

Ruimtelijke onderbouwing De Stouwe 4, 4a, 4b en 4c, Ommen

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 18 februari 2010 is het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad aangegeven een aantal zienswijzen nog eens te willen heroverwegen. Eén van de zienswijzen betrof die van initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft een paardenbedrijf op het perceel De Stouwe 4/4a. Op dit perceel heeft hij 2 bedrijfswoningen, waarvan in één een niet vergunde extra wooneenheid is ondergebracht (nr. 4b). Daarnaast staat direct aangrenzend aan dit perceel nog een voormalige noodwoning, nr. 4c. Initiatiefnemer kon zich niet verenigen met de omvang van het bouwblok (te klein), de bestemming van zijn bedrijfsmatige activiteiten (niet ruim genoeg) en de bestemming van zijn vier wooneenheden (maar twee volwaardig en één als kleine woning bestemd). De gemeenteraad heeft bij de nadere heroverweging van de zienswijzen op 27 mei 2010 een motie aangenomen, waarin het college werd opgedragen om op korte termijn met initiatiefnemer en indien nodig de gemeente Dalfsen (ivm eigendommen van initiatiefnemer in deze gemeente) in overleg te treden om met een voor alle partijen passende oplossing te komen.

Er zijn daarna vele overleggen gevoerd met initiatiefnemer, maar ook met de gemeente Dalfsen, met de ervenconsulent enz. Basisopzet voor de oplossing is vanaf het begin geweest om drie volwaardige woningen toe te staan, waarvan twee bedrijfswoningen bij het bedrijf en één op een andere locatie, en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In april 2011 werd duidelijk dat een oplossing met de bouw van een woning in de gemeente Dalfsen niet haalbaar was. Initiatiefnemer heeft diverse andere locaties voorgesteld, waarbij uiteindelijk overeenstemming is gevonden over een perceel iets ten noorden van het bedrijf aan de Stouwe, in eigendom echter van een derde. In maart 2013 heeft initiatiefnemer het uitgewerkte plan opgeleverd.

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit uitgewerkte plan, dient het bestemmingsplan te worden bijgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op het creëren van een bouwtitel, het van toepassing verklaren van de plattelandswoningregeling en verankering van ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen. Dit moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stouwe. De Stouwe vormt de gemeentegrens tussen Ommen en Dalfsen en ligt aan de noordwestkant van de stad Ommen. De ligging van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 1



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

1.3 Huidige planologische regiem

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Ommen. In dit bestemmingsplan is aan noordelijk deel van het plangebied een bestemming Agrarische doeleinden toegekend. Ter plaatse is geen sprake van een bouwvlak. Op het zuidelijk deel van het plangebied is een bestemming Agrarische aanverwante doeleinden toegekend met subbestemming paardenbedrijf. Binnen deze bestemming is het paardenbedrijf gesitueerd inclusief de twee bedrijfswoningen (nr 4/4b en 4a). Voor het woonobject op nr 4c geldt een bestemming W(i), hetgeen een kleine woning houdt. Om het plan te bewerkstelligen, zoals dat beoogd is, zullen de diverse bestemmingen moeten worden aangepast.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de landschappelijke aspecten van de omgeving en wordt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project.

HOOFDSTUK 2 PLANGEBIED

LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN & BESCHRIJVING

Dit hoofdstuk gaat zowel in op de landschappelijke aspecten van het omliggende landschap als op de huidige situatie in het plangebied.

2.1 Landschappelijke aspecten

Rond 1900 bestond het plangebied en directe omgeving voor het grootste gedeelte uit heide en schrale gronden. In die tijd was in de nabije omtrek geen bebouwing aanwezig ten oosten van het plangebied aanwezig. Dit is de eerste bebouwing van Witharen. In de jaren '40 en '50 van de vorige eeuw werden meerdere delen in en rondom het plangebied ontgonnen. Ook stamt de eerste bebouwing in het plangebied uit deze periode. In de periode 1950 tot 1965 is het grootste deel van de omgeving van het plangebied ontgonnen. De lange, rechtlijnige kavels zijn op de kaarten uit deze periode goed zichtbaar. De periode van 1965 tot 1987 is de periode van de ruilverkaveling. Hierbij veranderde de rechtlijnige, smalle verkaveling in grote en brede percelen. Er is sprake van een open landschap, kenmerkend voor een jonge ontginning, met beplanting langs de wegen en op erven, en verspreide bebouwing direct aan de wegen. De bouwrichting is haaks op de wegenstructuur in de lengterichting op de kavels

Het plangebied ligt in het noordwestelijke deel van het buitengebied van de gemeente Ommen, in het gebied dat onderdeel uitmaakt van de dekzandvlaktes van Overijssel. In de occupatiegeschiedenis zijn deze dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht, onder meer als heideontginningslandschap. Kenmerkend is dat het reliëf op veel plaatsen is vervlakt, met name door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

2.2 Het plangebied

Het erf is gelegen in een heide-ontginning. Karakteristiek is de open ruimte en de ligging van de erven aan de weg. De erven zijn niet aaneen gelegen. De wegen zijn beplant met eiken. De structuurlijnen zijn zowel noord-zuid als ook oost-west gericht.

Het erfensemble bestaat uit een boerderij met diverse bijgebouwen, een overdekte rijhal (met paardenstallen) en een tweede bedrijfswoning. De boerderij is niet monumentaal, doch herkenbaar als een ontginningsboerderij uit de eerste helft van de 20^e eeuw. Aan de overzijde van het erf, op Dalfser grondgebied, is onlangs een paardenstal gebouwd. Het erf heeft zowel aan de zuidzijde als aan de noordzijde een erftoegang. Ten zuiden van het erf staat een hoogspanningsmast. Het voorerf van de boerderij is beplant met een rij monumentale eiken. Onlangs heeft de eigenaar enkele fruitbomen en een haag aangeplant voor de boerderij. Het achtererf is onbeplant. Aan de noordzijde van het erf is de buitenbak gelegen. De noordzijde wordt ook gebruikt voor opslag van hooibalen. Door de haag wordt de opslag, de paardenbak als ook het doorzicht naar het open gebied ontnomen.

HOOFDSTUK 3

PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Inleiding

In de huidige situatie is er sprake van een veelheid aan bebouwing en functies op een perceel dat in de hoofdzaak in gebruik is als paardenbedrijf. Het aantal woningen op het perceel conflicteert met dit gebruik, want staat niet allemaal ten dienste van dit paardenbedrijf. Hierdoor is een milieutechnisch ongewenste situatie ontstaan. De oplossing zoals overeengekomen tussen gemeente en initiatiefnemer voorziet in een ontvlechting van potentieel conflicterende functies, waarbij aan het paardenbedrijf weer een duurzaam toekomstperspectief wordt geboden.

Dit gebeurt door een bouwkaavel voor de realisatie van een woning te creëren op voldoende afstand van het paardenbedrijf. In ruil hiervoor zal de kleine woning 4c met bijbehorende bebouwing worden gesaneerd en worden de wooneenheden nr 4 en nr 4b samengevoegd tot één plattelandswoning. De woning nr. 4a blijft als bedrijfswoning verbonden aan het paardenbedrijf op dit perceel en wordt derhalve bewoond door mensen wiens huisvesting ten dienste staat van het paardenbedrijf. Hiertoe is een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is opgesteld door Groenadviesburo H.A. ten Have en is bijgevoegd in de bijlage van de planregels. Dit uitgewerkte inrichtingsplan borduurt voort op een eerder uitgebracht advies door de ervenconsulent. Hierna zal eerst ingegaan worden op de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling en de impuls in ruimtelijke kwaliteit die het plan met zich meebrengt.

3.2 Inrichtingsplan

3.2.1 Visie vanuit het landschap

De gemeente heeft in de ervenconsulent gevraagd te adviseren over de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit op dit erf in relatie tot de gestelde opgave. De ervenconsulent heeft op 12 november 2010 geadviseerd de volgende uitgangspunten voor verdere uitwerking mee te nemen:

- De sloop van de diverse schuren op het achter- en zij-erf (waaronder de voormalige noodwoning), de sloop van diverse aanbouwen en de verwijdering van opslag, draagt bij aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit.
- De boerderij (waarin de wooneenheden nr 4 en 4b zijn ondergebracht) is niet monumentaal, maar wel herkenbaar als een ontginningsboerderij en vormt de boerderij de 'kern' van het jonge ontginningserf. Advies is om de huidige boerderij als hoofdgebouw op het erf te renoveren met behoud van de huidige kenmerken. De huidige erftoegang zou verlegd kunnen worden naar de zuidzijde van de rij eiken.
- Eventuele uitbreiding van het erf met nieuwe bedrijfsbebouwing dient plaats te vinden aan de zuidzijde of de oostzijde van het erf. Het doorzicht naar het open gebied blijft zo veel mogelijk behouden, het erf groeit niet aaneen met het noordelijk gelegen erf.
- Het bestaande erf is ruimtelijk gezien niet geschikt voor toevoeging van een extra burgerwoning. De burgerwoning heeft zowel ruimtelijk als bedrijfsmatig geen relatie met het bedrijf. Dit heeft ook te maken met de eis van minimaal 50 meter afstand van de bedrijfsbebouwing. Aan de zuidzijde staat een hoogspanningsmast. Het is niet wenselijk de woning nabij deze mast te plaatsen. Het advies is om na te gaan of de nieuwbouw van de burgerwoning op een andere locatie in Ommen kan plaatsvinden.
- Indien toch op het erf een woning moet worden gebouwd is wenselijk te kiezen voor een architectuur die recht doet aan de boerderij als hoofdwooning. Bij een locatie op het achtererf is het wenselijk te bouwen in een 'schuurvorm'. De woon- en bijgebouwfunctie kan in één volume worden ondergebracht.
- Indien elders in de nabijheid van het perceel de woning kan worden gerealiseerd, moet uitgaan worden van een eenvoudige woning bestaande uit een enkelvoudige

hoofdvorm op een rechthoekige plattegrond met zadeldak. Daarbij wordt geadviseerd de noklijn van de woning als eventuele bijgebouwen haaks op de weg te maken. De voorgevel is de meest prominente gevel richting de weg en verdient daardoor extra aandacht

- Als voorwaarde geldt behoud van de rij met eiken aan de zuidzijde van het huidige erf, zij zijn beeldbepalend en dragen bij aan de inpassing van de bouwvolumes. Aan de noordzijde dient de laurierhaag te worden verwijderd.
- Behoud van het 'agrarisch karakter' van het erf is gewenst: bescheiden siertuin nabij de (nieuwe) woning(en), weides om het erf, afwisseling van verharding, transparante erfscheidingen, minimale verlichting (laag bij de grond of tegen de gevel, 'tijdelijk' met sensor b.v, geen verlichting van buitenbak), erfscheidingen van palen met draad of eenvoudige ijzeren en houten hekwerken en aanplant van streekeigen erfbeplanting.

Het groenadviesburo H.A. ten Have heeft deze uitgangspunten voor initiatiefnemer nader uitgewerkt in een inrichtingsplan. Bij het inrichtingsplan wordt uitgegaan van behoud en herstel van het agrarisch karakter van het erf en het toevoegen van een erf even ten noorden van het bestaande erf, gelegen op de hoek van de Stouwe en een zandpad.

3.2.2 Bebouwing

Op het bestaande erf worden 6 schuren gesloopt met een gezamenlijke oppervlakte van 450 m². Eveneens

wordt een woning gesloopt met een oppervlakte van 101 m². Deze woning wordt herbouwd 300 mtr verderop direct aan De Stouwe op perceel kadastraal bekend als Ambt Ommen, sectie U, nummer 74. De situering van de woning met bijgebouw is rechtlijnig en haaks ten opzichte van de Stouwe.

De bestaande boerderij zal in oude luister worden hersteld door sanering van aangebouwde hokjes, het samenvoegen van de wooneenheden 4 en 4b en de herbestemming tot plattelandswoning.

3.2.3 Groene karakter

Het huidige erf heeft weinig gestructureerd groen. Er is een belangrijke eikenrij aanwezig aan de zuidzijde, maar voor het overige is het beperkt. In het inrichtingsplan zijn de volgende toevoegingen opgenomen:

1. Het maken van een nieuwe drink - en kikkerpoel
2. Aanplant van 90 m nieuwe houtsingel bij bestaande boerderij met inheemse bomen en struiken
3. Aanplant van 70 m nieuwe houtsingel bij nieuwe bouwkwavel
4. Aanplant van 305 m houtsingel langs zandweggetje

3.3 Activiteiten paardenbedrijf

Van oudsher was er sprake van een gemengd agrarisch bedrijf. De laatste jaren heeft het bedrijf zich doorontwikkeld richting een paardenbedrijf. In het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010 zijn deze activiteiten ook als zodanig bestemd.

Met voorliggend plan worden deze activiteiten niet bijgesteld. Er blijft kortom sprake van een zogeheten gebruiksgerichte paardenhouderij, hetgeen planologisch als zodanig wordt vastgelegd. De ruimtelijke uitstraling van het perceel wijzigt derhalve niet.

Op het perceel staan de oude ontginningsboerderij en een in de jaren '70 gebouwde woning. Van deze twee geldt dat de laatste in gebruik blijft als bedrijfswoning. De boerderij zal worden aangemerkt als plattelandswoning. Er wordt voldaan aan de vereisten om in aanmerking te komen voor een dergelijke status.

3.4 Nieuw te realiseren woning

De nieuw te realiseren woning wordt in gebruik genomen als “normale” woning. Dat wil zeggen dat er een soortgelijke woonbestemming wordt toegekend, zoals elders in het buitengebied ook van toepassing is. De woning mag als gevolg daarvan bijvoorbeeld een maximale inhoud kennen van 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 150 m². Binnen de woning is aan huis gebonden beroep en B&B toegestaan.

3.5 Verkeer en parkeren

Momenteel zijn er drie toegangswegen tot het huidige bedrijf, voor elke woning één. Ten gevolge van de sanering van de kleine woning, verdwijnt ook de toegangsweg naar deze woning. Bij de nieuw te bouwen woning komt een uitrit bij. Deze wordt niet rechtstreeks op de Stouwe geplaatst, maar zal gericht worden op de zandweg. Het gedeelte van de zandweg tussen de Stouwe en de uitrit zal worden verhard. Op deze wijze komt er geen extra ontsluiting op de Stouwe.

Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet tot nauwelijks toenemen, aangezien het aantal wooneenheden afneemt en de regeling ten aanzien van het paardenbedrijf dezelfde blijft. Er wordt derhalve dus niet iets gefaciliteerd, wat zou kunnen leiden tot extra verkeersbewegingen in vergelijking met de huidige rechtens toegestane situatie. Ten overvloede: het parkeren ten behoeve van de verschillende functies zal plaatsvinden op eigen terrein. De percelen bieden hier voldoende ruimte voor.

Gezien het feit dat er sprake is van voldoende ontsluitingsmogelijkheden, er op het perceel zelf ruim voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte is, is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 **BELEIDSKADER**

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor 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 Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedelta (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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 **Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid**

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

Overigens geldt wel dat bij de situering van de nieuw te bouwen woning rekening is gehouden met de naastgelegen 380 kV-leiding door zo veel als mogelijk een afwaartse beweging te bewerkstelligen. Met de situering ten noorden van het huidige erf en de sanering van de kleine woning aan de zuidkant van het bestaande erf, kan geconstateerd worden dat een afwaartse beweging is bewerkstelligd.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 september 2013 in werking.

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

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) ontwikkeld. De KGO gaat uit van de benadering dat aan de geboden ontwikkelingsruimte voorwaarden worden verbonden om de ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel te verbeteren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

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

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.4) en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO, artikel 2.1.6) van belang. In subparagraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op de KGO.

Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gaat uit van het principe dat ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag met zich meebrengen alleen kunnen worden toegestaan als herbenutting van bestaande bebouwing of combinatie met andere functies niet mogelijk zijn.

In dit geval is door de gemeente en de erveconsulent reeds geconstateerd dat herbenutting van bestaande bebouwing op het bestaande erf of nieuwbouw op het bestaande erf omwille van milieuredenen niet wenselijk is. Op dit moment zijn vier wooneenheden op een perceel dat zowel planologisch als milieutechnisch te boek staan als een paardenbedrijf. De vier wooneenheden zijn niet allen in gebruik ten dienste van het paardenbedrijf. Het is wenselijk zowel uit oogpunt toekomstperspectief van het paardenbedrijf als ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat om over te gaan tot ontvlechting en de bestaande ongewenste milieusituatie te beëindigen. Met het uitplaatsen van een woning en het omvormen van de bestaande boerderij tot een plattelandswoning wordt hieraan voldaan.

Bij de uitplaatsing zijn diverse alternatieven bestudeerd. Zo is gekeken of nabij het huidige erf een mogelijkheid was, maar uit oogpunt van landschap, milieuoverwegingen en de nabijheid van de 380 kV-leiding is hiervan afgezien. Ook is een alternatief in overweging genomen, waarbij de uit te plaatsen woning aan de overkant van de Stouwe (grondgebied gemeente Dalfsen) kon worden gesitueerd nabij een bestaande veldschuur die in eigendom is van initiatiefnemer. De gemeente Dalfsen wilde om beleidsmatige redenen hier geen medewerking aan verlenen. Tot slot is nog een perceel bekeken aan de Koloniedijk naast de kerk in de buurtschap Vinkenbuurt. Direct naast de kerk was om stedenbouwkundige redenen niet acceptabel, terwijl een situering iets verder van de kerk af, direct tegenover enkele andere woningen was gelegen, hetgeen vanuit dat oogpunt minder wenselijk was.

De KGO bepaalt dat nieuwvestiging uitsluitend in de Groene omgeving is toegestaan 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 subparagraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op de KGO aan de hand van het modelschema uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

Het vermelde ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot omliggende agrarische bedrijven. In dat verband wordt opgemerkt dat de nieuwe woning gesitueerd is op meer dan 50 mtr van een bestaand grondgebonden bedrijf van beperkte omvang op het perceel De Stouwe 6 (stopper). De meest nabij gelegen intensieve veehouderij aan de Engelandsweg is op een afstand van meer dan 600 mtr

gesitueerd. Gelet hierop is er geen sprake van belemmering van bestaande agrarische bedrijven. Daarnaast worden ook de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, bijvoorbeeld voor inplaatsers niet onevenredig beperkt. De nieuw te bouwen woning wordt immers gesitueerd aan de rand van het landbouwontwikkelingsgebied, nabij de bestaande bebouwing op de Stouwe 4, 4a en 6. Bij eventuele inplaatsing dient met deze bebouwing al rekening te worden gehouden.

Daarnaast brengt het plan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls met zich mee, zoals beschreven in Hoofdstuk 3.

4.2.5.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch-cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Lust- en leisurelaag') gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'dekszandvlakte en ruggen'. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken door bijvoorbeeld een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Middels een erfinrichtingsplan worden de bestaande en nieuwe ontwikkelingen op zowel het bestaande erf als op het nieuwe erf op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de gebiedskenmerken van omliggend landschap.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningenlandschap'. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginninglinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Ook voor de cultuur-agrarische laag geldt dat het plangebied op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap. Om de locaties op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap is een inrichtingsplan opgesteld. In de planbeschrijving wordt hier nader op ingegaan. Door de zorgvuldige inpassing sluit het toekomstige plangebied zo goed mogelijk aan bij de gebiedskenmerken.

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

De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.6.1 Algemeen

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van

bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

4.2.6.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

4.2.6.3 Toetsing van het initiatief

De provincie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken. In 4.2.5.1 is reeds ingegaan op artikel 2.1.4 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). Gebleken is dat de herbenutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving of een combinatie van functies op bestaande erven redelijkerwijs geen opties zijn. In de voorgaande paragrafen is reeds ingegaan op het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en is ingegaan op de gebiedskenmerken. Gebleken is dat de ontwikkeling voor wat betreft het ontwikkelingsperspectief een verbetering inhoudt ten opzichte van de huidige situatie. De inpassing vindt plaats aan de hand van ter plaatse aanwezige landschapskenmerken.

Het toevoegen van een woning in een situatie als de onderhavige is KGO-plichtig. Er is immers sprake van een nieuwe niet aan het buitengebied gebonden functie. De KGO wordt als volgt ingevuld:

- Door de transformatie wordt een bestemmingsplanmatig en milieutechnisch knelpunt opgelost. Ruimtelijk gezien is immers een scheiding van conflicterende functies wenselijk. Milieutechnisch is het gewenst geen burgerwoningen binnen een geurcontour van een bedrijf te hebben.
- Er wordt het een en ander gesaneerd. De bestaande kleine woning nr 4c wordt afgebroken. In de boerderij worden de twee wooneenheden weer samengevoegd. Ook vindt sloop plaats van 450 m² landschapsontsierende en in slechte staat verkerende schuren.
- Oorspronkelijk was sloop van de bestaande ontginningsboerderij "De Heidebron" beoogd. Na advisering door de ervenconsulent is gekozen voor behoud en renovatie van de plattelandswoning. Dit gebeurt door sanering van aangebouwde hokjes, het samenvoegen van de twee woongedeelten en het opknappen van het gehele gebouw. De boerderij krijgt een nieuwe "functie" als plattelandswoning, zodat ook een toekomstbestendig gebruik verzekerd is.
- Tal van landschapsmaatregelen worden doorgevoerd. Ter hoogte van de kleine woning wordt aan de weg een extensief beheerd stuk grasland gecreëerd met daarin een nieuwe drink- en kikkerpoel. Het bestaande erf wordt verrijkt met nieuwe inheemse beplanting, terwijl niet passende beplanting wordt gerooid. Er wordt een extra singel van 90 mtr lengte gecreëerd op het bestaande erf om de structuren in het landschap te benadrukken. De nieuwe woning wordt zoals te doen gebruikelijk landschappelijk ingepast, maar worden ook voorzien van een brede 70 mtr lange singel ter inpassing van het erf. In het kader van landschapsherstel en accentueren van lijnen in landschap wordt het bestaande zandpad nabij de woning voorzien van een ruim 300 mtr lange houtsingel.

De maatregelen zijn uitgewerkt terug te vinden in het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de planregels en is middels een voorwaardelijke verplichting

vertaald. Dit houdt in dat een gebruik van de nieuw te bouwen woning niet is toegestaan, wanneer ook niet alle maatregelen in het kader van de KGO zijn uitgevoerd.

4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Algemeen

Het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) (vastgesteld februari 2013) is integrale visie op thematische en gebiedsgerichte opbouw, waardoor een duidelijke en compacte basis ontstaat voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering daarvan. In het GOP wordt voortgebouwd op de ambities uit het Ommer Motief. Ten eerste wordt de sturingsfilosofie en algemene spelregels beschreven. De thematische en gebiedsgerichte uitgangspunten die van belang zijn in het kader van dit plan worden hierna toegelicht.

4.3.2 Sturingsfilosofie en algemene spelregels

De gemeente doet, binnen en vanuit de kaders die zij in het omgevingsplan stelt, expliciet een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Deze eigen verantwoordelijkheid houdt in dat zij zelf aangeven op welke wijze zij er duurzaam voor zorgen dat recht wordt gedaan aan belangrijke uitgangspunten als het behoud van de omgevingskwaliteit en het garanderen van de leefbaarheid. Aan deze eigen verantwoordelijkheid kan door initiatiefnemers invulling worden gegeven, door bij hun voorstellen of plannen zelf al in te gaan op de bijdrage die zij daarmee leveren aan het behoud of versterken van de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid

Met het omgevingsplan beoogt de gemeente bij te dragen aan het vergroten van de eenduidigheid en transparantie van het overheidsbeleid. Het omgevingsplan biedt de basis voor een scherpe bestuurlijke profilering, een betere doorwerking van het provinciaal beleid en een heldere scheiding tussen beleid en uitvoering. Met het plan en de verordening beoogt de gemeente tevens bij te dragen aan het verminderen van de administratieve en bestuurlijke lasten voor burgers en bedrijven.

Ommen gaat, binnen de gestelde kaders, meer ontwikkel- en gebruiksruimte en flexibiliteit bieden aan haar burgers, agrariërs, ondernemers, recreatiebedrijven en landgoedeigenaren, om op eigen kracht te investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Het bieden van meer ontwikkelruimte en stellen van minder regels doet nadrukkelijk ook een beroep op alle partijen die daar gebruik van willen maken. Het brengt voor deze partijen een aantal basale spelregels mee waaraan zij zich moeten houden:

- Het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven;
- Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen;
- Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
- Het vanuit het initiatief bijdragen (Noaberschap) aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

4.3.3 Gebiedsgericht: “Buitengebied”

Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden, het oude cultuurlandschap en het jongere ontginningslandschap. Ommen wil de differentiatie in het landschap en de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van het buitengebied behouden en waar mogelijk versterken van deze kwaliteiten, die deels ook de status van Natura 2000-gebied kennen.

4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Gemeentelijk Omgevingsplan

In dit geval betreft het zich al een jaren voortslepend dossier, waarbij het initiatief is gekomen vanuit de gemeenteraad om een passende oplossing te bieden. Over het plan is voor zover bekend geen overleg geweest tussen initiatiefnemer en de bewoners van de Stouwe 6. Laatstgenoemden zijn de enige belanghebbenden in het kader van dit plan.

Uit deelparagraaf 4.2.6. is reeds gebleken dat de omgevingskwaliteit ter plaatse versterkt wordt en dat wordt bijgedragen aan een duurzaam ontwikkelingsperspectief voor het ter plaatse gevestigde paardenbedrijf.

HOOFDSTUK 5

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing moet 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.

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, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie, geur en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Vanuit geluid bezien is de toevoeging van de nieuwe woning relevant. In de Wgh wordt een burgerwoning aangemerkt als een geluidsgevoelig object. De woning komt in dezelfde voorgevelrooilijn te liggen als de bestaande woningen 4a en 6. Dit is op vanuit geluidsoptiek bezien voldoende afstand uit de Stouwe, welke een 60 km/h-weg is.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

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

In het plangebied wordt nog een verkennend bodemonderzoek uitvoeren. De resultaten en conclusies uit dit onderzoek wordt te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

5.3 Luchtkwaliteit

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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

De realisatie van een extra woning heeft geen consequenties op de luchtkwaliteit ter plaatse. Evenmin kan deze ontwikkeling worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4 Externe veiligheid

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

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Uit deze kaart blijkt dat er geen sprake is van risicobronnen in de nabije omgeving, waarmee in deze ruimtelijke onderbouwing rekening moet worden gehouden. 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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd.

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

De situatie op het bestaande erf verandert slechts beperkt. Ter plaatse blijft sprake van een paardenbedrijf. Er is geen sprake van dat het paardenbedrijf zich ontwikkelt in de richting van het perceel De Stouwe 6. Ook anderszins is er geen sprake van een externe werking. Ditzelfde geldt voor de nieuw te bouwen woning. Een burgerwoning kent geen externe werking.

Qua interne werking is van belang om te constateren dat zowel het paardenbedrijf als de nieuwe woonbestemming een afstand van tenminste 50 mtr zijn gelegen van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf op het perceel De Stouwe 6. Dit is voldoende. Voor het overige zijn er binnen een straal van 500 meter van zowel de nieuw te bouwen woning als van het bestaande erf geen andere agrarische bedrijven gelegen.

Geconcludeerd wordt dat ook met de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling geen sprake is van een aantasting of verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Van enige vorm van hinder voor omliggende functies is geen sprake. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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.

5.6.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 7 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Het plangebied bevindt zich evenmin in of in de directe nabijheid van de EHS

5.6.3 Soortenbescherming

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.

Het gebied waarin het erf ligt is geschikt als rustplaats voor weidevogels zoals grutto, tureluur, Kievit en wulp. De percelen zijn in gebruik als grasland voor vee, het is soortenarm cultuur grasland. Langs de weg staan waardevolle bomen.

Door verplaatsing van de kleine woning van het erf ontstaat aan deze zijde van het erf ca. 1500 m² nieuw grasland, welke deels extensief beheerd zal gaan worden. Op de nieuwe bouwplek wordt ca. 1500 m² grasland gebruikt voor een nieuwe bouwkegel. Per saldo is hier ecologisch gezien geen verlies. Het grasland is soorten arm cultuurgrond. Jaarlijks wordt het weiland frequent gemaaid en het gras geoogst voor veevoer. Door aanplant van een houtsingel en de aanleg van een poel worden rijke ecologische elementen toegevoegd aan het landschap. Per saldo levert deze ontwikkeling een positieve bijdrage aan de ecologische doelstellingen

5.6.4 Conclusie

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

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart. Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat de bouwkael voor de nieuwe woning is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting kent. De uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van de woning zijn dermate gering van omvang dat er geen onderzoeksplicht geldt. Het initiatief voldoet derhalve aan de beleidsnormen behorend bij de archeologische verwachtingskaart, aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld 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.

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in en direct nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op deze cultuurhistorisch waardevolle objecten.

5.8 Water

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).

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Ommen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Tevens worden afspraken gemaakt over de uit te voeren maatregelen in het kader van de KGO. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.