” met een bouwvlak en de nadere aanduiding “kleinschalig agrarisch bedrijf” en “bedrijfswoning”.

Gronden met deze bestemming en aanduidingen zijn bedoeld voor het exploiteren van een kleinschalige intensieve veehouderij met bijbehorende voorzieningen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Het realiseren van compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het landschap alsmede de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Ommen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Landschappelijke kenmerken

Het plangebied is gelegen in een vlierenlandschap. Het vlierenlandschap is een bijzonder landschapstype. Op de historische kaarten zijn de gebieden met het vlierenlandschap als graslandgebieden te midden van uitgestrekte heidevelden herkenbaar. In het huidige landschap vallen deze gebieden nog steeds op. Het zijn nu grotendeels open agrarische ruimtes te midden van uitgebreide bosgebieden. Aan de randen en tussen de bosgebieden liggen deze lagere, open en van oorsprong natte gebieden in het landschap met smalle kavels, de zogenaamde vlieren. Mooie voorbeelden hiervan zijn Arriër Vlier en Dalmsholter Vlier. Dit landschapstype is door de lage ligging en opkomen van kwel van oorsprong overwegend nat. Door ontwatering ten behoeve van de landbouw is de bijzondere waarde deels verloren gegaan.

In afbeelding 2.1 zijn drie (historische) kaarten opgenomen waarin de verandering van het landschap goed waarneembaar is.



Afbeelding 2.1 Topografische kaarten rond 1900, 1950 en 2005 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen en maakt onderdeel uit van het buurtschap Arriën. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische cultuurgronden. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de kavel van de woning aan de Arriërflierweg 5. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door infrastructuur, te weten de Arriërflierweg. Aan de overzijde van deze weg en westzijde van het plangebied zijn burgererven gelegen, te weten de woning aan de Arriërflierweg 4 en de voormalige tweede bedrijfswoning aan de Arriërflierweg 3A.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto met de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto met huidige situatie in het plangebied (Bron: Arcgis)

Het betreft een voormalig agrarisch erf, waar voorheen een melkrundvee- en vleesvarkensbedrijf werd geëxploiteerd. De bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst naar de Wethouder Petterweg 5 in Ommen.

Op het perceel staan momenteel zeven gebouwen ten behoeve van het voormalig agrarisch bedrijf. Dit betreffen ondermeer de oorspronkelijke boerderij, een ligboxenstal, jongveestallen, varkensstallen en werktuigenbergingen. Daarnaast waren er voorheen op het achtererf enkele sleufsilos aanwezig. Deze zijn echter sinds enige tijd verwijderd en daarom niet meer zichtbaar op de luchtfoto. In afbeelding 2.3 is een straatbeeld van de huidige situatie ter plaatse van het erf weergegeven. In afbeelding 2.4 zijn foto's opgenomen van de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen.



Afbeelding 2.3 Straatbeeld met huidige situatie in het plangebied (Bron: Google)



Afbeelding 2.4 Foto's landschapsontsierende bedrijfsbebouwing in het plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

Het plan vloeit voort uit de 'Rood voor Rood'-regeling. De gemeenteraad van Ommen heeft op 28 juni 2007 de beleidsregeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' vastgesteld. Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling houdt in dat in ruil voor de sloop van minimaal 850 m² aan landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit een woning mag worden teruggebouwd. Van de getaxeerde meerwaarde van de gronden waarop de nieuwe bouwkegel is gepland, moeten de sloopkosten en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden betaald. Als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkegel worden verkregen.

Groenvoorziening Avereest uit Dedemsvaart heeft op verzoek van de initiatiefnemer een inrichtingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan wordt de nieuwe situatie weergegeven, waarbij de situering van de nieuwe woningen op het erf centraal staat. In de navolgende paragraaf worden enkele aspecten uit het inrichtingsplan behandeld. Het gehele inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Opgemerkt wordt dat het inrichtingsplan is opgesteld aan de hand van het advies van Het Oversticht. Voor het advies wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

3.2 Gewenste ontwikkeling

3.2.1 Te slopen bebouwing

Voorwaarde aan deelname van de Rood voor Rood regeling is dat per compensatiewoning minimaal 850 m² aan landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

Op het voormalig agrarisch erf worden zes landschapontsierende bebouwing gesloopt. De gezamenlijke oppervlakte van deze bebouwing bedraagt 1.789 m². Aangezien de sloopkosten en de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde groter zijn dan de waardestijging van één compensatiekavel is in voorliggend geval het recht op twee compensatiekavels verkregen.

In afbeelding 3.1 is met de rode en gele arcering respectievelijk de te slopen en de te behouden bebouwing weergegeven.



Afbeelding 3.1 Te slopen en te behouden bebouwing binnen het plangebied (Bron: Arcgis)

ligusterhaag. In de boomgaard komen oude hoogstam fruitrassen als appel en peer.

Vak D Solitaire bomen

Voor de windbreking komen aan de noordzijde boomvormers te staan. Ook camoufleren deze de gebouwen.

Vak E Struweel

Langs de speelweide komt een gemengde haag. Deze dient als afscheiding naar het agrarisch gebied. De haag wordt niet hoger dan 1.00 meter.

Vak F/G Kleinfruit & Ligusterhaag

Op het bestaande erf wordt kleinfruit aangepland en een ligusterhaag rondom de boomgaard.

Vak H Erf

Vlak voor een boerderij staan van vroeger uit vaak bomen die de woning van benodigde schaduw voorzien. Er waren immers weinig andere mogelijkheden tot koeling. Hiervoor werden vaak knotlindes gebruikt. Knotlindes horen dus van oudsher op een boerenerf thuis. Daarom worden vlak voor de woning drie knotlindes geplant. Het gaat hierbij om zomerlinde. De lindebomen dienen dus als zonwering voor het woonhuis, maar geven de woning ook een voornaam aanzicht.

Vak I Parkbomen

Voor de nieuwe woning worden drie parkbomen (bruine beuk, kastanje en sierkers) aangeplant die zorgen voor de benodigde schaduw voor de nieuwe woning.

Vak J Walnoot

Op een erf behoort een walnoot. Deze stond vroeger bij stalruimte van het vee. De walnoot is hier gesitueerd bij de nu nog nieuw te bouwen schuur.

3.3 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie zijn er twee inritten op het voormalig agrarisch erf aanwezig. De bestaande woning blijft gebruik maken van de zuidwestelijke inrit. De nieuwe woningen gaan beiden gebruik maken van de noordelijk gelegen inrit. Gezien het feit dat er geen nieuwe inritten hoeven te worden gerealiseerd, er slechts sprake is van een beperkte toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie en de beperkte verkeersintensiteit op de Arriërflierweg, levert de ontwikkeling vanuit verkeerkundig oogpunt geen bezwaren op. Opgemerkt wordt dat op dit moment planologische kaders aanwezig die het mogelijk maken om op het perceel een agrarisch bedrijf te vestigen. Gekeken vanuit de planologische situatie heeft de ontwikkeling dan ook tot gevolg dat er sprake is van een afname van verkeersbewegingen ter plaatse.

Parkeren ten behoeve van de woonfuncties vindt plaats op het eigen erf. De woonerven bieden hier 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.

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 vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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 IJsselvelddelta (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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is 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. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 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.

De Omgevingsverordening bepaalt (artikel 2.1.6 lid 1) dat bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood voor Rood, Rood voor groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood voor rood', 'Rood voor groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkael.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor Rood-regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch*

verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

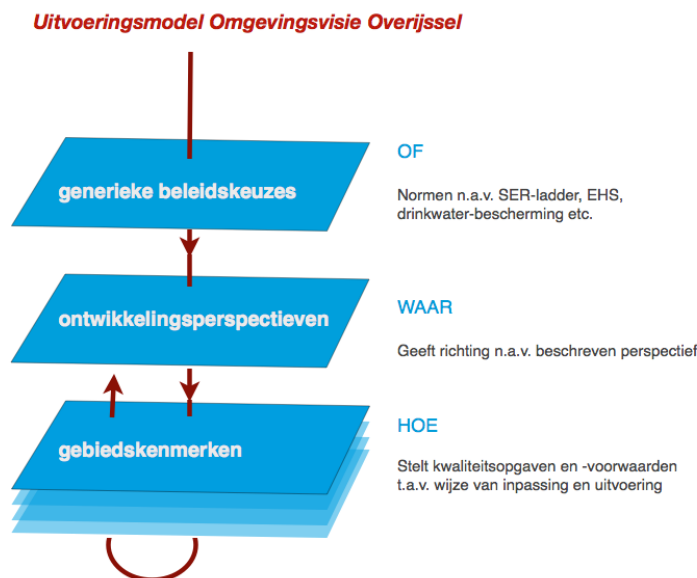
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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 het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is vooral artikel 2.1.6 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3.

en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

In voorliggend geval dient er aan dit artikel te worden getoetst aangezien er deel wordt genomen aan de Rood voor Rood regeling. Ontwikkelingen die op basis van deze regeling worden gerealiseerd moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de groene omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuze 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Ommen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

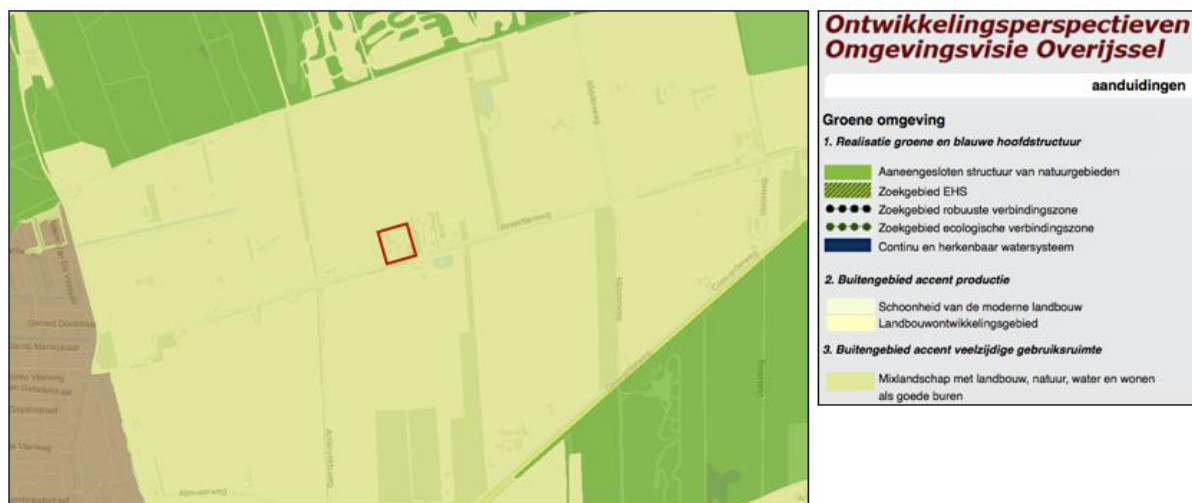
- Het verdwijnen van de landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af.
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van het erf, en het inpassen van nieuwe bebouwing binnen deze erfstructuur wordt de landschappelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied van Ommen versterkt.

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

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren’. 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)

‘Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)’

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het

cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor toepassing van de Rood voor Rood regeling, waarbij de landschapsontsierende opstallen, welke niet meer agrarisch in gebruik zijn, gesloopt worden. In ruil hiervoor kan men, mits het erf landschappelijk wordt ingepast, twee compensatiekavels verkrijgen. Door de ontwikkeling vindt er een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De ontwikkeling brengt overigens geen belemmering met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de toepassing van de Rood voor Rood-regeling.

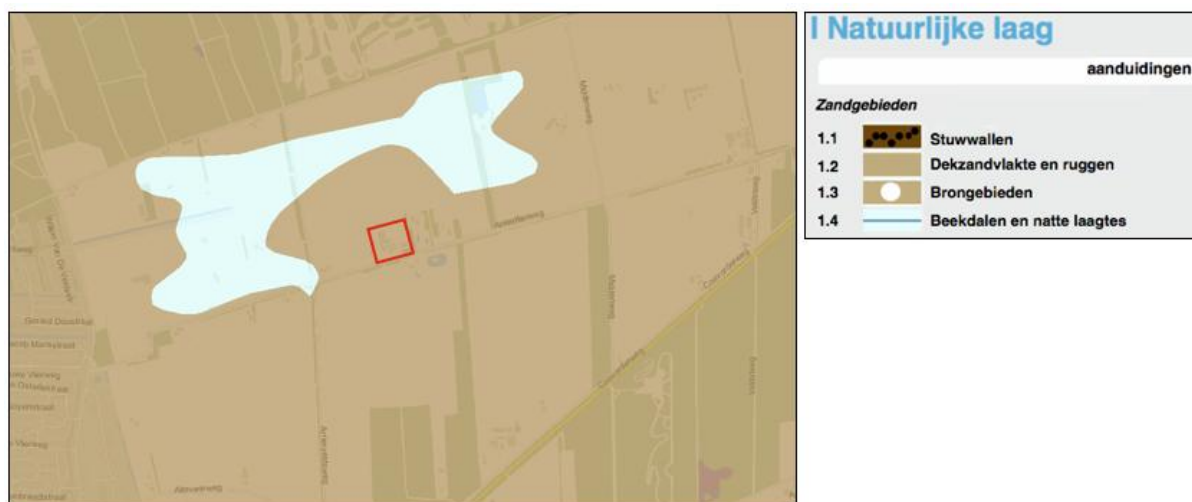
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

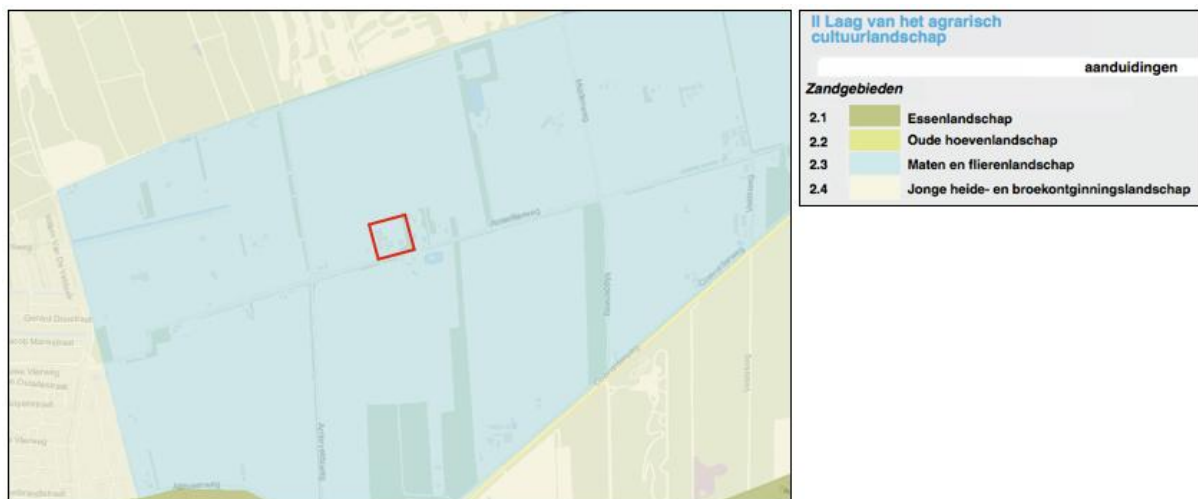
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het voorliggend geval betreft het een ontwikkeling op een voormalig agrarisch erf. Door de ontwikkeling vindt er een aanzienlijke vermindering van bebouwing in het buitengebied plaats. Daarnaast wordt het geheel op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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" aangeduid met het gebiedstype "Maten en flierlandschap". In afbeelding 4.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Maten en flierlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Maten- en flierlandschap"

Het Maten en Flierlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafschieding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Het Maten en Flierlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

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

Zoals reeds vermeld is, is er sprake van een goed doordacht beplantingsplan opgesteld waarbij wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke kenmerken. Het doel van de landschappelijke inpassingen zijn om zowel onderling privacy te creëren alsmede het erf op een verantwoorde wijze in te passen in de omgeving. Voor een nadere toelichting op het beplantingsplan wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.2.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.

3. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

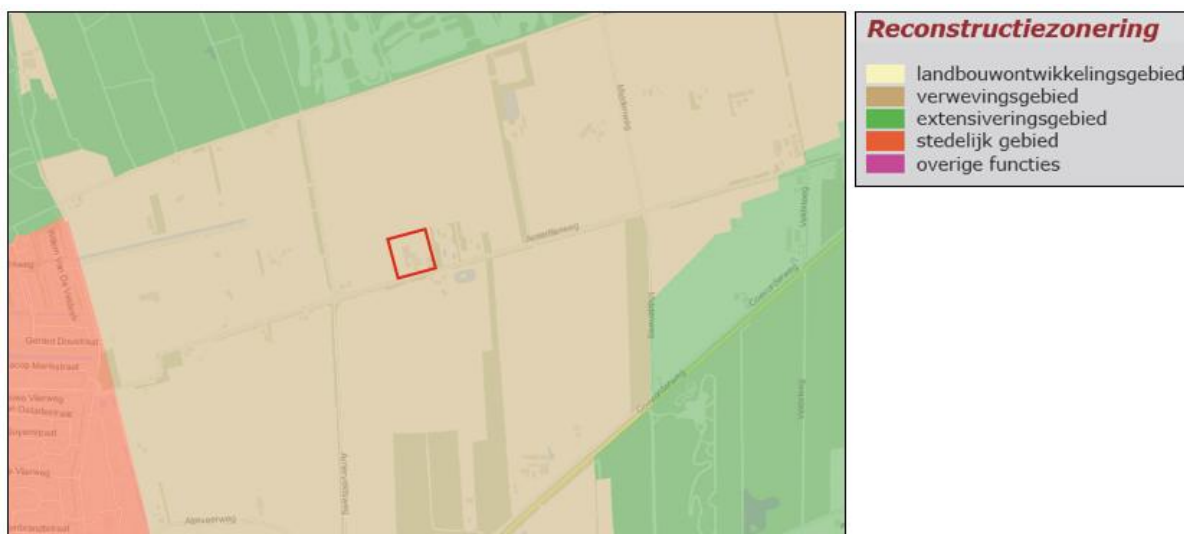
4. De 'Lust- en leisurelaag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

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 landbouwonwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied (afbeelding 4.5).



Afbeelding 4.5. Reconstructiezonering: "Verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Hiermee sluit het plan prima aan op het reconstructieplan. De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende (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 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid alsmede 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 beleidsnotitie “Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen”, de “Welstandsnota Ommen” en het “Landschapontwikkelingsplan Ommen” de belangrijkste plannen.

4.3.1 Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen

4.3.1.1 Algemeen

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

Het Rood voor rood-beleid van de gemeente Ommen is geformuleerd in de beleidsnotitie “Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen”. Deze beleidsnotitie is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2007. De gemeente Ommen kiest ervoor maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden die het instrument Rood voor Rood met gesloten beurs biedt. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de breedste zin van het woord staat hierbij voorop. Eén van de regels is dat 850 m² aan landschapontsierende bebouwing moet worden gesloopt voor het bouwen van een woning van 750 m³. In de regeling is opgenomen dat onder andere de sloopkosten verrekend kunnen worden met de opbrengst van een woningbouwkwavel. Daarbij dient geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit. Dit onder andere door het landschappelijk inpassen van de projectlocatie.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen’

Het voorliggende initiatief voldoet aan de gestelde criteria in die zin dat:

- de totale oppervlakte van de te slopen (landschapontsierende) bedrijfsgebouwen meer dan 1.700 m² bedraagt waardoor twee compensatiekavels gerealiseerd mogen worden;
- in de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat de woning op de compensatiekavel een maximale inhoud van 750 m³ mag hebben;
- er een investering wordt gedaan in de ruimtelijke kwaliteit door het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van het erf conform een inrichtingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoordt in de “Regeling Rood voor Rood-gemeente Ommen”.

4.3.2 Welstandsnota Ommen (2003)

4.3.2.1 Algemeen

Op basis van de gemeentelijke welstandsnota is het gebied gelegen in het “Arrien, Stegeren en Varsen”. De meeste voorkomende boerderij in het gebied is van het type Hallehuis. Dit boerderijtype heeft een zadeldak met eventueel wolfseinden of een dakschild aan de achterzijde. Deze boerderijen hebben grote dakvlakken en lage goten. De oorspronkelijke boerderijen hebben een sobere detaillering en natuurlijke materialen en kleuren: donkere baksteen, riet of dakpannen, witte houten kozijnen en groene deuren. Rieten daken zijn dominant.

4.3.2.2 Welstandscriteria

De volgende welstandscriteria gelden voor dit gebied:

Situering

- De situering van de hoofdgebouwen kan verschillend zijn maar moet wel worden afgestemd op de plaatselijke situatie. Ligging ten opzichte van de weg, terreininrichting en structuur van de omgeving zijn daarvoor indicatoren.
- De situering van bijgebouwen kan verschillend zijn maar dient onderling en ten opzichte van het hoofdgebouw wel samenhang te vertonen.

Vormgeving

- Bebouwing dient overwegend kleinschalig te zijn. Voor nieuwe agrarische bebouwing kan een grotere schaal worden toegepast.
- Gebouwen met een woonfunctie dienen een duidelijke voor en achterzijde te hebben.
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een duidelijke nokrichting en een relatief lage gootlijn waarbij het aanbrengen van wolfseinden en/of aan een korte zijde een schilddak, wordt aanbevolen. De nokrichting van een aanbouw dient parallel te lopen aan de nokrichting van het gebouw waaraan gebouwd wordt.
- Uitbreidingen moeten worden afgestemd op het bestaande gebouw en dienen daarmee te harmoniëren.
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgebouwen, dient herkenbaar te blijven.
- Dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan op woningen en aanbouwen van woningen met een woonfunctie, woongebouwen en/of (oorspronkelijke) woongedeelten van (voormalige) boerderijen.
- Plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels, dient op elkaar te worden afgestemd. De geleiding van de raamopeningen in de gevels dient overwegend verticaal te zijn.

Detailering, kleuren en materialen

- De detailering dient overwegend sober te zijn.
- De kleuren dienen overwegend gedekt te zijn, bijvoorbeeld donkergroen, -bruin, of zwart. De kleur van de kozijnen en windveren dient bij voorkeur wit te zijn. Windveren van (agrarische) bedrijfsgebouwen dienen een gedekte kleur te hebben.
- De kleur van het metselwerk dient gedekt te zijn zoals rood, rood/bruin of bruin/geel.
- De dakbedekking dient gedekt van kleur te zijn en te bestaan uit materiaal met voldoende reliëf. Het gebruik van dakbedekkingmateriaal zonder reliëf is niet toegestaan tenzij dit bestaat uit natuurlijk riet of glas in een normale toepassing en ondergeschikt in het dakvlak. Het gebruik van natuurlijk riet en/of gesmoorde blauw-grijze of rode pannen op de kleinschalige bebouwing heeft de voorkeur.
- Het gebruik van glimmende materialen is niet toegestaan.

Bovengenoemde welstandsaspecten zijn onverkort van toepassing op de meest oostelijke gelegen compensatiekavel. Voor de nieuwe woning die wordt gerealiseerd op de kavel direct aansluitend bij de bestaande woning gelden de criteria voor bijgebouwen wat betreft situering, vormgeving, detailering, kleuren en materialen.

Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen of ontwerpen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen worden de ontwerpen getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Ommen

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

Kenmerkend voor het Ommer landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Concreet zijn de volgende landschappen te onderscheiden:

- het rivierenlandschap;
- het essen- en kampenlandschap;
- het vlierenlandschap;
- het bos- en landgoederenlandschap;
- het jonge ontginningslandschap;
- het veenontginningslandschap.

Het plangebied is gelegen in het Vlierenlandschap. Voor het Vlierenlandschap is het navolgende toekomstbeeld geformuleerd:

De landschappelijke structuur bestaat uit een open agrarisch landschap met een verdichting langs de randen van bossen en beplante wegen. Het karakteristieke kavelpatroon is onbeplant en draagt bij aan de openheid van het gebied. Gebieden die een onderdeel uitmaken van de robuuste verbingszone zijn ingericht als natuurlijk nat grasland. De watergangen zijn natuurlijk ingericht en dragen samen met de aangelegde poelen bij aan het versterken van de natuurwaarden. De agrarische functie heeft binnen de bestaande verkavelingsstructuur de ruimte in het landschap. De agrarische erven zijn ingericht met streekeigen beplanting en liggen als groene enclaves in het landschap.

Maatregelen die bij moeten dragen aan het verwezenlijken van bovenstaand toekomstbeeld zijn de ontwikkeling van nieuwe natuur ter versterking van de landschappelijke kwaliteiten en vergroting van de biodiversiteit, het stimuleren van agrarisch natuurbeheer en het inzetten van waterberging als versterking van de landschappelijke structuren van het landschap.

De gemeente Ommen zal hierbij onder andere sturen op het behoud van de karakteristieke verkavelingsstructuur, nieuw rood (nieuwe bebouwing) dient bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het vlierenlandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen.

In voorliggend geval is er een goed doordacht inrichtingsplan opgesteld waarmee rekening wordt gehouden met de landschapskenmerken behorend bij het vlierenlandschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.2. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit door investering in de groene omgeving.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten van de bovengenoemde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeers- en industrielawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is en er geen andere bedrijvigheid in de omgeving plaatsvindt. Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering uit Oldenzaal heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai. De resultaten worden in de volgende paragraaf besproken. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 3 van deze toelichting.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Uit de verkeersmilieukaart van de gemeente Ommen volgt dat de 48 dB geluid contour op ca 28 m uit de as van de Arriërflierweg is gelegen, ongeveer op grens van de huidige bebouwing. Om na te gaan op welke afstand de 48 dB geluidcontour is gelegen, waarachter de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is een berekening gemaakt.

De 48 dB geluidcontour ligt op een afstand van 18 en 22 m uit de as van de Arriërflierweg op een waarneemhoogte van 1.5 respectievelijk 4.5 m boven het maaiveld. De woningen komen op een grotere afstand dan de berekende 48 dB contour zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Kruse Milieu uit Geesteren heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. 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 4 van deze toelichting.

5.2.2 Resultaten chemische analyses

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

Onverdacht terreindeel:

- de bovengrond BG I is niet verontreinigd;
- de bovengrond BG II is niet verontreinigd;
- de bovengrond BG III is zeer licht verontreinigd met PCB;
- de bovengrond OG I is niet verontreinigd;
- de ondergrond OG II is niet verontreinigd;
- het grondwater uit peilbuis 11 is zeer licht verontreinigd met barium;
- het grondwater uit peilbuis 12 is licht verontreinigd met barium.

Deellocatie A (huidige bovengrondse dieseltankinstallatie)

- de bovengrond BG IV is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 1504 is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten.

Deellocatie B (voormalige olieverontreiniging)

- de ondergrond OG III is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 51 is (zeer) licht verontreinigd met xylenen en naftaleen.

Deellocatie C (voormalige bovengrondse dieseltankinstallatie)

- de bovengrond BG V is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 1505 is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten. Het gehalte zink overschrijdt zeer licht de streefwaarde.

Deellocatie D (voormalige bovengrondse dieseltankinstallatie)

- de bovengrond BG VI is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 71 is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten.

Deellocatie E (voormalige bovengrondse dieseltankinstallatie)

- de bovengrond BG VII is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 81 is niet verontreinigd met minerale oliecomponenten.

In de bovengrond BG III, BG VII en in het grondwater uit peilbuizen 11, 12, 51 en 1505 zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. De overige mengmonsters en het grondwater uit bestaande peilbuis 1504 zijn niet verontreinigd. De huidige dieseltankinstallatie (deellocatie A) heeft tot heden geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit. De grond- en watermonsters van de overige verdachte terreindelen (deellocaties C, D en E) zijn niet verontreinigd met minerale oliecomponenten. 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.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" voor het onverdachte terreindeel dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "verdachte locatie" ter plekke van de huidige dieseltankinstallatie (deellocatie A) blijft gehandhaafd zolang de tanklocatie in gebruik blijft.

De hypothese "verdachte locatie" ter plekke van de voormalige dieseltankinstallaties (deellocaties C, D en E) kunnen worden verworpen aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen met de verdachte stoffen.

De hypothese verdacht voor minerale olie ter plekke van deellocatie B dient te worden aanvaard aangezien lichte verontreinigingen met de verdachte stoffen zijn aangetoond.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. 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);

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

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het 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.

De compensatiewoningen worden niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

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);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

5.4.2 Situatie 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 onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Opgemerkt wordt dat over de Coevorderweg (N34) gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor bouwplannen binnen 200 meter langs alle Basisnetwegen moet onder bepaalde omstandigheden het groepsrisico (GR) verantwoord worden. De afstand tussen het plangebied en de weg bedraagt minimaal 700 meter. Nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

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 binnen 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.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van *functiemenging* of *functiescheiding*. In dit geval is het plangebied gelegen op een rustige locatie in het buitengebied. In het buitengebied is over het algemeen sprake van *functiescheiding*. Binnen functiescheidingsgebieden worden nog een tweetal omgevingstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt beschouwd als een met een 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype "gemengd gebied" wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven:

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

Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is gelegen in het buitengebied en derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de compensatiewoningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied vinden, met uitzondering van een agrarisch bedrijf, geen bedrijfsactiviteiten plaats die enige milieurelevantie in het kader van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Het agrarisch bedrijf is gevestigd aan de Coevorderweg 5 en betreft een melkveehouderij. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" valt een dergelijke inrichting onder "Fokken en houden van rundvee".

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dient bij melkveehouderijen een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geluid en stof in acht te worden genomen. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het plangebied bedraagt minimaal 550 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor wat betreft het aspect geluid.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object bedraagt:

- 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.

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

Binnen een straal van 750 meter van het plangebied bevindt zich uitsluitend het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Coevorderweg 5. Daarnaast zijn voor het perceel aan de Middenweg 1 planologische kaders aanwezig om ter plaatse een grondgebonden agrarisch bedrijf te vestigen. Op dit moment is er echter geen agrarisch bedrijf geëxploiteerd.

Voor grondgebonden veehouderijen, waaronder o.a. melkveehouderijen vallen, zijn geen geuremissienormen opgenomen, waardoor de vaste afstandsnorm van 50 meter geldt. De afstand tussen de agrarische en het plangebied bedraagt minimaal 500 meter, waarmee wordt voldaan aan de vaste afstand. Gezien de ruime afstand is derhalve te verwachten dat er voor wat betreft de compensatiewoningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur.

5.7 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.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft voor de locaties onderzocht met betrekking tot de gebieds- en soortenbescherming. In de volgende subparagrafen worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

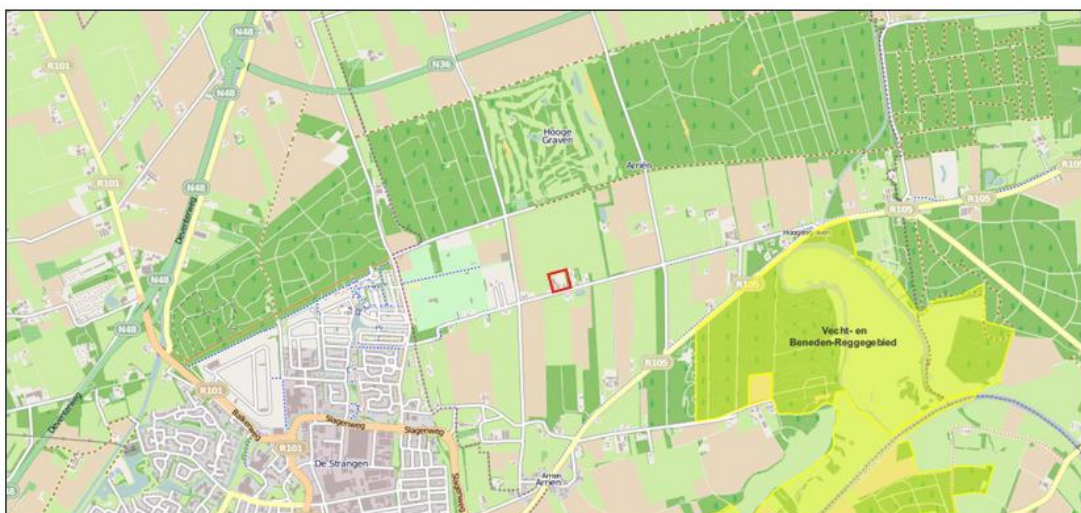
5.7.1 Gebiedsbescherming

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

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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 vergunningstelsel 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 EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van 800 meter. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van de nieuwbouwlocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op afstand tussen het onderzoeksgebied en het Natura 2000-gebied, de voorgenomen activiteit en de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied, is het aannemelijk dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op het beschermde natuurgebied. Nader onderzoek en/of het aanvragen van een natuurbeschermingsvergunning wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 450 meter afstand. In afbeelding 5.3 is de ligging van de nieuwbouwlocatie ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen plannen in relatie tot de afstand tussen de EHS en het onderzoeksgebied, dan wordt verondersteld dat de voorgenomen activiteit niet zal leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

5.7.2.2 Onderzoekresultaten

Er zijn geen beschermde flora- en faunasoorten in het onderzoeksgebied vastgesteld en de bebouwing vormt geen essentieel onderdeel van het functionele leefgebied van een soort met een verblijfplaats buiten het onderzoeksgebied. Het is aannemelijk dat er ieder broedseizoen vogels in/aan de (open) gebouwen in het onderzoeksgebied broeden. Dit zijn soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Soorten die waarschijnlijk jaarlijks in het onderzoeksgebied broeden zijn Houtduif, Holenduif, Merel en Spreeuw. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied nagenoeg tot een ongeschikt habitat voor beschermde soorten. Het plangebied is niet van belang als vliegroute of foerageergebied van vleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op mogelijke direct naast het plangebied gelegen vliegroutes en/of foerageergebied.

5.7.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

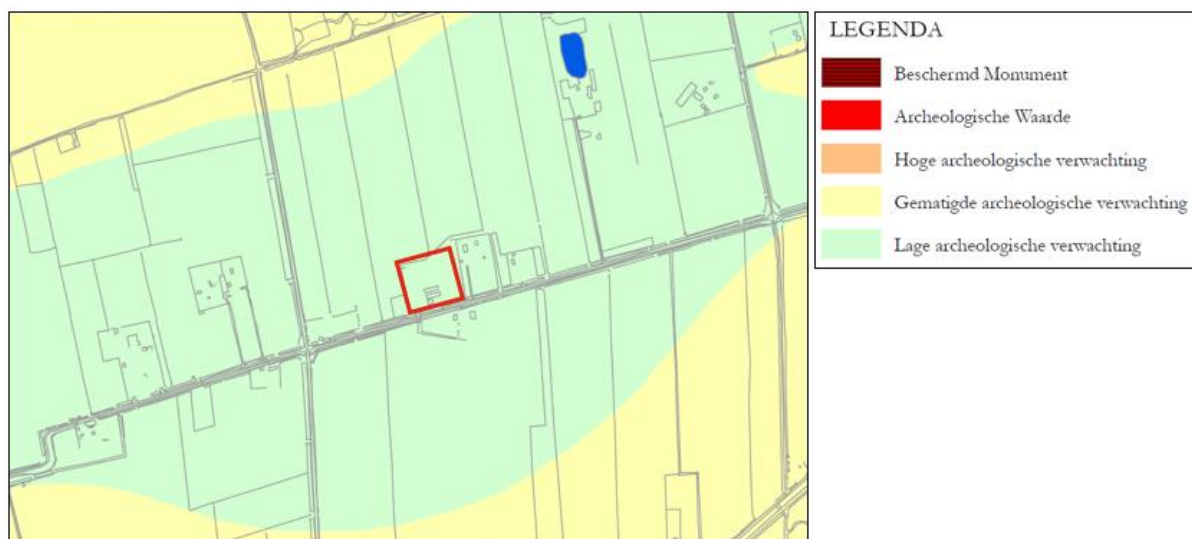
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen 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 5.4.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Er geldt een onderzoekspllicht in dergelijke gebieden bij ontwikkelingen groter dan 1 hectare.

De totale oppervlakte van de ontwikkeling bedraagt aanzienlijk minder dan 1 hectare. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in voorliggend geval daarom niet noodzakelijk..

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 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.

6.1.4 Waterschap Velt en Vecht

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 Velt en Vecht heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 27 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Velt en Vecht 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 waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Velt en Vecht is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. In geval van een normale procedure stelt het waterschap een advies op waarmee rekening dient te worden gehouden.

Op 21 maart 2013 heeft waterschap Velt en Vecht het advies ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling toezonden. Het advies van het waterschap is opgenomen in de volgende subparagraaf.

6.2.3 Advies waterschap

Uit uw informatie blijkt dat het plan ligt in een gebied dat op de kaart is aangemerkt als '*zoekgebied voor waterberging en milieubeschermingsgebied*'.

In kader van de watertoets heeft het waterschap de volgende opmerkingen:

- 1) Uit onze informatie blijkt dat het plan niet meer ligt in een zoekgebied voor waterberging ligt. Het gebied was in het verleden wel aangewezen als zoekgebied voor waterberging.

Zoekgebieden voor waterberging zijn van nature lagere locaties in het landschap. Het plangebied ligt dan ook in een gebied waar natte omstandigheden te verwachten zijn. Denk hierbij aan hogere grondwaterstanden. De drooglegging kan daarbij onvoldoende zijn. De drooglegging is de afstand tussen de bovenkant begane grondvloer en de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand). Wanneer deze afstand minder dan 100 centimeter is neemt de kans op structureel (grond-)wateroverlast in de kruipruimte toe. Hierdoor kan schimmelvorming optreden waardoor het binnenhuis klimaat verslechtert. Het waterschap adviseert dan om voor kruipruimteloos bouwen te kiezen.

Indien huidig en in het verleden geen wateroverlast binnen het plangebied is voorgekomen dan adviseert het waterschap om het vloerpeil op minimaal dezelfde hoogte aan te leggen als de bestaande woning. Wanneer de drooglegging onvoldoende is (minder dan 100 centimeter) adviseert het waterschap om het vloerpeil hoger aan te leggen.

- 2) Voor het milieubeschermingsgebied betekent dit dat de milieuaspecten hier niet mogen verslechteren. Het waterschap adviseert om emissies van verontreinigingen naar grond- en oppervlaktewater te voorkomen.
- 3) Uit onze informatie blijkt dat binnen het plangebied geen riolering aanwezig is. Het is niet helemaal duidelijk of binnen het plangebied een voorziening aanwezig is voor het zuiveren van (huishoudelijk-) afvalwater. Wanneer een voorziening aanwezig is dan dient deze voldoende capaciteit te hebben.

Met de realisatie van de woningen zal rekening worden gehouden met de hogere grondwaterstanden. Er zal bij de realisatie van de woningen en bijgebouwen geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen. Hierdoor vindt er geen verontreiniging van hemel- of oppervlaktewater plaats. Daarnaast is de ontwikkeling in overeenstemming met de provinciale verordening ten aanzien van het milieubeschermingsgebied. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden volledig beëindigd. De ontwikkeling heeft dan ook een positief effect op het milieubeschermingsgebied. Het afvalwater van de bestaande woning wordt gezuiverd met een helofyten filter. Voor de nieuw te bouwen compensatiewoningen wordt er een iba-systeem aangelegd. Er zal dan ook binnen het plangebied voldoende capaciteit zijn voor het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (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.

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.);

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
In dit artikel worden voorwaarden gesteld aan de situering van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.

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.

Agrarisch (Artikel 3)

Het plangebied is bepaald op basis van het agrarisch bouwvlak en de situering van de woningkavels. Van belang is dat het agrarisch bouwvlak geheel weg wordt bestemd. De gronden die in de toekomstige situatie geen onderdeel gaan uitmaken van de woningkavels krijgen de bestemming "Agrarisch". Wat betreft de planologische kaders is aangesloten bij het geldend bestemmingsplan, echter is in voorliggend geval geen

agrarisch bouwvlak opgenomen. Hierdoor is het niet mogelijk om ter plaatse bedrijfsgebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf op te richten.

Groen (Artikel 4)

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een groensingel. Deze singel heeft de bestemming “Groen” gekregen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor beplanting en andere groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Wonen (Artikel 5)

Een voorwaarde aan deelname aan de Rood voor Rood-regeling is dat de voormalige bedrijfswoning bestemd wordt als burgerwoning. Daardoor krijgen zowel de compensatiewoningen als de voormalige bedrijfswoning de bestemming ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen. In de bouwregels is bepaald dat per bestemmingsvlak maximaal één woning mag worden gebouwd met een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Mocht de voormalige bedrijfswoning een grotere inhoudsmaat hebben dan mag deze inhoudsmaat als zodanig worden gehandhaafd.

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. 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. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een 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 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg is het plan aan de provincie toegestuurd. De provincie heeft op 12 juni 2013 aangegeven akkoord te kunnen gaan met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

9.1.3 Waterschap Velt en Vecht

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Velt en Vecht. Derhalve wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

9.2 Inspraak

De gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling is na inspraak door de gemeenteraad vastgesteld. Voor plannen die passen binnen de gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling is geen inspraak noodzakelijk. Derhalve wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Advies Het Oversticht

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek - wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna