

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Otmansweg, Arriën

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Otmansweg, Arriën

Plannaam: Buitengebied, herziening Otmansweg, Arriën
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0045-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2019



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	KENMERKEN OMGEVING	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	ALGEMEEN	12
3.2	ONTWIKKELING	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	36
5.1	GELUID	36
5.2	BODEMKWALITEIT.....	37
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	38
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	GEUR	42
5.7	ECOLOGIE.....	43
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	48
6.1	VIGEREND BELEID.....	50
6.2	WATERPARAGRAAF	50
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	52
7.1	INLEIDING.....	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	53
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	56
9.1	VOOROVERLEG.....	56
9.2	INSpraak	56
9.3	ZIENSWIJZEN.....	56
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		57
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	58
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER	59
BIJLAGE 3	GEURONDERZOEK	60
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	61

BIJLAGE 5	AERIUSBEREKENING.....	62
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK PLANDEEL 1.....	63
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK PLANDEEL 2.....	64
BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTATEN	65
BIJLAGE 9	ZIENSWIJZENNOTA	66

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het buitengebied is van oudsher van belang geweest voor de agrarische sector. De sector is echter de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Er vindt schaalvergroting plaats, het aantal bedrijven neemt steeds verder af en ondernemers zijn op zoek naar mogelijkheden om hun agrarische bedrijfsvoering te verbreden. Daarnaast komen er, door het verdwijnen van agrarische bedrijven, agrarische complexen vrij. Om de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied te behouden, is het gewenst om onder voorwaarden ruimte te bieden aan passende vervolgfuncties op vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfslocaties.

Zo ook op het perceel aan de Otmansweg 1a te Arriën. Ter plaatse zijn twee voormalige agrarische erven aanwezig. De erven zijn door de gemeente aangekocht en de agrarische bouwvlakken zijn reeds wegbestemd. Hiermee kwam de milieucirkel van de bedrijven te vervallen, waardoor de woningbouwontwikkeling van nabijgelegen wijk 'De Vlierlanden' mogelijk werd gemaakt.

De voormalige bedrijfswoningen zijn voorzien van een reguliere woonbestemming. De agrarische gebouwen, met een oppervlakte van circa 3.100 m² zijn echter nog steeds aanwezig. Aangezien een vervolgfunctie ontbreekt en reeds planologisch niet meer mogelijk is, wordt niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd. Daarom zal de staat van de bebouwing op termijn (nog) verder gaan verslechteren.

De gemeente Ommen is nu voornemens om de voormalige agrarische opstallen te slopen en ter plaatse zes reguliere woningen te realiseren. Het gaat in dit geval om grote woningen, refererend naar de boerenerven.

De hiervoor genoemde ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de beleidsregeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna KGO). Een belangrijke voorwaarde aan KGO-ontwikkelingen is dat de ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht moeten zijn. Hiertoe is het bedrijfsperceel Haven-Oost 16-18 in Ommen betrokken. Ook dit bedrijf is door de gemeente opgekocht. In het kader van KGO zal deze bestaande bedrijfslocatie volledig worden herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Door het wegbestemmen van het bedrijf (milieucategorie 3.1) met bijbehorende milieucirkel ontstaat hiervoor de mogelijkheid.

Voor de locatie aan de Haven-Oost 16-18 wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. In het vervolg zal dit perceel dan ook enkel waar noodzakelijk worden meegenomen in de planbeschrijving.

Samenhangend zorgen beide ontwikkelingen voor een aanzienlijke kwaliteitsimpuls in zowel het centrum van Ommen als in de buurtschap Arriën.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- Sloop van 3.100 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- Opruimen bestaande erf aan de Otmansweg;
- Realisatie van zes woningen, in de vorm van twee modern landelijke woningen, drie schuurwoningen en één traditionele boerderijwoning;
- Het landschappelijk inpassen van het geheel;

Het voornemen is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan voor de locaties is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Aangehouden zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie ligt aan de Otmansweg 1 te Arriën. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kern Ommen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ommen (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Otmansweg, Arriën” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0045-VG01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de bestemmingsplannen “Buitengebied” en “De Vlierlanden”. Het bestemmingsplan “De Vlierlanden” is opgesteld ten behoeve van de realisatie van de wijk ‘Vlierlanden’. Beide voormalige agrarische erven liggen binnen dit bestemmingsplan. Destijds zijn de erven, zoals reeds aangegeven, opgekocht door de gemeente en bestemd met een agrarische bestemming (zonder bouwvlak), aangezien de gronden niet meer als bedrijf zijnde in gebruik waren. Hiermee vormden deze erven geen belemmering meer voor de gewenste uitbreiding van Ommen. De voormalige bedrijfswoningen (geen onderdeel van dit plan) zijn hierin voorzien van een woonbestemming.

De gronden van het plangebied buiten het voormalig agrarische bouwvlak vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Tevens ligt het gehele plangebied binnen het voorontwerpbestemmingsplan “Ommen – Oost”, waarin het gehele plangebied is voorzien van de bestemming ‘woongebied’.

In afbeelding 1.2 zijn uitsneden van de geldende bestemmingsplannen weergegeven en aansluitend worden de geldende regels toegelicht.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Op basis van de geldende bestemmingsplannen hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen “Agrarisch” (De Vlierlanden) en “Agrarische doeleinden” (Buitengebied). In beide gevallen zijn de gronden hoofdzakelijk bedoeld voor het agrarisch gebruik.

Tevens heeft het plangebied op basis van het bestemmingsplan “De Vlierlanden” de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ en op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” de gebiedsbestemming ‘Zone AI – agrarisch gebied met landschappelijke waarden’.

Gronden met een agrarische bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het agrarisch gebruik. De realisatie van zes woningen is dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Aangetoond zal worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.5 Leeswijzer

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

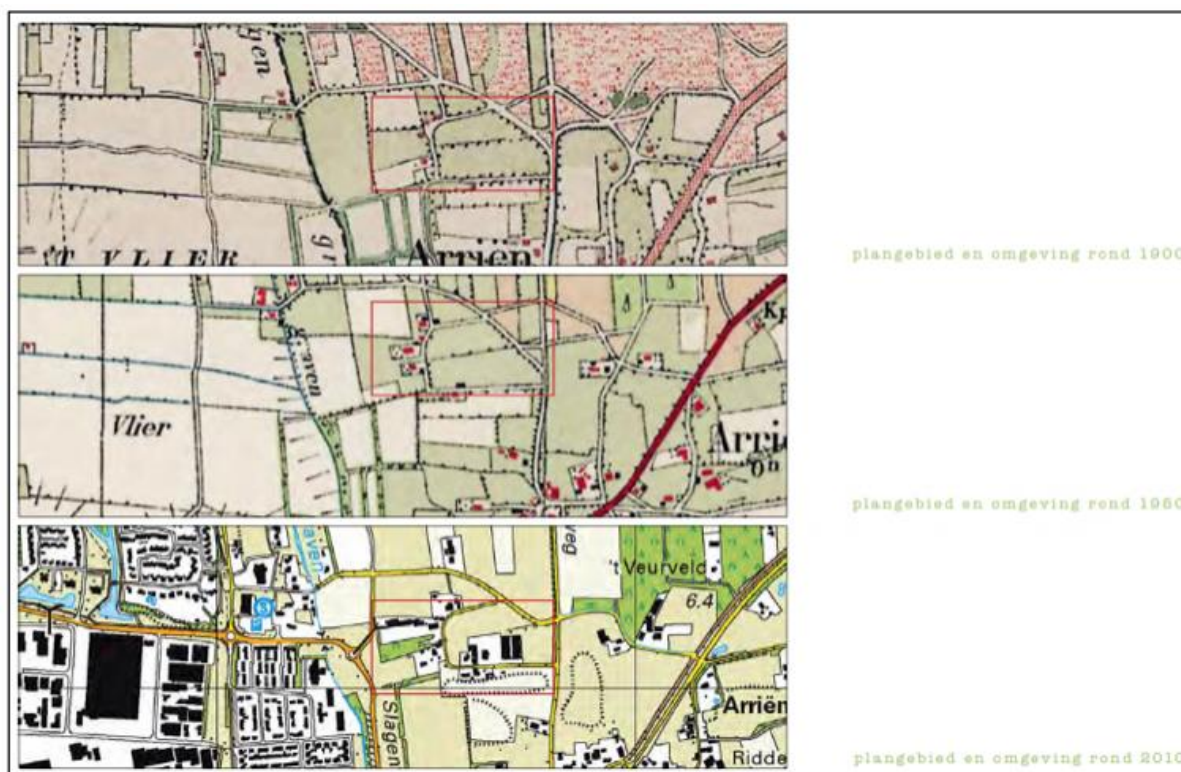
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Kenmerken omgeving

Het plangebied ligt aan de Otmansweg, in het buitengebied van de gemeente Ommen. Dit historisch lint bestaat uit een deel dat loopt van oost naar west. Aan de westzijde loopt deze door in een verbinding voor de fiets en voetganger naar de Ommense woonwijk Alteveer. Aan de oostzijde bestemmingsplan loopt de Otmansweg door in de Brinkweg. Het plangebied bevindt zich aan een kleine rondgang, die eveneens onderdeel vormt van de Otmansweg. De Otmansweg kenmerkt zich door het smalle profiel en deels door de volwassen, waardevolle, laanbeplanting. Beide delen van de weg geven het gebied een sterk landelijk karakter dat bepalend is voor de identiteit. Aan de Otmansweg liggen diverse boerderijen. Een groot deel van deze boeren bedrijven heeft inmiddels haar werkzaamheden stil gelegd of zal dat in de nabije toekomst doen.

Het plangebied ligt concreet tussen de kern Ommen aan de westzijde en het buurtschap Arriën aan de oostzijde.

Het buurtschap Arriën, is een oud esdorp. Tussen de Vecht en het buurtschap liggen op hoger gelegen gronden akkercomplexen. De structuur en omvang van Arriën zijn sinds 1850 nauwelijks veranderd. Incidenteel worden boerderijen bijgebouwd, maar er is geen sprake van kernvorming. De geclusterde bebouwing in combinatie met de aanwezigheid van oude singels maken van het buurtschap een besloten plek in een voor de rest relatief open landschap. In afbeelding 2.1 is de historische ontwikkeling van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Historische ontwikkeling van de omgeving (Bron: De Erfontwikkelaar)

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit enkele agrarische bedrijven, agrarische percelen, verspreid liggende woonpercelen en bospercelen. Het plangebied ligt in een kenmerkend essen- en kampenlandschap.

2.2 Het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Otmansweg en agrarische gronden aan de noordzijde, de Arriërveldweg aan de oostzijde en agrarische gronden aan de overige zijde. De rondgang van de Otmansweg loopt door het plangebied heen.

Het plangebied zelf bestaat uit het bedrijfsgedeelte van een voormalig agrarisch erf. Zoals reeds aangegeven is het bouwvlak van het betreffende bedrijf reeds verwijderd en hebben de voormalige bedrijfswoningen een woonbestemming gekregen. Deze ontwikkeling heeft zich enkele jaren geleden voorgedaan. Door deze ontwikkeling vormde het bedrijf geen belemmering meer voor de geplande uitbreiding van Ommen, aangezien de agrarische bedrijfsmogelijkheden hiermee zijn wegbestemd. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn echter nooit gesloopt.

Het plangebied zelf bestaat uit een voormalig agrarisch erf waar nog circa 3.100 m² aan voormalige agrarische gebouwen aanwezig zijn, en naastgelegen agrarische percelen. Tussen de bebouwing is grotendeels erfverharding aanwezig. De rest van het plangebied bestaat uit gras- en akkerpercelen. Beplanting is aanwezig in de vorm van laanbeplanting langs de Otmansweg. In afbeeldingen 2.2 tot 2.5 zijn een luchtfoto, straatbeelden en foto's van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie (Bron luchtfoto: ArcGIS)



Afbeelding 2.3 Straatbeelden vanaf de Arriërveldweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4 Straatbeelden vanaf de Otmansweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.5 Foto's van het plangebied (Bron: De Erfontwikkelaar)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Algemeen

De ontwikkeling vindt plaats onder toepassing van de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Twee principes vormen hierbij 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.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkeling en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt verwezen naar paragraaf 4.2.5 waarin nader wordt getoetst aan de KGO-regeling.

Bij het uitwerken van dit project is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het complete Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, belanghebbenden, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het inrichtingsplan van het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt hierna weergegeven en toegelicht.

3.2 Ontwikkeling

3.2.1 Ontwikkeling op hoofdlijnen

De oppervlakte van de te slopen landschapsontsierende bebouwing bedraagt circa 3.100 m². In afbeelding 3.1 is een overzicht van de te slopen bebouwing weergegeven.

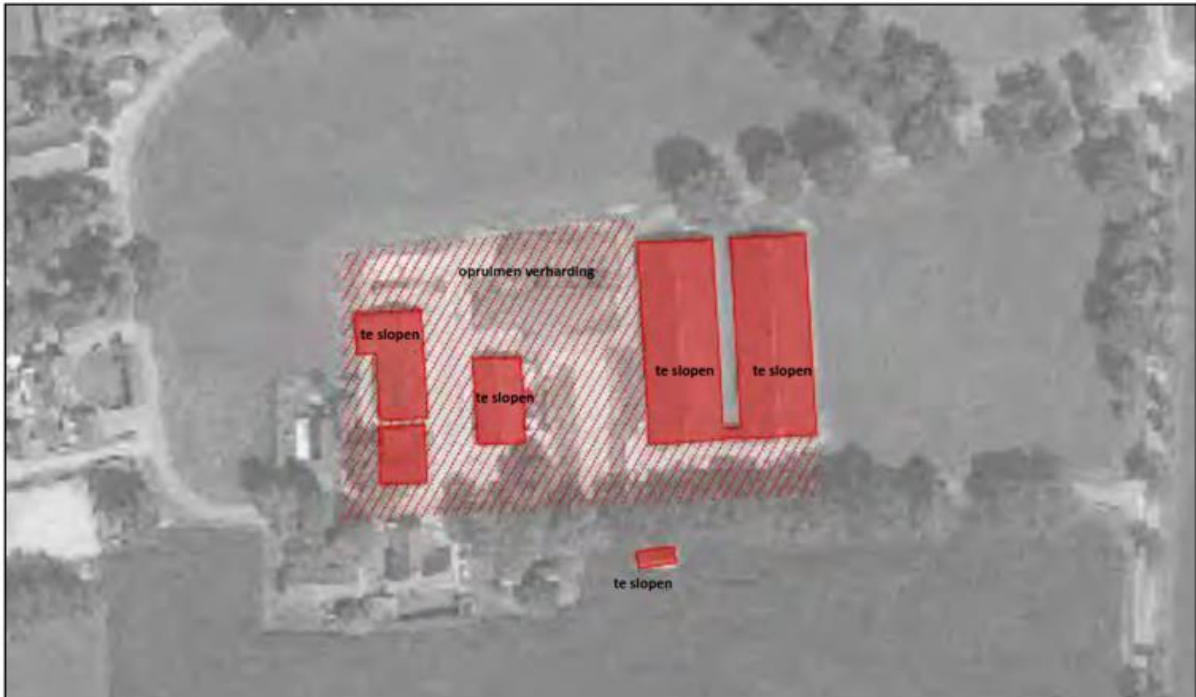
De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- Sloop van 3.100 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- Opruimen bestaande erf aan de Otmansweg;
- Realisatie van een modern landelijke met vrijstaand bijgebouw en een veldschuur;
- Realisatie van een schuurwoning met vrijstaand bijgebouw;
- Realisatie van een schuurwoning met vrijstaand bijgebouw en een veldschuur;
- Realisatie van een modern erfensemble met één schuurwoning en extern bijgebouw en één modern landelijke woning met inpandig bijgebouw en een bakhuis;
- Realisatie van een traditioneel erf met boerderijwoning en één bijgebouw;
- Het landschappelijk inpassen van het geheel;

3.2.2 Sloop

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven bevinden zich aan de Otmansweg 1a agrarische opstallen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn al geruime tijd volledig beëindigd. De voormalige agrarische bebouwing wordt niet meer gebruikt. Daardoor wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud en is de bebouwing sinds een aantal jaren aan het verpauperen en kent het erf een rommelige aanblik.

Omdat niet wordt geïnvesteerd in deze agrarische opstallen, zal de staat van onderhoud op termijn verder verslechteren. De initiatiefnemer is voornemens alle bebouwing te slopen in het kader van de Rood voor Rood regeling. De te slopen bebouwing bestaat uit voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 3.100. In combinatie met de ontwikkeling aan de Haven-Oost 16-18, zoals omschreven in de aanleiding, ontstaat de mogelijkheid tot het realiseren van zes bouwkvavels. In afbeelding 3.1 zijn de te slopen gebouwen weergegeven.



Afbeelding 3.1 Sloopopgave (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2.2 Inrichting erf en landschap

Woningen en erven

Voor de ontwikkeling is door de Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Binnen het plangebied worden zes woningen op een ruimtelijke wijze ingepast. Daarvoor gelden een aantal uitgangspunten:

- Voldoende afstand tot het nabijgelegen agrarisch bedrijf aan de Otmansweg 3;
- Er dient sprake te zijn van een afwisseling van open groene kamers en de te realiseren erven;
- De erven dienen langs wegen te worden gerealiseerd.

Om aan deze randvoorwaarden te voldoen is gekozen om niet volledig op, maar nabij de slooplocatie te bouwen. Op deze manier worden adequaat ingepaste kavels, op voldoende afstand van het nabijgelegen agrarisch bedrijf, gerealiseerd.

In het plangebied worden de volgende woningen/erven gerealiseerd (de kavelnummering correspondeert met de nummering in afbeelding 3.2):

- Modern landelijke met vrijstaand bijgebouw en een veldschuur (kavel 1);
- Schuurwoning met vrijstaand bijgebouw (kavel 2);
- Schuurwoning met vrijstaand bijgebouw en een veldschuur (kavel 3);
- Modern erfensemble met één schuurwoning en extern bijgebouw en één modern landelijke woning met inpandig bijgebouw en een bakhuis (kavel 4 en 5);
- Traditioneel erf met boerderijwoning en één bijgebouw (kavel 6);

De woningen vormen nieuwe erven in het landschap en zullen, evenals de bestaande erven een eenheid met het landschap gaan vormen. Dit komt tot uiting door per erf één ontsluiting aan te leggen en middels een centraal erf de woningen te ontsluiten. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader is er voldoende ruimte om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid te bewaren, zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie en beplanting.

Op de erven staan de boerderijwoning en moderne landelijke woningen altijd vooraan het erf, op de meest prominenten plek. De woningen zijn georiënteerd op de Otmansweg of de Arriërveldsweg. De boerderijwoning en de modern landelijke woningen worden omringd met een voortuin. Deze voortuin verzorgt zo op een landschappelijke wijze de overgang van de openbare weg/pad naar het privégedeelte van de kavel. De overige gebouwen staan geclusterd rondom het gezamenlijke erf. de ordening daarvan is in principe informeel.

De schuurwoningen staan altijd met de voor- of zijgevel direct aan het gezamenlijk erf en zijn ook georiënteerd op het erf. De voor- of zijgevel direct aan het erf is voorzien van gevelopeningen en bij voorkeur ook van een entree. Elk erf heeft een schuur danwel een veldschuur. De schuren staan nabij de woning en de veldschuur expliciet richting de kavelgrens, op een afstand van de woning.

Groenstructuur en inrichting erf

De erven langs de Otmansweg zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bosstroken maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de essen open te houden en met gebiedseigen groen de erven langs de randen van de es landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen goed in balans is. Op het erven worden daarom aan de straatzijde een bomenrij voorzien. De zuidzijde van de erven richting de open bolle akker blijven daarentegen open. Er is zicht op de achterzijde van deze erven. Aan de noordzijde van de Otmansweg zullen middels wilde hagen en solitaire bomen de erven wel groen afgeschermd worden. Het is niet wenselijk om de erven geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het de visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. Om enige privacy te krijgen kan middels streekeigen hagen afscherming gemaakt worden. Richting de weg blijft het erf daarmee open. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en andere bouwkundige voorzieningen om ruimten af te schermen zijn niet toegestaan. Het geheel moet een landelijke uitstraling behouden. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. In afbeelding 3.3 is een vogelvluchtopdruk opgenomen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.3 Vogelvlichtimpressie van de gewenste ontwikkeling (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Voor onderhavige ontwikkeling is de KGO van toepassing. Met de KGO biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

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. 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 een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

In paragraaf 4.2.5 wordt nader ingegaan op de systematiek van de KGO en wordt tevens het plan getoetst aan deze beleidslijn.

3.2.4 Verkeer en parkeren

Met dit initiatief worden voormalige agrarische opstallen gesloopt en ter compensatie worden zes woningen gebouwd. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van de percelen en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.2, wordt gesteld dat hieraan kan worden voldaan. In de gewenste situatie wordt gebruik gemaakt van vijf nieuwe in- en uitritten (twee kavels hebben een gezamenlijke in- en uitrit), die worden ontsloten op de Otmansweg en de Arriërveldsweg (zie afbeelding 3.2). Met de realisatie van de woningen neemt de verkeersdruk, ten opzichte van de huidige situatie, niet onevenredig toe, temeer omdat tot voor kort er nog sprake was van agrarische verkeersbewegingen ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf. Bovendien wordt het verkeer in

verschillende richtingen verspreid over zowel de Otmansweg, Arriërveldsweg en de Brinkweg. Deze wegen beschikken allen over voldoende capaciteit om het verkeer op een veilige wijze af te wikkelen. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (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 NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 is motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van zes nieuwe woningen. 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.

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

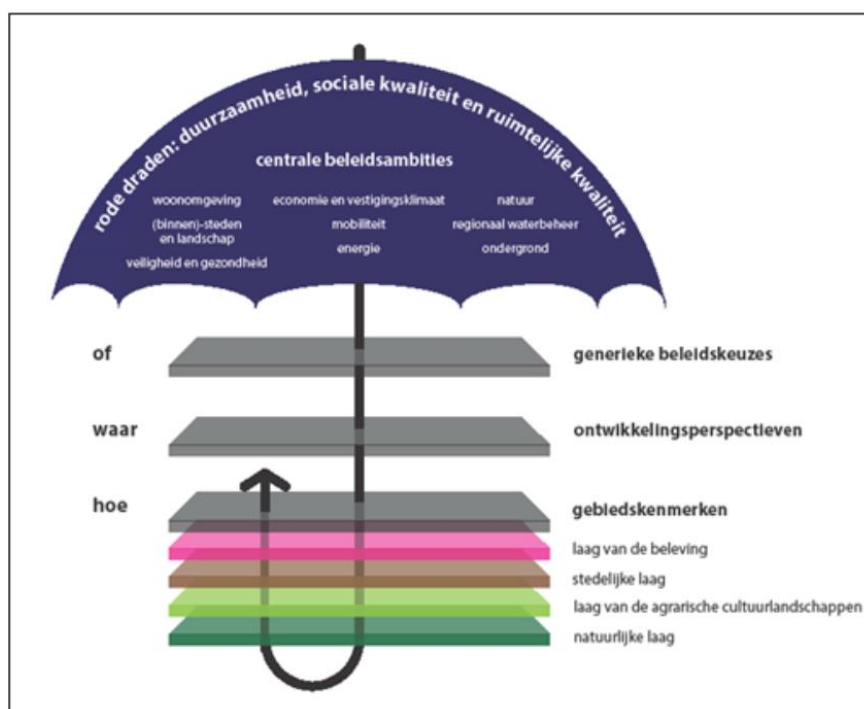
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

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

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

4.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken*

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

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

4.2.4 **Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

4.2.4.1 *Generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en

artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Per saldo is door dit plan geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving, maar er is, vanwege de sloop van een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing, sprake van een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Ommen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen in totaal 3.100 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af;

- het oplossen van het ruimtelijk knelpunt aan Otmansweg in relatie tot de gebiedsuitwerking;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het gehele plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;

De nadere uitwerking van de provinciale ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ is opgenomen in paragraaf 4.2.5 en in het in bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingsruimte in overeenstemming is met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van zes woningen op basis van het KGO-beleid. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toetsing wordt verwezen naar de gemeentelijke woonvisie, opgenomen in paragraaf 4.3.4.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.1 Uitsnede van het ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In het ontwikkelingsperspectief “mixlandschap” is de woonfunctie een veelvoorkomende functie. De woonfunctie brengt geen beperkingen met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Met de realisatie van het plan vindt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden. Daarnaast kent het plangebied op basis van de “laag van beleving” geen bijzondere kenmerken, waardoor ook deze laag buiten beschouwing wordt gelaten.

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.

Alle plandelen zijn op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.2 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.2 Natuurlijke laag (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'

Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nog deels waarneembaar. Het plan heeft geen gevolgen voor de zichtbaarheid of beleefbaarheid van de hoogteverschillen. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. 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.

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Essenlandschap”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de

flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

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

Conform de gebiedskenmerken wordt de ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. De positionering en uitstraling van de toekomstige bebouwing sluit aan bij het aanwezige landschap. In het Ruimtelijke kwaliteitsplan (Bijlage 1) wordt nader ingegaan op landschapsmaatregelen en de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

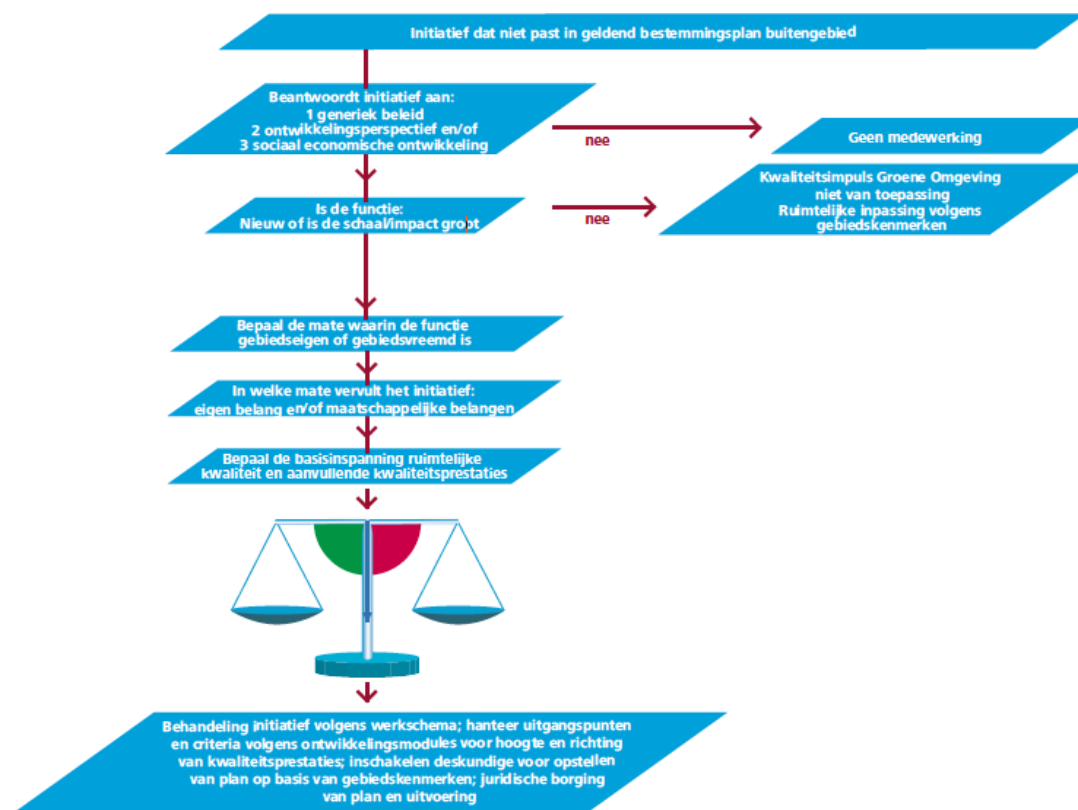
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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.

4.2.5.2 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.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dienen het volgende model gevolgd te worden:



Afbeelding 4.4 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze subparagraaf.

Ontwikkelingsperspectieven

In paragraaf 4.2.4.2 is getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling goed passend is binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven, mits geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze paragraaf.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Het plangebied ligt in de kernrandzone van Ommen: de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De schaal is groot, maar wordt verzacht door het landschapsherstel en het bouwen in lijn met de gebiedskenmerken. De activiteiten zullen plaatsvinden op en nabij bestaande erven. Door de sloop van de opstallen en het realiseren van kwalitatief hoogwaardige bebouwing zal de impact op de omgeving positief

zijn. Middels een afgewogen positionering van de woningen zal enige verdichting van het landschap tot een minimum blijven.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang maar tevens ook een maatschappelijk belang. Doordat een bedrijf met categorie 3.1 verdwijnt uit Ommen wordt hier een milieuwinst gerealiseerd dat ten goede komt aan het woon- en leefklimaat van Ommen. Het bedrijf wordt uitgeplaatst en beëindigd. Op het erf aan de Otmansweg staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van deze bebouwing, en het opruimen van de verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie.

Voor iedere ontwikkeling in het landelijk gebied is de basisinspanning van toepassing. Het gaat hier om een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige inrichting. Voor ontwikkelingen deels in de groene omgeving is bepaald dat de meerwaarde dient te worden geïnvesteerd in de omgeving (aanvullende kwaliteitsprestaties).

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsonontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 3.100 m² landschapsontsierende bebouwing en het opruimen van ca. 1.000 m² erfverharding. Zoals reeds omschreven verdwijnt er een bedrijf met milieucategorie 3 uit Ommen. Dat biedt ruimte aan de realisatie van woningbouw op een inbreidingslocatie zowel op de voormalige bedrijfslocatie als in de contour die om dit bedrijf heen ligt.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Toekomstperspectief

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

Wonen

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

Landschap

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

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

Wanneer de gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan bovenstaande tekst, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van wonen en de gemeentelijke ambities ten aanzien van het versterken van het landschap. Het initiatief voorziet namelijk in woningen in een groene setting. Daarnaast draagt het plan bij aan het creëren van een goede balans tussen de verschillende onderdelen van het landschap, er wordt immers een kwaliteitsimpuls geleverd door de sloop van leegstaande agrarische bebouwing. Het plan is milieukundig uitvoerbaar (zie hoofdstuk 5), zodat er sprake is van een balans. De gewenste ontwikkelingen sluiten concluderend goed aan bij de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”.

4.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) vastgesteld. Het GOP is tevens een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 3.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.2.2 Ambities GOP

In het GOP gaat met uit van de kernambitie uit het Ommer Motief. De kernambitie luidt:

“Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert.”

In het omgevingsplan worden om dit te bereiken bewuste keuzes gemaakt op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek ruimtelijk gebied. Keuzes die er op zijn gericht de ambities en het streefbeeld uit het Ommer Motief te realiseren. De kernambitie uit het Ommer Motief wil Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Rekening houdende met en anticiperende op lokale, landelijk en internationale trends en ontwikkelingen, brengt dit een groot aantal opgaven met zich mee. De kernambitie van Ommen is vertaald in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld in de volgende drie centrale thema's (3-P's):

- Welzijn en leefbaarheid (People)
Thema's: Wonen / Onderwijs / Veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur
- Welvaart en economie (Prosperity)
Thema's: Bedrijvigheid en voorzieningen / Landbouw / Recreatie en toerisme

- Omgevingskwaliteit (Planet)
Thema's: Milieu, klimaat en duurzaamheid en openbare ruimte / Natuur, landschap, water en erfgoed/ Infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid

In het voorliggende geval zijn name de thema's "Natuur en Landschap" en "Wonen" van belang. Op deze thema's wordt hierna ingegaan.

4.3.2.3 *Natuur en Landschap*

De gemeente heeft de ambitie om de landschappelijke kwaliteiten en de verscheidenheid van de daarbinnen aanwezige ecologische waarden, te behouden, te beschermen en waar mogelijk te versterken. De gemeente streeft er daarbij naar om het landschap beleefbaar en toegankelijk te houden voor bewoners en toeristen. Het op duurzame wijze versterken van de omgevingskwaliteit is een belangrijke drijfveer bij het toestaan van ontwikkelruimte aan de actoren, die binnen dit landschap actief zijn en voor een belangrijk deel het landschap vorm hebben gegeven en ook nu nog vormgeven.

4.3.2.4 *Wonen*

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Vraag gestuurd huisvesten: het aanbod aan woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners, die gemiddeld steeds ouder worden. Mensen moeten zich zelf verantwoordelijk voelen voor hun eigen woon- en leefsituatie en de gemeente wil dat faciliteren;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw: voorkomen moet worden dat Ommen op enig moment nog vrijwel uitsluitend bestaat uit ouderen. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en voor het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast zijn er jongeren nodig om de ouderen een goed woongenot te bieden (door bijvoorbeeld in winkels te werken en zorg aan huis te bieden). Daarom streeft de gemeente naar een evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Streven naar een duurzame gemeente en samenleving: het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid (duurzame woningen qua materiaalgebruik, CO₂-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

4.3.2.5 *Gebiedsgericht deel: Buitengebied*

Het gedifferentieerd naar deelgebieden ontwikkelruimte bieden aan de landbouw, landgoederen, recreatiebedrijven en andere partijen die in het buitengebied actief zijn, kent als uitgangspunt dat in het hele buitengebied de ruimte voor nieuwe woningen (inclusief woningen voor woon-zorg combinaties) en bedrijvigheid zeer beperkt is. Nieuwe woningen zijn uitsluitend mogelijk in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (Rood voor Rood), rood voor groen strategie, of als onderdeel van het duurzaam in standhouden van landgoederen. Beperkt kan, in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en binnen de kaders van de sturingsfilosofie, ruimte worden geboden aan de ontwikkeling van nieuwe, bij voorkeur innovatieve, startende bedrijvigheid (kraamkamerfunctie). Daarnaast wordt enige ontwikkelruimte aan bedrijvigheid geboden in de nieuw te ontwikkelen kernrandzones.

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de kaders van de sturingsfilosofie. Op beperkte schaal wordt er ruimte geboden aan de Ruimte voor Ruimte regeling (Rood voor Rood) en Rood voor Groen ontwikkeling. Dit betreft onder meer het hergebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en de ontwikkeling van knooppunten. Praktisch betekent dit dat er gemiddeld ruimte is voor de realisatie van slechts enkele woningen per jaar in het buitengebied.

4.3.2.6 *Spelregels GOP*

In het GOP heeft de gemeente een aantal spelregels opgenomen voor ontwikkelingen waar initiatiefnemers rekening mee moeten houden. Deze luiden als volgt:

1. U dient belanghebbenden tijdig te informeren over uw initiatief (beoogde ruimtelijke ontwikkeling).

2. U hebt een inspanningsverplichting om draagvlak te verkrijgen voor uw initiatief bij belanghebbenden.
3. Uw initiatief dient op aantoonbare duurzame wijze gerealiseerd te worden.
4. Uw initiatief dient bij te dragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit.
5. Uw initiatief dient bij te dragen aan de leefbaarheid van wijk of buurt (Noaberschap).
6. Wanneer er sprake is van negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid dient u deze effecten adequaat te compenseren.

De uitwerking van deze spelregels wordt vastgelegd in een overeenkomst of op onderdelen in de bestemmingsregels. Aangegeven dient te worden (per voorwaarde) op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de gestelde spelregels.

Ad 1: direct omwonenden zijn vroegtijdig geïnformeerd over het plan.

Ad 2: Initiatiefnemer is in gesprek gegaan met omwonenden. De naaste omwonenden zijn op de hoogte.

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid.

Ad 4: Door het oplossen van het ruimtelijk knelpunt en het landschappelijk inpassen van het gehele plangebied is voldoende aandacht voor de omgevingskwaliteit. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk wordt er een plan met voldoende (ruimtelijke) kwaliteit gerealiseerd.

Ad 5: Door het oplossen van het ruimtelijk knelpunt en het voorkomen van verdere verpaupering in Arriën wordt bijdragen aan de leefbaarheid van het buurtschap. De ontwikkeling leidt daarmee tot een versterking van de sociale vitaliteit van en de ruimtelijke kwaliteit in Arriën.

Ad 6: In voorliggend plantoelichting blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

4.3.2.7 Toetsing van het initiatief aan het “Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen”

Er is sprake van het oplossen van een ruimtelijk knelpunt in Arriën die zowel ruimtelijk als functioneel aanvaardbaar wordt geacht binnen de uitgangspunt van het GOP. Er is per saldo sprake van een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan beoogd passend zijn binnen de spelregels zoals opgenomen in het GOP.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.3.1 Doelstelling

De doelstelling van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van kwaliteiten en potenties. Daarnaast heeft het LOP een aantal nevendoelstellingen:

- organiseren en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap;
- verbeteren van de beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap;
- toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit, als reactie op de provinciale omgevingsvisie en de daarbij behorende kaarten;
- aansluiting bij ontwikkeling en initiatieven binnen het Vechtdal Overijssel;
- een interactief proces met werkveld en raad.

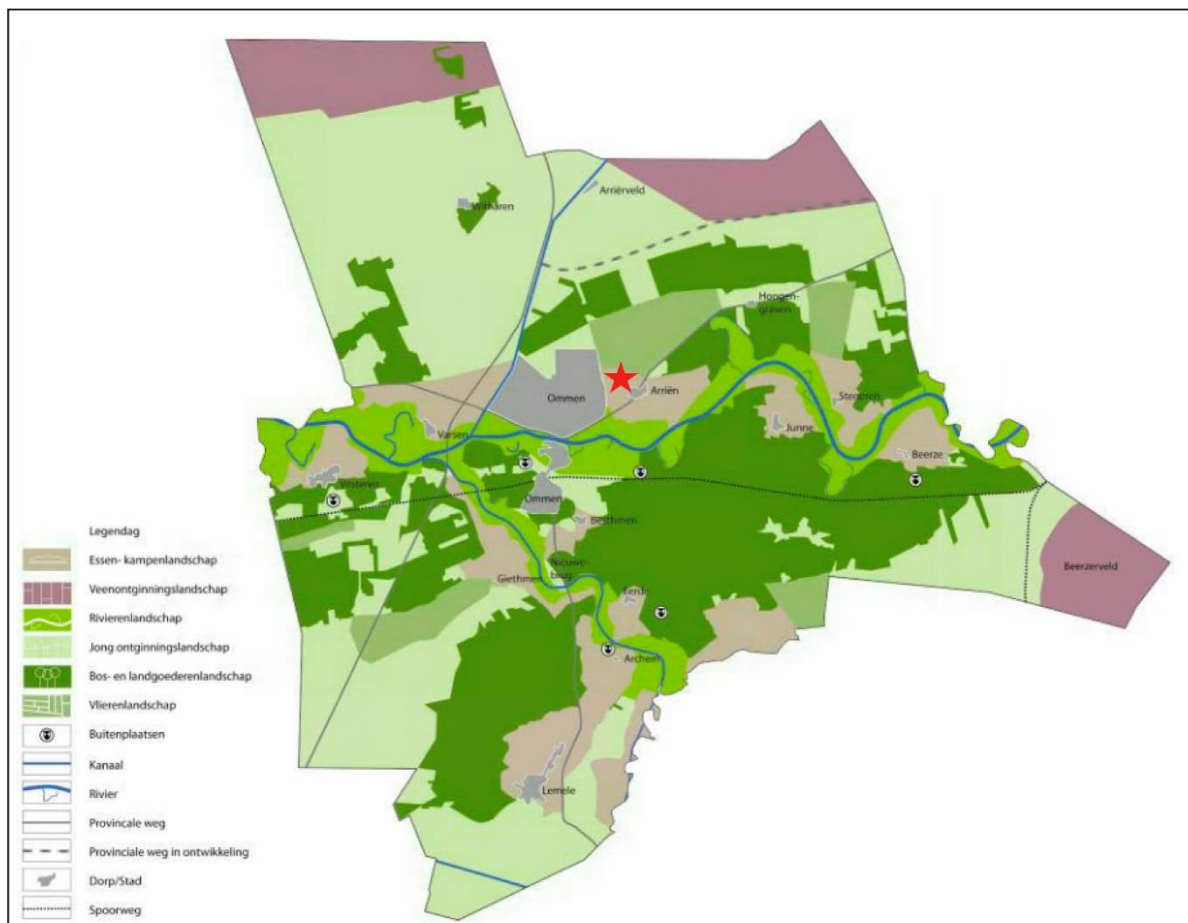
4.3.3.2 Landschapstypen

Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden, het zandgebied en het veengebied. Deze zijn weer onder te verdelen in landschapstypen met een duidelijk te onderscheiden verschijningsvorm:

1. het zandgebied:
 - a. rivierenlandschap;

- b. essen- en kampenlandschap;
 - c. jonge ontginningslandschap;
 - d. bos- en landgoederenlandschap;
 - e. vlierenlandschap.
2. het veengebied:
- a. veenontginningslandschap.

Het plangebied ligt in het essen en kampenlandschap. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven. Het plangebied is met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 4.5: Uitsnede LOP (Bron: gemeente Ommen)

Essen- en Kampenlandschap

Dit landschapstype is in de middeleeuwen ontstaan aan weerszijden van de Beneden Regge en de Vecht onder invloed van het agrarisch grondgebruik. Plaatselijk zijn nog de hoger gelegen essen herkenbaar, die zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging van de akkers met heideplaggen. De bebouwing ligt overwegend verspreid, soms rond de essen. De wegen lopen veelal evenwijdig aan de Vecht en de Beneden Regge of staan loodrecht op deze rivieren. Een deel van deze wegen wordt geflankeerd door beplantingen. Verder wordt het beplantingsbeeld gevormd door erfbeplantingen en de resterende beplantingen op perceelsgrenzen. Vooral deze laatste categorie is de afgelopen decennia kwetsbaar gebleken tegenover agrarische intensivering en schaalvergroting. Ter plaatse van de beschermde landgoederen, havezaten en buitenplaatsen (Het Laer, Eerde, Vilsteren) zijn de beplantingspatronen beter bewaard gebleven en vaak nauw verweven met de parkachtige aanleg van deze gebieden. Bijzonder is verder de goed bewaard gebleven grote open ruimte van de Archemer- en Lemelersesch. Vooral bij deze laatste es ontstaat door het sterke reliëf een bijzonder, geaccidenteerd landschapsbeeld.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

De ruimtelijke eenheden in het essen- en kampenlandschap blijven behouden door aan te sluiten bij bestaande bebouwingsstructuren (erf en omgeving'. In het Ruimtelijke kwaliteitsplan (Bijlage 1) wordt nader ingegaan op landschapsmaatregelen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Landschapsontwikkelingsplan".

4.3.4 Woonvisie Ommen 2015-2015

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Ommen heeft een nieuwe actuele en moderne woonvisie opgesteld. Hierin wordt de visie op het wonen in Ommen in 2025 verwoord. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen, die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Ommen kan worden versterkt staat hierbij voorop. Daarnaast hebben enkele belangrijke thema's die spelen in Ommen een plek gekregen. De focus ligt op de bestaande voorraad, inclusief de opgaven die daarmee samenhangen. Nieuwbouw is daaraan complementair. Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien en in te kunnen spelen op de verwachte huishoudengroei. Voorts wordt omschreven welke inzet de gemeente pleegt voor groepen die zonder steun moeite hebben om een passende woning te vinden en hoe ingespeeld wordt op de veranderingen in het kader van het scheiden van wonen en zorg.

4.3.4.2 Wensbeeld 2025

Het belangrijkste onderdeel van de woonvisie is het wensbeeld van Ommen in 2025. In de woonvisie wordt uitgewerkt hoe de gemeente Ommen dit wensbeeld wil bereiken. Het wensbeeld sluit aan op de missie die is verwoord in het Ommer Motief: "Ommen ontwikkelt zich op een duurzame wijze, uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert."

4.3.4.3 Pijlers van het woonbeleid

Het woonbeleid is uitgewerkt in drie pijlers. Per pijler worden de ambities beschreven, omschreven wat er speelt en welke maatregelen de gemeente neemt om deze ambitie te bereiken.

Pijler 1: Dé plek om te wonen

Ommen is dé plek om te wonen. Er is een aantrekkelijk centrum in de stad Ommen, waarbij de haven een extra impuls geeft. De kwaliteit van de omgeving is goed en het voorzieningenniveau is hoog. Hier zijn woningen gerealiseerd die in veel gevallen goed aansluiten op de wensen van senioren. De kwaliteit van de bestaande voorraad in Ommen is verbeterd, de wijken bieden onderscheidende woonmilieus. De woningen die door verhuizende senioren vrijkomen, worden door jonge inwoners uit Ommen betrokken. De kernen zijn vitaal en de kwaliteit van het buitengebied is versterkt. Door deze kwaliteitsimpuls weten vertrokken Ommenaren ons weer te vinden en blijven jonge gezinnen in de gemeente wonen.

Woningbouw in de kleine kernen en bij vrijkomende agrarische bebouwing faciliteert de gemeente bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd wordt aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Om er voor te zorgen dat huishoudens in Ommen blijven wonen en vertrokken Ommenaren zich weer in Ommen willen vestigen moeten woningen beschikbaar zijn, die passen bij de wensen en financiën van deze groepen en moet de woonomgeving aantrekkelijk genoeg zijn. Voorwaarden hiervoor zijn:

1. Hoogwaardig centrum van de stad Ommen;
2. Woonmilieus met onderscheidende kwaliteiten behouden en toevoegen;
3. Vitale kernen en platteland.

Pijler 2: Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

De gemeente zorgt met de corporatie, dat er voldoende passende woningen zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Kwetsbare doelgroepen zijn doelgroepen die niet zonder extra maatregelen aan een passende woonruimte kunnen komen. De komende tien jaar wil de gemeente de voorraad sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen vergroten, terwijl deze daarna waarschijnlijk weer af mag nemen naar ongeveer het huidige aantal van 1.250 woningen. De gemeente vindt de betaalbaarheid voor alle inkomensgroepen belangrijk.

De doelen in het kader van de ambitie om voldoende passende woningen voor de kwetsbare doelgroep zijn:

1. Betaalbaarheid;
2. Voorkomen dakloosheid;
3. Duurzame, levensloopgeschikte en betaalbare woningen;
4. Gedifferentieerde wijken;
5. Kwantitatief aanbod.

Pijler 3: Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen

Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte. Zo behouden ze hun sociale netwerk. Het voorzieningen- en dienstenaanbod zijn hierop ingericht. Senioren hebben daarnaast de keuze om zich rondom het centrum van de stad Ommen te vestigen. Hier is er een aantrekkelijk woningaanbod voor senioren, met een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod.

De voorwaarden om bovenstaande ambitie te bereiken zijn:

1. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte;
2. Voldoende voorzieningen om de zelfredzaamheid van kwetsbaren te waarborgen;
3. Senioren in nieuwbouw rondom het centrum én in de bestaande voorraad.

4.3.4.4 Woningmarkt van Ommen

Het aantal huishoudens neemt volgens de Primosprognose 2013 nog toe tot circa 7.801 in 2035. Daarna vindt er een stabilisering plaats. Dit betekent dat het aantal woningen tot 2035 nog mag groeien. In de jaren 2014 t/m 2024 groeit het aantal huishoudens naar 7.655, dus met ruim 600, gemiddeld 60 huishoudens en dus woningen per jaar. Tussen 2025 en 2035 zal de groei geleidelijk afnemen. Deze periode wordt de toename van het aantal huishoudens en dus woningen geschat op gemiddeld 15 per jaar. Een deel van deze groei komt door terugkeerders.

Voor het vasthouden van de eigen bevolking, is een groter aanbod betaalbare woningen nodig. Dit hoeft niet alleen gezocht te worden in nieuwbouw. Aanbod kan ook gecreëerd worden door doorstroming te bevorderen.

Er zijn kansen voor de gemeente om zich te profileren als aantrekkelijke vestigingslocatie voor jongere huishoudens die weer terug willen naar Ommen en in de regio Zwolle werkzaam zijn. Zij zijn belangrijk voor de stabiliteit van de Ommer samenleving. Zij zitten in de gezinsfase en leveren vaak een bijdrage aan het sociale netwerk/verenigingsleven in de gemeente. Woningen met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding kunnen hen verleiden terug te keren zodra zij in de gezinsfase belanden. De nabijheid van Zwolle en de hoge kwaliteit van de omgeving en van een aantal kernen, de goede voorzieningen en het redelijke prijsniveau, zijn aantrekkelijk voor deze huishoudens die bereid zijn om te reizen voor hun werk. Dit zijn merendeels huishoudens met een hoger inkomen (vanaf anderhalf keer modaal). Deze huishoudens zijn alleen bereid om te reizen, als zij een aantrekkelijke woning kunnen vinden in een onderscheidende woonomgeving. Dit vraagt om een sterk imago en het verstrekken van de woonkwaliteit, ook van het buitengebied.

4.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2015-2025

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van zes woningen op een voormalig agrarisch erf. Hiervoor geldt dat de gemeente faciliteert bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd wordt aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke

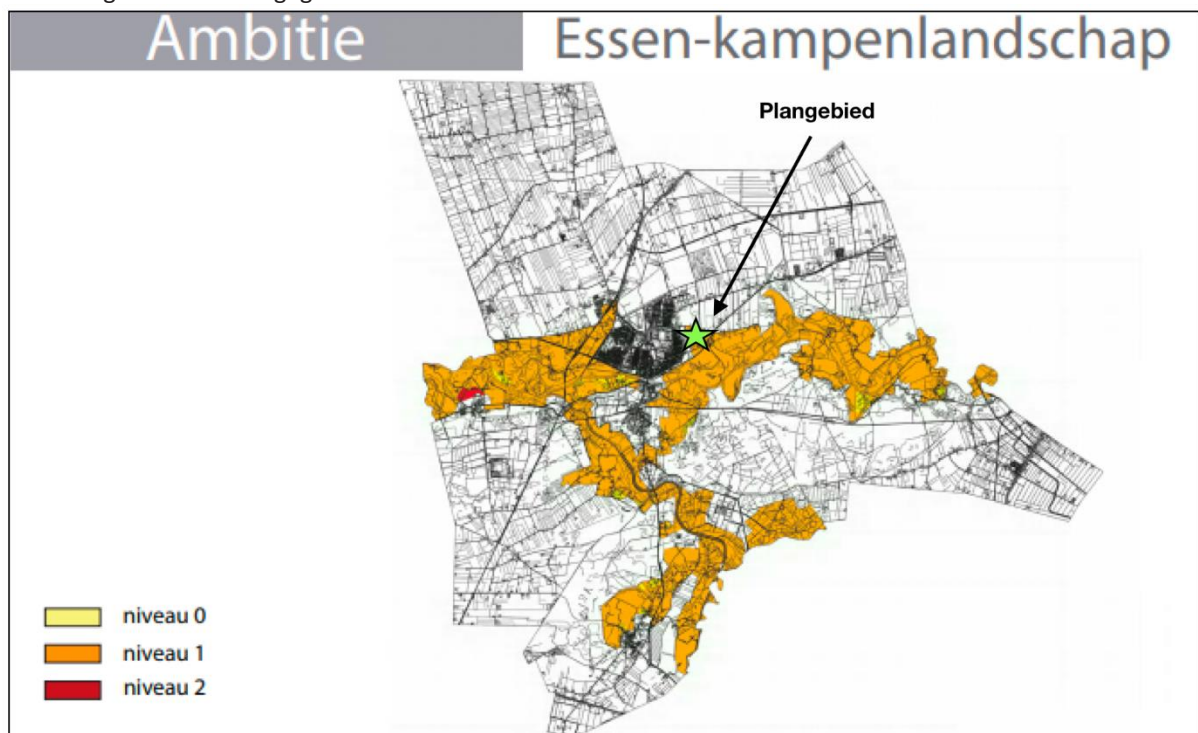
kwaliteit. In voorliggend geval wordt hier bij aangesloten. Het betreft namelijk de bouw van woningen voor de lokale behoefte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied door de sloop en herontwikkeling aanzienlijk verbeterd. De betreffende woningen zijn niet specifiek opgenomen in het woningbouwprogramma. Zoals aangegeven wordt echter bij dergelijke ontwikkelingen gefaciliteerd vanuit de concrete behoefte van onderop. Hier is in dit geval sprake van.

4.3.5 Welstandsnota Ommen

4.3.5.1 Algemeen

De welstandsnota biedt voor de welstandscommissie een beoordelingskader voor omgevingsvergunningen en is daarmee aanvullend op de bouwregels die in dit bestemmingsplan zijn genomen. In deze nota is gekozen voor verschillende niveaus van welstand. Deze niveaus verschillen per gebied. Binnen de gemeente zijn er drie niveaus van welstand van toepassing: Niveau 0 (laag), niveau 1 (midden) en niveau 2 (hoog).

Het plangebied is gelegen in het Essen- kampenlandschap. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 1. In afbeelding 4.6 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede van de welstandsnota (Bron: Gemeente Ommen)

Belangrijk voor dit gebied zijn de volgende punten:

- Sturen op behoud en versterken van de agrarische architectuur (voor-achterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering;
- Sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging;
- Sturen op vernieuwende kenmerkende architectuur afgeleid van de oorspronkelijke bebouwing;

Ten aanzien van erfclusters geldt het volgende:

- Sturen op concentratie van bebouwing met losse strooiing (erfstructuur);
- Sturen op behoud en versterken van de agrarische architectuur (voor-achterhuis principe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik zoals beschreven in de waardering;
- Sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging.

4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Ommen

Met de inrichting en situering van de kavels is nadrukkelijk rekening gehouden met de erfstructuren behorend bij het essen en kampenlandschap. Voor het één en ander is een uitgebreid beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het uiteindelijke bouwplan zal aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

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, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Bergweg

De nieuwe woningen liggen in buitenstedelijk gebied, in de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoel in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de Arriërveldsweg en de Otmansweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van deze wegen uitgevoerd. Hierna wordt nader op de resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2.

Ter plaatse van de te realiseren woningen aan de Otmansweg 1a ligt de 48 dB-contour als gevolg van de Otmansweg maximaal 5 meter uit de weg. Het gehele projectgebied ligt binnen de 48 dB-contour van de Brinkweg. De 48 dB-contour als gevolg van de Arriërveldsweg ligt op maximaal 7,5 meter uit de weg. Indien de woningen buiten de hierboven genoemde afstanden tot de weg gerealiseerd worden, wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Aan voorgenoemde afstanden zal in het plan rekening worden gehouden.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Om aan te kunnen aantonen dat de grond geschikt is voor de functie 'wonen met tuin' is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 vereist. In dit geval is een deel van de woningen gelegen op de plaats waar momenteel nog de agrarische bebouwing staat. De kwaliteit van de bodem kan door de sloop van de gebouwen worden beïnvloed. Een verkennend bodemonderzoek zal dan ook na de sloop van de bebouwing worden uitgevoerd.

5.2.4 Conclusie

Het bodemonderzoek zal na de sloop van de bebouwing worden uitgevoerd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe

veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron:Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet 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

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

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

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van 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 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich drie agrarische bedrijven. Het betreffen de bedrijven aan de Otmansweg 3, de Brinkweg 2 en de Brinkweg 3a. In onderstaande tabel staan de bedrijven weergegeven.

Opgemerkt dient te worden dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in de paragraaf geur (5.6) nader op ingegaan. Er is in onderstaande tabel getoetst aan de overige aspecten ‘stof’ en ‘geluid’.

Functie	Categorie	Grootste Richtafstand	Afstand tot plangebied
Otmansweg 3: Intensieve veehouderij: het fokken en houden van varkens	4.1	50 meter (geluid)	115 m
Brinkweg 2: kleinschalig agrarisch bedrijf, paardenhouderij	3.1	30 meter (stof en geluid)	90 m
Brinkweg 3a: Intensieve veehouderij: Het fokken en houden van varkens	4.1	50 meter (geluid)	170 m

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert deze ontwikkeling omgekeerd geen belemmering op voor de betreffende agrarische bedrijven.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Zoals in de vorige paragraaf reeds aangegeven, zijn er in de nabijheid van het plangebied drie veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij aan Brinkweg 2 betreft een grondgebonden veehouderij. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 meter tot aan geurgevoelige objecten. De afstand tussen het agrarisch bedrijfsperceel en het plangebied bedraagt circa 90 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden vaste afstand en zal ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook wordt het agrarisch bedrijf niet verder in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

De veehouderijen aan de Otmansweg 3 en de Brinkweg 3a betreffen intensieve veehouderijen. De afstand tussen het plangebied en de veehouderijen bedragen respectievelijk 115 en 170 meter.

De GGD is voorstander van het realiseren van ruime afstand tussen intensieve veehouderijen en de bebouwde kom. De ervaring van de GGD is dat bij dit type bedrijven de geurhinder vanuit gezondheid gezien de meeste gezondheidseffecten kan opleveren. In de omgeving van een intensieve veehouderij kunnen verhoogde risico's optreden op infectieziekten die van dieren op mensen kunnen overgaan (zoönosen), zoals influenza (varkensgriep). Ook kan er sprake zijn van antibioticaresistente bacteriën. Over de mate van verspreiding van infectieziekten naar de omgeving is weinig bekend. Zo is er geen vaste afstand aan te geven die zou moeten worden gehanteerd tussen een intensieve veehouderij en burgerwoningen.

Zoals genoemd bedragen de afstanden tot de veehouderijen in dit geval respectievelijk 115 en 170 meter. De gemeente Ommen ligt in een concentratiegebied. De geurbelasting mag daarom 15 odeur units per kubieke meter lucht bedragen.

In dit geval is er door Kragten een geuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. In dit geval is het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied beoordeeld. Hierbij is gekeken naar zowel de voorgrond geurbelasting als gevolg van de veehouderij aan de Otmansweg 3 (dichtstbijzijnde, maatgevende veehouderij) als de achtergrond geurbelasting als gevolg van de cumulatieve geurhinder van alle omliggende veehouderijen.

Daarnaast is onderzocht of planologische geurrechten van de veehouderij aan de Otmansweg 3 niet aangetast worden. Dit betreft de zogenaamde 'omgekeerde werking'.

Woon- en leefklimaat

De voorgrondbelasting bedraagt ter plaatse van de plangebied tussen de 2,4 en 1,0 OU_E/m³. Hiermee is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondbelasting te kwalificeren als 'goed' tot 'zeer goed'.

De achtergrondconcentratie op de locatie betreft minder < OU_E/m³. Het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting ter plaatse van de bouwplannen is derhalve te kwalificeren als 'zeer goed'.

Vergunde en planologische rechten

De vergunde geurbelasting van het bedrijf aan de Otmansweg 3 op het plangebied bedraagt tussen de 2,4 en 1,0 OU_E/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geurnorm van 14,0 OU_E/m³ conform de wettelijke normen voor het buitengebied en zou zelfs voldaan worden aan de wettelijke normen voor geur gevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Geconcludeerd wordt dat de bouwplannen de vergunde rechten van de betreffende veehouderij niet aantast.

De planologische geurbelasting van het bedrijf aan de Otmansweg 3 op de plangebieden bedraagt 6,6 tot 1,5 OU_E/m³ou. Hiermee wordt voldaan aan de geurnorm van 14,0 OU_E/m³ conform de landelijke normstelling. De woningen aan de Otmansweg 2 en 4 zijn eerder beperkend voor Otmansweg 3. Daarmee wordt aangetoond dat de planologische rechten van de veehouderij aan de Otmansweg 3 niet worden aangetast door de bouwplannen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van ecologie uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

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

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 en de NNN (Bron: provincie Overijssel)

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 minimaal 750 meter. Om de gevolgen van de ontwikkeling op het Natura-2000 gebied in beeld te brengen, is door BJZ.nu een Aeriusberekening uitgevoerd. De berekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2019. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige berekening is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Uit de conclusie blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000 gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 600 meter afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en afstand tot de NNN, is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels in het plangebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats. Er zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in het plangebied duiden. De bebouwing in het plangebied wordt als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden moeten daarom afgestemd worden op de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de grondgebonden zoogdier- en/of amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd). Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, niet aangetast.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.7.3 Conclusie

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

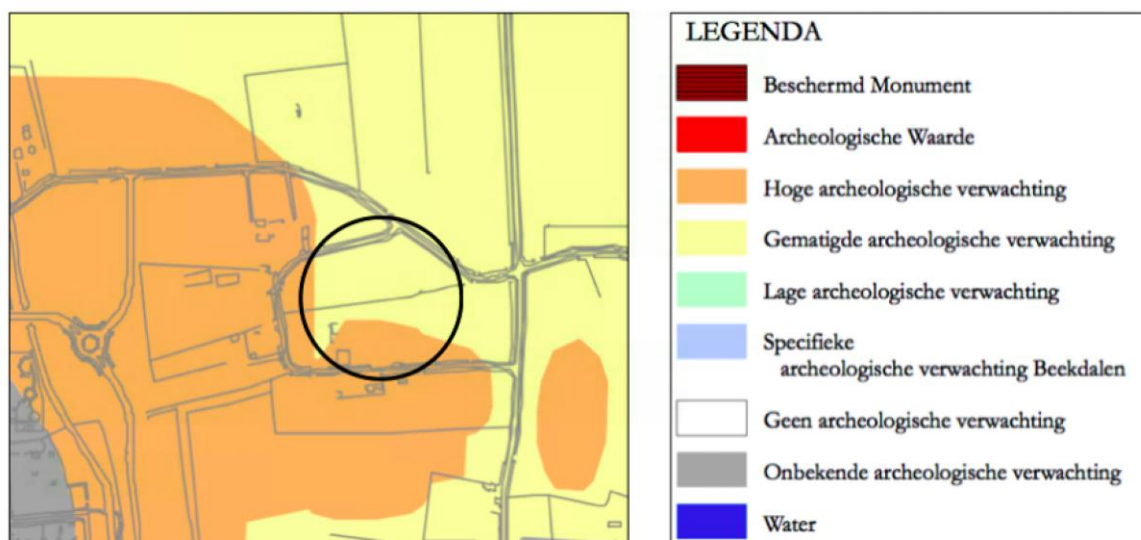
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Uitsneden van de kaart zijn opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

De locatie heeft deels een gematigde archeologische verwachting en deels een hoge archeologische verwachting. Op grond van bijbehorende regels is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m. Deze oppervlakte wordt gehaald, daarom is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn er twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten van beide onderzoeken ingegaan. De volledige onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 6 en 7 van dit bestemmingsplan.

Inventariserend veldonderzoek verkennende fase (mei 2014)

In 2014 is door Transect archeologie, erfgoed en ruimte een inventariserend veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd. Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat in het onderzochte gebied een zwak glooiend dekzandlandschap schuil gaat met een tweetal dekzandruggen. Deze ruggen zijn bepalend voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het plangebied, vooral vanwege de hogere en (relatief) drogere ligging in het landschap.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek zijn verdachte zones gedefinieerd, waar op grond van de bodemopbouw en mate van intactheid mogelijk vindplaatsen aanwezig kunnen zijn. Ten aanzien van de laatste drie verwachtingszones is het risico op de aanwezigheid van een vindplaats significant. Het verdient zodoende de aanbeveling om de middelhoge, hoge en zeer hoge verwachtingszones als dubbelbestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Aangezien het archeologisch relevante niveau zich in de meeste gevallen direct onder de bouwvoor bevindt, is geen aanvullende vrijstellingsdiepte op te geven.

Ook is voor deze zones een voorstel tot vervolgonderzoek geformuleerd, wanneer de dubbelbestemming in de te realiseren woonwijk niet behouden kan blijven. Voor de gebieden met een middelhoge, hoge en zeer hoge verwachting wordt bij graafwerkzaamheden op deze plekken karterend onderzoek aanbevolen.

Voor de middelhoge verwachtingszones kan een dergelijk onderzoek in principe door middel van een oppervlaktekartering plaatsvinden. Een eventueel aanwezige vindplaats (althans, de vondstlaag ervan) is namelijk opgenomen in de bouwvoor, waardoor deze op simpele en kostefficiënte wijze is op te sporen. Voorwaarde hiervoor is echter wel dat het terrein braak ligt, op de gebruikelijke wijze is geploegd en er sprake is van een goede vondstzichtbaarheid. Onder dit laatste wordt bedoeld dat het terrein vrij is van vegetatie (ook gras) en bladafval en de verploegde grond iets is uitgeregend.

Voor de hoge en zeer hoge verwachtingszones kan een karterend onderzoek door middel van boringen bijdragen aan een meer gedetailleerd beeld in de aanwezigheid van resten aldaar. De vondstlagen van eventuele vindplaatsen zijn naar verwachting nog intact of deels aangeploegd, waardoor vondstmateriaal zich nog aan de basis van het plaggendeek bevindt. Het booronderzoek dient daarbij strikt het doel om nauwkeuriger zones te definiëren die voor een dubbelbestemming archeologie in aanmerking komen. Op de zones waar laarpodzolgronden zijn aangetroffen kan eveneens een oppervlaktekartering worden uitgevoerd, aangezien daar vondstlagen naar het maaiveld zijn geploegd.

Inventariserend veldonderzoek karterende fase (februari 2019)

De aanleiding voor het onderzoek vormt de geplande bouw van nieuwe woningen aan de Otmanweg 1 te Ommen, gemeente Ommen (OV). Hiertoe is een bestemmingsplanwijziging vereist. De gemeente Ommen heeft een eigen archeologiebeleid. Op basis van het bestemmingsplan dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door de geplande bouwactiviteiten.

In 2014 is het plangebied en haar omgeving onderzocht door middel van een verkennend booronderzoek. Dit onderzoek vond plaats in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Op grond van de onderzoeksresultaten is in 2014, in lijn met het selectievoorstel, door de bevoegde overheid geadviseerd onder andere in het huidige onderzoeksgebied karterende boringen te zetten. In het noordelijk deel van het plangebied is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. In verspreide delen van het plangebied resteren alleen nog BC-horizonten. Intacte B-horizonten zijn nergens aangetroffen. Alle lagen – inclusief de verstoorde lagen – zijn gezeefd en dit heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd. Archeologische indicatoren met een intacte archeologische context worden ook niet meer verwacht. Hooguit kunnen nog diepe grondsporen bewaard zijn gebleven, al zijn er geen aanwijzingen dat het plangebied bewoning kende. Het archeologisch belang van eventuele resterende grondsporen is laag: gezien het geconstateerde bodemprofiel is een eventueel bewoningsniveau grotendeels verdwenen, evenals een intact vondstenniveau en ondiepe grondsporen. Resterende diepe grondsporen kunnen daarom niet of moeilijk gedateerd worden en de samenhang met nu verdwenen sporen kan niet worden achterhaald.

Om deze reden is het belang van eventuele diepe grondsporen laag en adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Ommen, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of haar regio-archeoloog.

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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel 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

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. Beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 750 METER afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Stikstofdepositie

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van een MFA, welke extra verkeersbewegingen met zich meebrengt (zowel in de aanleg als gebruiksfase). Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een

passende beoordeling te worden opgesteld. In dit geval is een passende beoordeling op basis van de AERIUS Calculator 2019 uitgevoerd. In paragraaf 5.7.1.1 is reeds op de resultaten ingegaan. De berekening is opgenomen als bijlage 5 van deze toelichting. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit vergeleken met de omvang van ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

De in deze onderbouwing besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het verlenen van deze omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschappen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
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 gebruiksregels (Artikel 5)*
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. Tevens zijn er bepalingen omtrent parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*
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 7)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Overige regels (Artikel 8)*
In dit artikel wordt de uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening, afstemming welstandstoets en afstemming APV beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Wonen (Artikel 4)

Het gehele plangebied is bestemd voor de zes verschillende woonkavels. Per kavel is er een bestemmingsvlak en een bouwvlak opgenomen. In de bouwregels is bepaald dat per bestemmingsvlak 1 woning is toegestaan, die binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte is per bestemmingsvlak op de verbeelding middels een aanduiding weergegeven. Woningen worden gebouwd als modern landelijke woning,

boerderijwoning of schuurwoning. Dit is middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd. De uitwerkingen van deze woningen zijn vastgelegd in het aan de regels gekoppelde beeldkwaliteitsplan.

Voor aan- en uitbouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen geldt dat de goothoogte en bouwhoogte respectievelijk 3,5 en 8 meter bedraagt. De maximum oppervlakte is met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding per bestemmingsvlak vastgelegd.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Voor erf en perceelsafscheidingen gelden de regels zoals opgenomen in artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen omtrent beroepen en bedrijven aan huis opgenomen. Voor beroepen aan huis geldt een maximum oppervlakte van 100 m² van de woning en de bijgebouwen. Middels een afwijkingsbevoegdheid zijn kleinschalige beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mogelijk tot een oppervlakte van 30% van de woning en de bijgebouwen.

Tot slot zijn in de specifieke gebruiksregels van deze bestemming tevens de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels) en de borging van de sloop van alle gebouwen (Bijlage 2 van de regels).

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 samenwerkingsovereenkomst 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 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschappen Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval is er door de gemeente Ommen een inloopavond belegd waar omwonenden de plannen hebben kunnen inzien. Tijdens deze bijeenkomst is tevens het beeldkwaliteitsplan tentoongesteld. Daarnaast zal het plan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder de gelegenheid krijgt om een zienswijze in te dienen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Als gevolg van deze zienswijzen is een geuronderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. De notitie zienswijzen is opgenomen als bijlage 9 van deze toelichting. Het geuronderzoek is verwerkt in paragraaf 5.6 van deze toelichting en opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3 Geuronderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Aeriusberekening

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek plandeel 1

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek plandeel 2

Bijlage 8 Watertoetsresultaten

Bijlage 9 Zienswijzennota