

Bestemmingsplan
Buitengebied, herziening
Wethouder Petterweg 19
en Bergweg 26

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
“Buitengebied, herziening Wethouder Petterweg 19 en Bergweg 26”

Plannaam: Buitengebied, herziening Wethouder Petterweg 19 en Bergweg 26
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0065-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2021



*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	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	ALGEMEEN	10
2.2	DEELGEBIED WETHOUDER PETTERWEG 19 (SLOOPLOCATIE).....	10
2.3	DEELGEBIED BERGWEG 26 (BOUWLOCATIE).....	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	GELUID	35
5.2	BODEMKWALITEIT.....	36
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.....	46
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	49
6.1	VIGEREND BELEID.....	49
6.2	WATERPARAGRAAF	50
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	51
7.1	INLEIDING.....	51
7.2	OPZET VAN DE REGELS	51
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	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	57
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK WETHOUDER PETTERWEG.....	58
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK BERGWEG 26.....	59
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	60
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING.....	61
BIJLAGE 6	WATERTOETS.....	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Wethouder Petterweg 19, in het buitengebied van de gemeente Ommen bevindt zich een voormalig agrarisch erf waar de bedrijfsactiviteiten gestaakt zijn. Het erf was voorheen in gebruik als varkenshouderij. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd. Sindsdien staan de varkenstallen leeg. Er wordt dan ook niet langer in het onderhoud van deze stallen geïnvesteerd, waardoor de bouwkundige staat op den duur zal gaan verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens om deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling in de gemeente Ommen. Concreet bestaat het voornemen uit het slopen van alle voormalige bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van circa 1.328 m², met uitzondering van één gebouw. Op het erf zal één gebouw behouden blijven om als bijgebouw bij de woning te fungeren. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Tenslotte wordt het geheel landschappelijk ingepast.

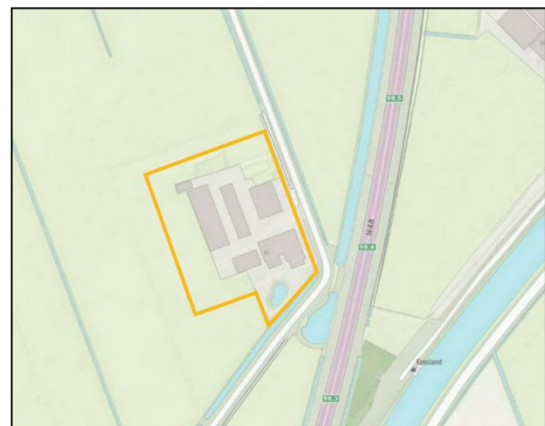
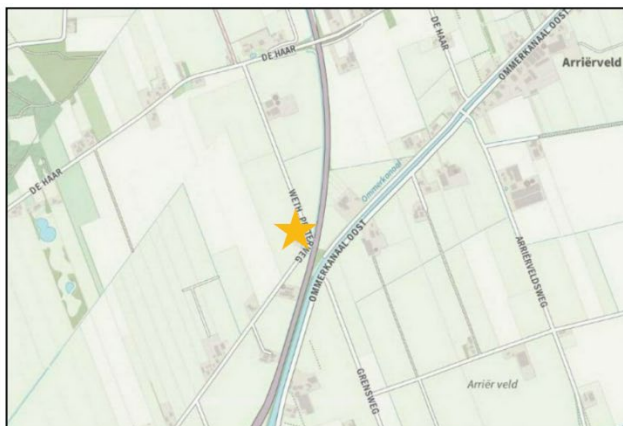
Het bouwrecht voor één compensatiewoning, dat door de sloop wordt verkregen, wordt naar de Bergweg 26 te Ommen verplaatst. Dit vanwege het feit dat bouw aan de Wethouder Petterweg 19 niet mogelijk is vanwege de omliggende bedrijven, een gastrace en de N48. Op het woonerf aan de Bergweg 26 te Ommen zijn in een eerder stadium al twee compensatiewoningen met bijgebouwen gerealiseerd. Ter plaatse zal de compensatiewoning worden gerealiseerd en het geheel landschappelijk worden ingericht.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ (Artikel 3.1 van de Wro).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen en bestaat uit een tweetal locaties. In afbeelding 1.1 en 1.2 is de ligging van deze locaties ten opzichte van de nabij gelegen kern en de directe omgeving indicatief weergegeven. De twee locaties zijn in afbeeldingen en het vervolg van deze toelichting als volgt aangegeven:

1. Gele ster/omlijning: Wethouder Petterweg 19 (slooplocatie)
2. Rode ster/ omlijning: Bergweg 26 (bouwlocatie)



Afbeelding 1.1
PDOK)

Ligging van het plangebied (Wethouder Petterweg 19) ten opzichte van Arriërveld en de directe omgeving (Bron:



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied (Bergweg 26) ten opzichte van Ommen en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied, herziening Wethouder Petterweg 19 en Bergweg 26” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0065-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.

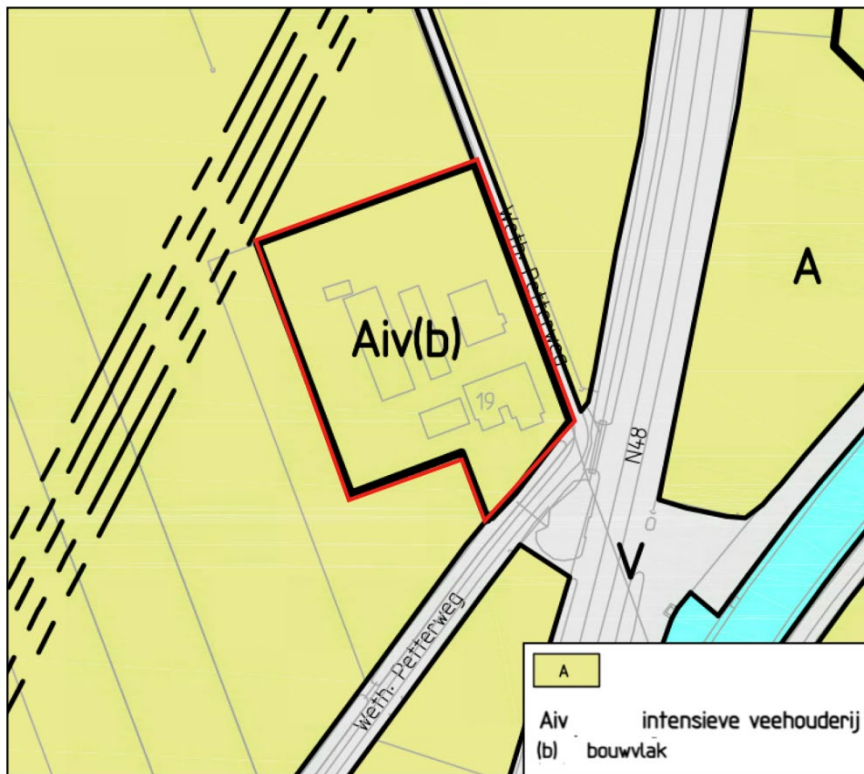
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

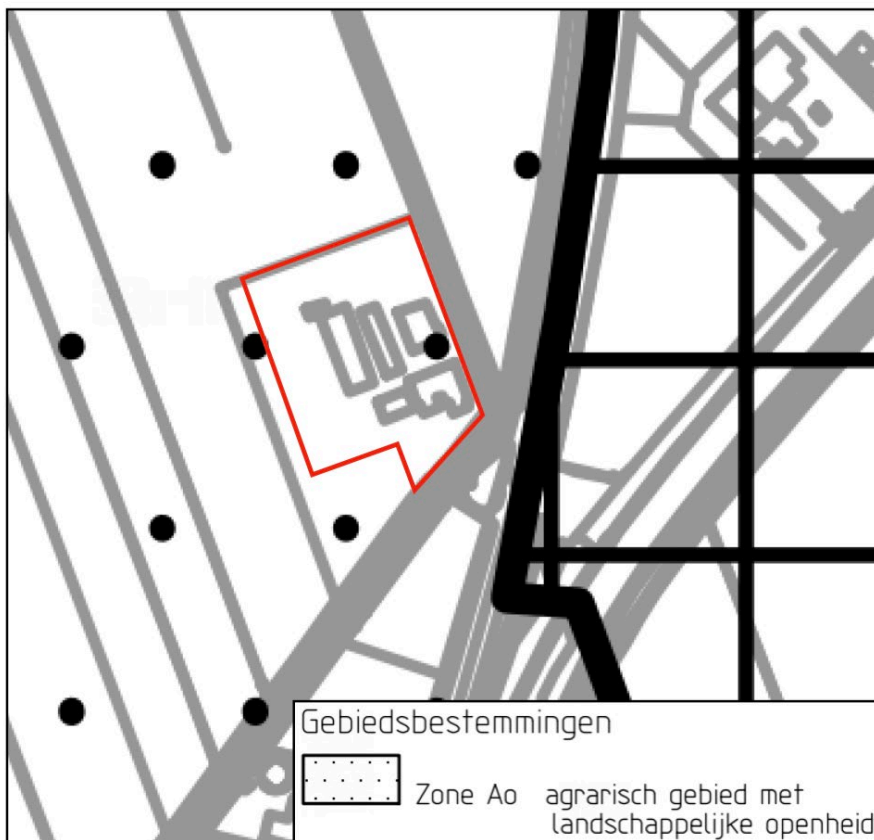
Het deelgebied aan de Wethouder Petterweg 19 ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Ommen Buitengebied” en “Facetherziening parkeren Ommen” welke door de gemeenteraad op respectievelijk 8 april 2010 en 19 juli 2018 zijn vastgesteld.

Het deelgebied aan de Bergweg 26 ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied, Bergweg 26, Ommen” en “Facetherziening parkeren Ommen” welke door de gemeenteraad op respectievelijk 12 juli 2018 en 19 juli 2018 zijn vastgesteld.

In afbeeldingen 1.3, 1.4 en 1.5 zijn uitsneden van de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen “Ommen Buitengebied” en “Buitengebied, Bergweg 26, Ommen” weergegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Ommen Buitengebied" (Bron: gemeente Ommen)



Afbeelding 1.4 Uitsnede verbeelding gebiedsbestemmingen geldend bestemmingsplan "Ommen Buitengebied" (Bron: gemeente Ommen)



Afbeelding 1.5 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan “Buitengebied, Bergweg 26, Ommen” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Binnen de deelgebieden bevinden zich de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Wethouder Petterweg 19

- Agrarische doeleinden;
- Subbestemming: intensieve veehouderij;
- Bouwvlak;
- Gebiedsbestemming Agrarisch gebied met landschappelijke openheid.

Het deelgebied aan de Wethouder Petterweg is voorzien van de bestemmingen ‘Agrarische doeleinden’ en de subbestemming ‘intensieve veehouderij’. Tevens is het gehele deelgebied voorzien van een bouwvlak. Daarnaast ligt de gebiedsbestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke openheid’ op het deelgebied.

Gronden die zijn voorzien van de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ en zijn voorzien van de subbestemming ‘intensieve veehouderij’ zijn uitsluitend bestemd voor intensieve veehouderijen en de bijbehorende voorzieningen. Gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan. Voor de bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en dergelijke gelden tevens maatvoeringeisen voor onder andere de maximale inhoudsmaat van de bedrijfswoning en de maximale goot- en bouwhoogte van alle gebouwen.

Voor gebieden die zijn aangewezen als ‘Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (Zone Ao)’ gelden aanvullende bouwregels een en ander met inachtneming van de in het gebied voorkomende landschappelijke

waarden in de vorm van grootschalige openheid, een rationele verkavelings- en wegenpatroon en verspreid liggende boscomplexen. Alsmede de in de gebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Bergweg 26

- Wonen;
- Dubbelbestemming “Waarde – Archeologisch verwachting 1”.

Het deelgebied aan de Bergweg 26 is voorzien van de bestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologisch verwachting 1”.

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn bestemd voor maximaal twee woningen met de daarbij behorende voorzieningen. Per woning is maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Het regulier bewonen van de bestaande bedrijfswoning aan de Wethouder Petterweg is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Momenteel is er namelijk een agrarisch bedrijf toegestaan. Wonen is enkel toegestaan ten behoeve van een agrarische bedrijf.

Het realiseren van de compensatiewoning aan de Bergweg 26 is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien ter plaatse maximaal twee woningen zijn toegestaan. Hier ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een derde woning. In voorliggend bestemmingsplan wordt ter plaatse de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een derde woning opgenomen.

Tot slot wordt opgemerkt dat binnen voorliggend bestemmingsplan specifieke regelingen worden opgenomen ter waarborging van de landschappelijke inpassing.

In dit bestemmingsplan wordt het gewenste voornemen mogelijk gemaakt, waarbij wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in en om het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft 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 het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Zoals reeds vermeld bestaat het plangebied uit twee deelgebieden in het buitengebied van de gemeente Ommen. In de volgende paragrafen wordt afzonderlijk op de huidige situatie ter plaatse van deze locaties ingegaan.

2.2 Deelgebied Wethouder Petterweg 19 (slooplocatie)

De locatie aan de Wethouder Petterweg 19 betreft een agrarisch perceel. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen. Ten oosten van het plangebied ligt de N48, tussen Balkbrug en Ommen. Ten noorden, zuiden en westen van het plangebied bevinden zich agrarische gronden.

Het voormalige agrarisch erf bestaat uit erfverharding, boerderij en verschillende opstallen. De opstallen zijn voornamelijk gedekt met golfplaten de boerderij is gedekt met dakpannen. De staat van onderhoud van de gebouwen is gemiddeld genomen redelijk. De opstallen staan momenteel leeg. Rondom de gebouwen ligt erfverharding en gazon.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie aan de Wethouder Petterweg (rode omlijning) op een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld opgenomen van de slooplocatie.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied Wethouder Petterweg (Bron: PDOK)

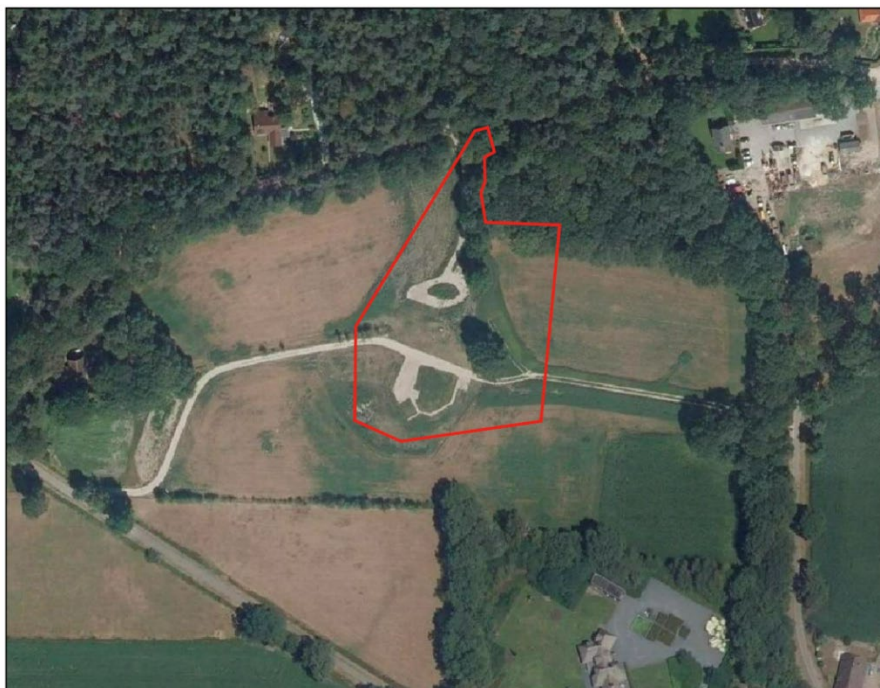


Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto's (Bron: Streetview Google.maps)

2.3 Deelgebied Bergweg 26 (bouwlocatie)

De locatie aan de Bergweg 26 betreft een woonperceel. De locatie ligt ten oosten van Ommen in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. Rondom het plangebied bevinden zich agrarische gronden. Op het woonperceel zijn/worden twee vrijstaande woningen met bijgebouwen gerealiseerd. Daarnaast is/wordt het geheel landschappelijk ingepast met o.a. streekeigen beplanting.

In afbeelding 2.3 is de meest recente luchtfoto uit 2019 van de situatie aan de Bergweg 26 (rode omlijning) weergegeven. Hierop is te zien dat reeds alle aanwezige bebouwing is gesloopt en de grond bouwrijp gemaakt is.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto 2019 situatie deelgebied Bergweg 26 (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in de inleiding van deze toelichting reeds aangegeven bevindt zich aan de Wethouder Petterweg, in het buitengebied van de gemeente Ommen, een voormalige agrarisch bedrijf. Ter plaatse wordt een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen, circa 1.328 m², gesloopt. Op basis van het rood voor rood beleid van de gemeente Ommen geeft dit recht op één compensatiewoning. Realisatie van de compensatiewoning op de slooplocatie aan de Wethouder Petterweg is niet mogelijk vanwege milieukundige en veiligheidsbelemmeringen van omliggende bedrijven, een gastrace en de N48. Om die reden is gekozen om de woning te verplaatsen. Bergweg 26 bleek een geschikte locatie om de compensatiewoning naartoe te verplaatsen.

In de volgende paragrafen wordt per locatie ingegaan op de ontwikkeling en de gewenste situatie. Voor het hierbij behorende ruimtelijke kwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

3.1.2 Deelgebied Wethouder Petterweg 19 (slooplocatie)

Het gewenste voornemen bestaat uit slopen van de aanwezige varkensstallen en de mestputten. Op het erf blijft een gebouw staan bij de woning om als bijgebouw te fungeren. Na sloop van de opstallen moet het erf weer een logische eenheid vormen. Op het dak van de te behouden schuur komen zonnepanelen. Het is daardoor niet mogelijk om hoge bomen rond de schuur te zetten. In het jonge ontginningslandschap is het daarentegen onwenselijk om de schuren naakt in het landschap te zetten. Door een hakhoutsingel rondom de schuur aan te leggen wordt enerzijds het volume verzacht en komt er anderzijds geen schaduw op het dak. Het erf wordt hiermee weer landschappelijk goed ingepast.

De tuin voor de boerderij wordt afgeschermd middels een beukenhaag en langs de weg middels een ligusterhaag. Deze kunnen behouden blijven. Opvallende materialen moeten voorkomen worden. Enkel materialen die mooi verouderen en passen in de streek zullen de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. De te behouden schuur wordt opgeknapt en ontdaan van asbest.

In afbeelding 3.1 is een impressie van de gewenste situatie aan de Wethouder Petterweg weergegeven (zie hiervoor ook bijlage 1 bij deze toelichting).



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie Wethouder Petterweg (Bron: Erfontwikkelaar)

3.1.3 Deelgebied Bergweg 26 (bouwlocatie)

Het gewenste voornemen maakt een extra vrijstaande woning aan de Bergweg 26 mogelijk. De woning sluit aan op de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het perceel. De maximale goothoogte zal 4,5 meter bedragen met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De compensatiewoning wordt zo bij de twee andere woningen gepositioneerd dat er een cluster van gebouwen ontstaat. Dit in combinatie met landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat het erf zich als één geheel in het landschap presenteert. In afbeelding 3.2 is een impressie van de gewenste situatie aan de Bergweg weergegeven (zie hiervoor ook bijlage 1 bij deze toelichting). In afbeelding 3.3 is een uitsnede opgenomen van het oorspronkelijke erfinrichtingsplan behorend bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Bergweg 26, Ommen uit 2018. Op deze manier is goed te zien wat er wordt toegevoegd. Na de afbeeldingen wordt de nieuwe erfinrichting nader uiteengezet.



Afbeelding 3.2 Gewenste situatie Bergweg 26 (Bron: Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.3 Erfinrichtingsplan Bergweg 26 behorend bij bestemmingsplan uit 2018 (Bron: Erfontwikkelaar)

Situering compensatiewoning Bergweg

Het plangebied bestaat naast het erf uit verschillende akkers en weiden. Deze ‘kamers’ waren van oorsprong meer afgeschermd. Het erf was onderdeel van deze kamers en lag op de scheiding van deze ruimten. Dit was efficiënt in de bedrijfsvoering en het lag op de rand van een hogere es (noord-oostzijde), en de lagere heidevelden (zuid-westzijde). Binnen het plan is gekozen om de woningen zo te positioneren dat ze, samen met de bijgebouwen, één erfensemble vormen maar toch eigen identiteit behouden waardoor de “kamers” zichtbaar blijven. Het erf ligt grotendeels op dezelfde plek als waar ook het oorspronkelijk erf was.

De noordelijke woningen zullen gezamenlijk met de reeds in uitvoering zijnde woning een cluster moeten vormen. De woning die reeds in uitvoering is komt daarbij op de oorspronkelijke plek waar ook de boerderij heeft gestaan. Er is gekozen om de compensatiewoning net als de andere woningen ook verspreid op het bestaande bouwvlak te situeren. Daarbij sluit het aan op het advies van de ervenconsulent.

Architectuur bebouwing

De bebouwing heeft een vernieuwend karakter met respect voor de landelijke omgeving en ruimte voor duurzame toepassingen met een ingetogen uitstraling. De architectuur vormt een abstracte vertaling van het agrarisch silhouet; c.q. een erf woning. De gebouwen worden zorgvuldig gedetailleerd in lijn met de architectuurstijl met als belangrijk aandachtspunt de beëindiging van het dakvlak. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van overstekken met een heldere dakrand of een dakvlak dat doorloopt in de gevel. Beide woningen kennen een inhoudsmaat van maximaal 750 m³. Zo ontstaat, overeenkomstig de beoogde beeldkwaliteit, een passend ensemble.

Inrichting erf

De erven in het ‘essenlandschap’ kennen een groene uitstraling die met name door de aanwezigheid van grote bomen en struiken in de tuin en op het erf. Met bomen worden de kamers versterkt. Deze groene lijnen komen bij elkaar op het erf. Hier clusteren de bomen zich met de verspreid liggende bebouwing er tussen. Op het erf wordt met hagen enige afscherming privacy gecreëerd. Schuttingen moeten vermeden worden in het buitengebied.

De kamers zijn zo open mogelijk gehouden met twee solitaire bomen als blikvangers. De gronden zijn ingericht als weide of akker. Al dan niet met een sober raster van eikenhoutenpalen met glad draad of donker lint. Opvallende afscherming moet voorkomen worden. Enkel materialen die mooi verouderen en passen in de streek zullen de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Ondanks dat we spreken over een geclusterd erf heeft iedere kavel een eigen ontsluiting die reeds mogelijk is gemaakt bij eerdere planvorming (bestemmingsplan Buitengebied, Bergweg 26, Ommen 2018). Wel is er een onderscheid, de voormalige hoofdentree mag formeler en bijvoorbeeld verhard worden terwijl de noordelijke en oostelijke ontsluiting een minder formeel karakter dient te behouden middels karrespoor of een halfverharding. Verharding is in algemene zin in een gedekte kleurstelling (bruin-rood-antraciet) en sober toegepast. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van een nieuwe ontwikkeling. De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de ‘Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018’, echter wordt hierin voor het buitengebied verwezen naar de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Op basis van deze publicatie kan eveneens de verkeersgeneratie worden bepaald.

In voorliggend geval is sprake van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Ommen (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

3.2.2 Deelgebied Wethouder Petterweg (slooplocatie)

Met het initiatief worden voormalige agrarische opstallen op dit erf gesloopt. Parkeren ten behoeve van de toekomstige woonfunctie (huidige bedrijfswoning) vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van het perceel en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.1, zijn er op eigen terrein voldoende parkeermogelijkheden. Wat betreft ontsluiting zal gebruik worden gemaakt van de bestaande in- en uitritten op de Wethouder Petterweg.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersdruk, ten opzichte van de huidige situatie, af. De bestaande agrarische bestemming (intensieve veehouderij) en bijbehorende verkeersbewegingen komen namelijk te vervallen. De Wethouder Petterweg beschikt bovendien over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen behorende bij de woning veilig te kunnen afwikkelen.

3.2.3 Deelgebied Bergweg (bouwlocatie)

In voorliggend geval wordt de compensatiewoning gerealiseerd aan de Bergweg 26. Dit leidt tot een stijging van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie ter plaatse.

Naast de reeds vermelde uitgangspunten in paragraaf 3.2.1 worden voor het berekenen van de extra parkeerbehoefte en verkeersgeneratie de volgende uitgangspunten gehanteerd op basis van de CROW publicatie:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8;
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal.

3.2.2.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de compensatiewoning vindt plaats op eigen erf. Voor de compensatiewoning geldt op basis van de publicatie van het CROW een toename van de parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen. Ter plaatse van het nieuwe erf is voldoende ruimte aanwezig om hierin te voorzien. Daarnaast is in de regels van voorliggend bestemmingsplan bepaald dat het gewenste gebruik van de gronden alleen is toegestaan, wanneer in deze parkeerbehoefte wordt voorzien.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte zijn dan ook geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.2.3 Verkeer

Als gevolg van de realisatie van de compensatiewoning geldt op basis van de publicatie van het CROW een toename van de verkeersgeneratie van afgerond 8 tot 9 verkeersbewegingen per etmaal. De Bergweg kan de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zonder problemen opvangen.

Voor wat betreft de verkeersgeneratie zijn dan ook eveneens geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als 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’.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Nationale omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet wordt voorzien in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van één woning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste 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

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

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

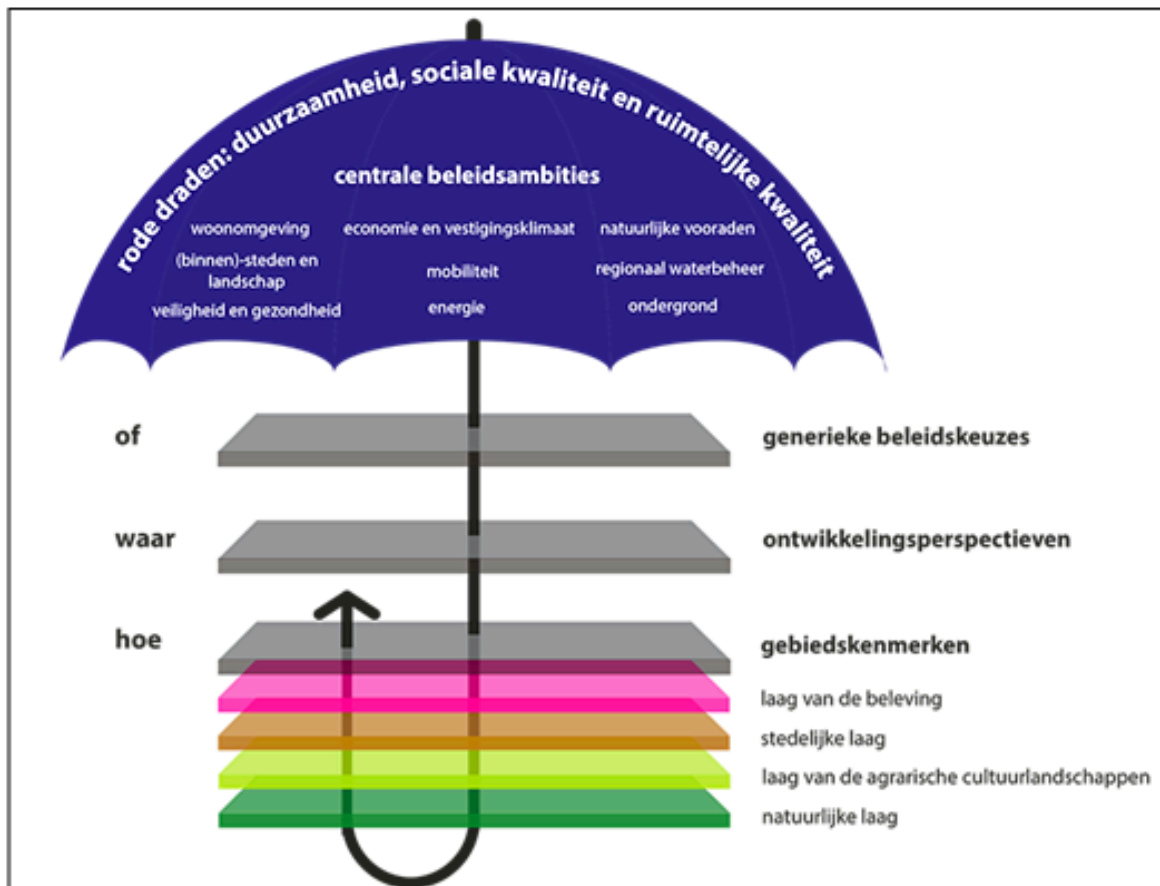
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’ en ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van toepassing. De artikelen 2.1.3, 2.1.5 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand woonvlak. Hiermee is geen sprake van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Daarnaast vindt er sloop plaats aan de Wethouder Petteweg

waardoor er per saldo zelfs sprake is van een afname aan bebouwing in het buitengebied. Het voornemen is in overeenstemming met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening.

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

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van 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 artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

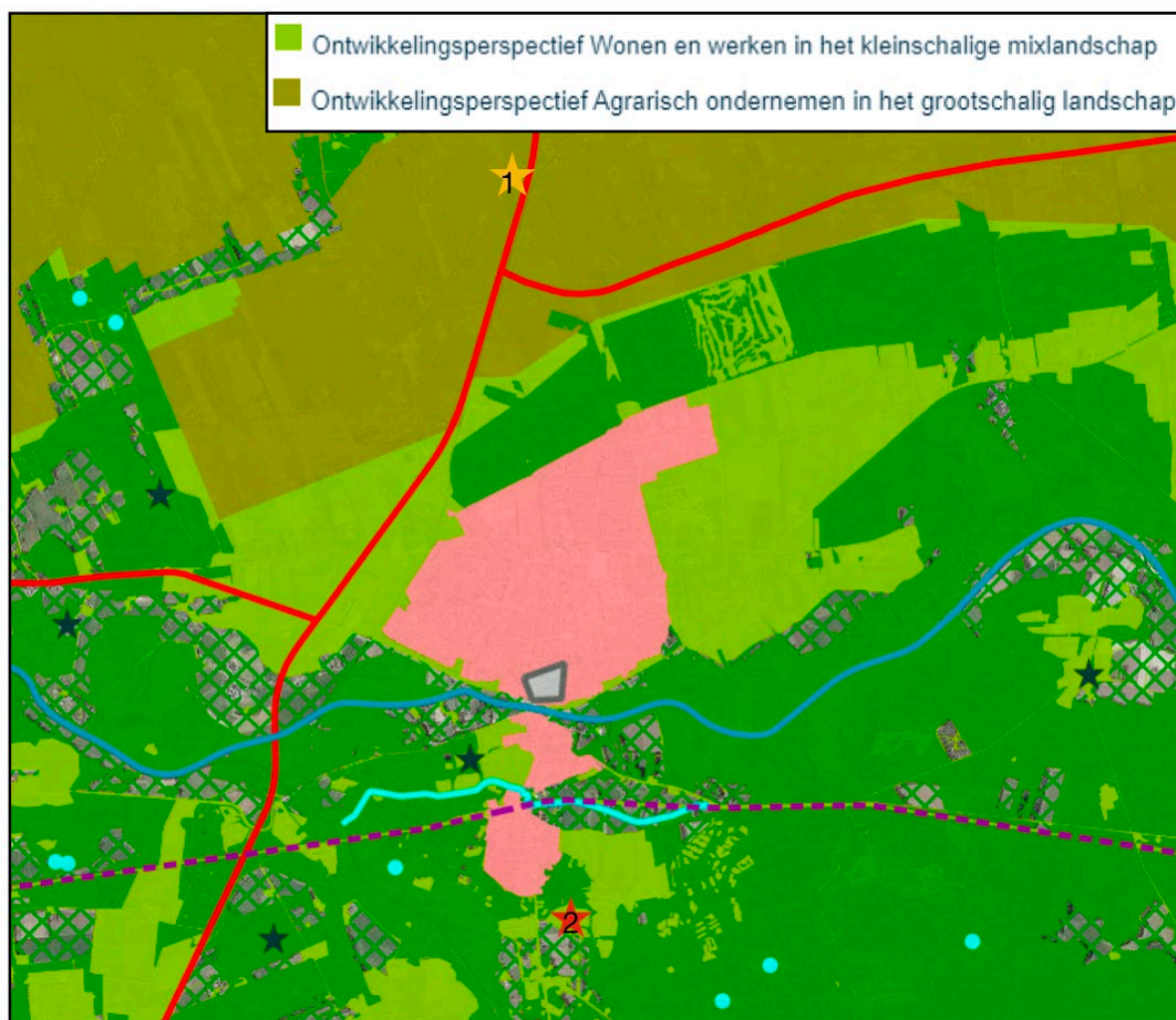
De ontwikkeling gaat uit van de sloop van de landschapsontsierende gebouwen en de sanering van asbest en overvloedige erfverharding aan de Wethouder Petterweg. Hiervoor in de plaats wordt binnen de bestaande woonbestemming aan de Bergweg 26 een extra woning gerealiseerd. Tenslotte worden beide erven landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken. Voor een nadere onderbouwing hiervan, wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening.

De uitvoering van het gemeentelijke Rood voor Rood beleid vloeit in feite voort uit artikel 2.1.6 van de provinciale verordening, het voornemen voldoet aan het Rood voor Rood beleid (zie hiervoor ook paragraaf 4.3.4 van deze toelichting) waardoor voldaan wordt aan artikel 2.1.6.

Zoals in het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 van deze toelichting wordt beschreven staan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de toepassing van het uitvoeringsmodel, het ontwikkelingsperspectief, de vier-lagenbenadering en de gebiedskenmerken wordt verwezen naar de hierop volgende tekst in deze toetsing.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart is het plangebied aan de Bergweg 26 aangemerkt met de ontwikkelingsperspectieven “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Het plangebied aan de Wethouder Petterweg 19 valt binnen het ontwikkelingsperspectief “Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel Oranje ster(1) Wethouder Petterweg en Rode ster (2) Bergweg 26 (Bron: Provincie Overijssel)

“Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Het deelgebied aan de Wethouder Petterweg is gelegen in het “Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”. Hier staat landbouw voorop. Initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet in de weg zitten. Mede daarom wordt vindt ter plaatse van de Wethouder Petterweg ook geen nieuwbouw van de compensatiewoning plaats.

Het deelgebied aan de Bergweg 26 ligt in het “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. De compensatiewoning beperkt de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering (zie ook paragraaf 5.5 en 5.6). Daarnaast is de functie wonen passend binnen het mixlandschap. Met het voornemen wordt bijgedragen aan de ambities in het kader van een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap en de sterke ruimtelijke identiteiten, zo blijkt onder meer uit paragraaf 3.1 en bijlage 1 bij deze toelichting.

Voorliggende ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Ommen, die bijdraagt aan de ambities van het geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

De deelgebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype Dekzandvlakte en ruggen’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het deelgebied aan de Wethouder Petterweg is met een Oranje ster(1) en het deelgebied Bergweg 26 is met een Rode ster (2) weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

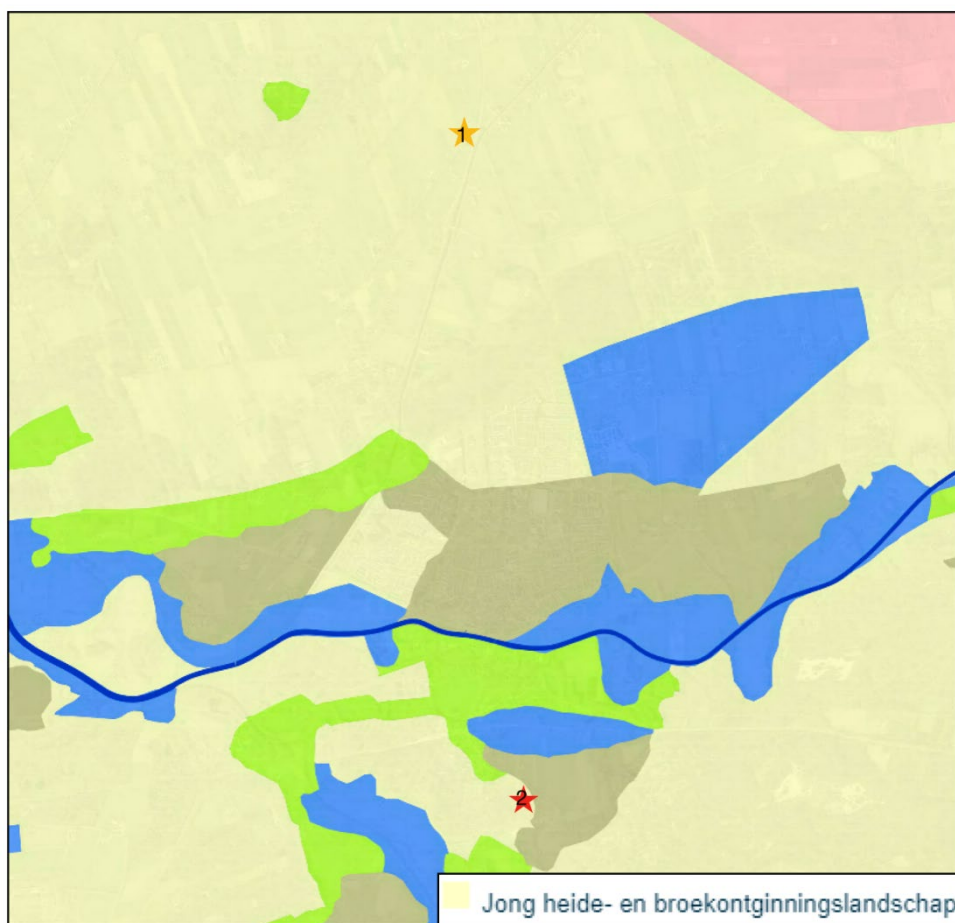
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De nog aanwezige kenmerken van het oorspronkelijk landschap worden met het initiatief niet aangetast, omdat het gaat om reeds bestaande erven. Voorliggende ontwikkeling kent een dusdanig kleine aard en omvang dat het geen onevenredige gevolgen heeft voor de natuurlijke gronden en systemen.

Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

De deelgebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide- en ontginningslandschap’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarische cultuurlandschap”. Het deelgebied aan de Wethouder Petterweg is met een Oranje ster(1) en het deelgebied Bergweg 26 is met een Rode ster (2) weergegeven.



Afbeelding 4.4

Uitsnede ‘Laag van agrarisch cultuurlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en ontginningslandschap”

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’ landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

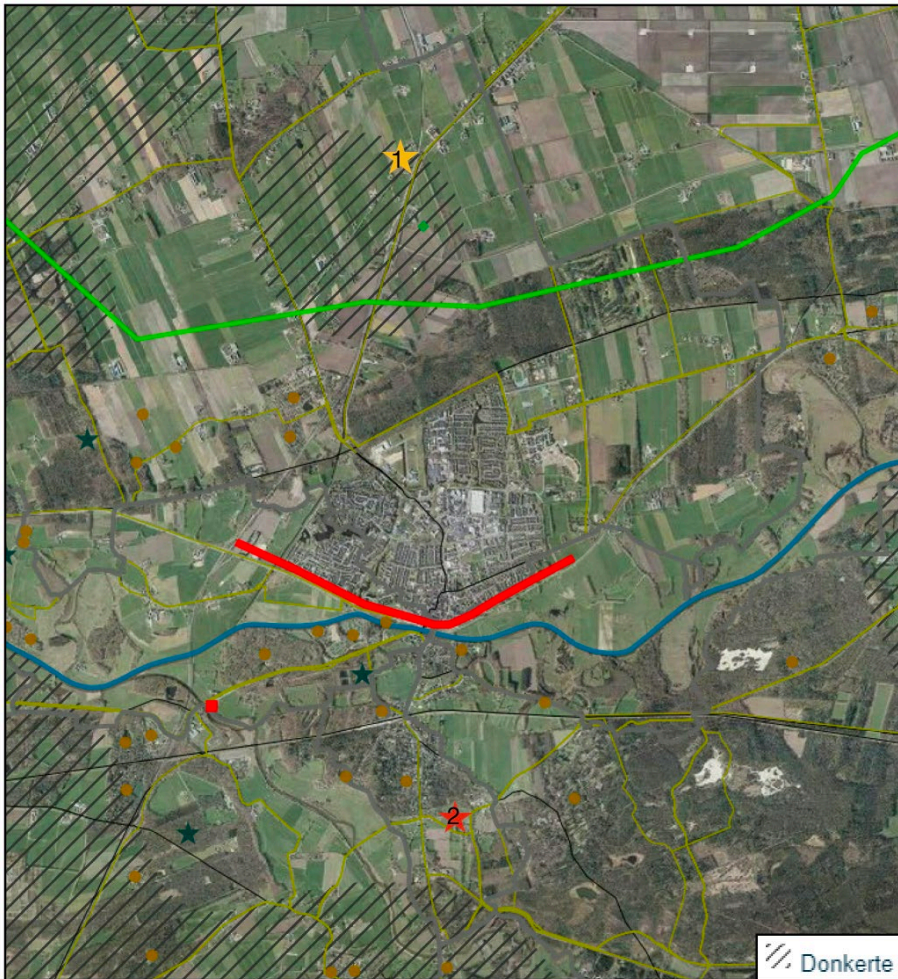
Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van de kenmerkende ruimtematen. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en het ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1). De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De ‘Laag van de beleving’

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het ‘belevingslandschap’ ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe ‘erfgoed’ van de provincie. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met ‘Donkerte’. In afbeelding 4.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van beleving (Bron: provincie Overijssel)

“Donkerte”

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

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een compensatiewoning ter plaatse van het deelgebied Bergweg 26, rode ster in afbeelding 4.5. Ter plaatse van het deelgebied Wethouder Petterweg 19 vindt alleen de sloop plaats van de voormalige agrarische gebouwen. Hier geldt tevens het aspect 'Donkerte'. Door de sloop ter plaatse van de Wethouder Petterweg worden de stallen met de bijbehorende licht uitstoot gesaneerd. Dit draagt bij aan het behoud van de 'donkerte'. Het deelgebied aan de Bergweg 26 is niet gelegen binnen het aspect 'Donkerte' echter wordt opgemerkt dat één woning in zeer beperkte mate licht veroorzaakt

wat inherent is aan de woonfunctie. Gelet hierop levert dit dan ook geen gevolgen op voor de laag van beleving.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in 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 bovenstaand beleid, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van wonen en landschap. Het initiatief voorziet namelijk in het realiseren van een nieuwe woning in een te versterken groene setting aan de Bergweg 26. Hiermee wordt een concrete behoefte vervuld. Daarnaast draagt het plan bij aan het versterken van het landschap door het slopen van een forse omvang aan leegstaande agrarische bebouwing en het

treffen van landschapsmaatregelen ter plaatse van de Wethouder Petterweg 19. Het plan leidt dan ook tot een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt goed ingepast. Er is sprake van nieuwe ontwikkeling en kwaliteitsversterking. Geconcludeerd wordt dat de voorgenoemde ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities zoals genoemd in de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”.

4.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

4.3.2.1 Algemeen

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

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 4.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.2.2 Ambities GOP

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

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

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

- Welzijn en leefbaarheid (People)
Thema's: Wonen / Onderwijs / Veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur
- Welvaart en economie (Prosperity)
Thema's: Bedrijvigheid en voorzieningen / Landbouw / Recreatie en toerisme
- Omgevingskwaliteit (Planet)
Thema's: Milieu, klimaat en duurzaamheid en openbare ruimte / Natuur, landschap, water en erfgoed/ Infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid

In het voorliggende geval zijn name de thema's “Wonen” en “Natuur en Landschap” van belang. Daarnaast zijn de gebiedsgerichte beleidsambities en de spelregels van bepaling. Op deze aspecten wordt hierna ingegaan.

4.3.2.3 Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

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

en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

4.3.2.4 *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.

4.3.2.5 *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.

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.

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

Algemeen

Het planologisch realiseren van één woning in het kader van Rood voor Rood is mogelijk binnen het GOP. Het plan voorziet in de behoefte aan wonen in het buitengebied. Daarnaast brengt de sloop van de voormalig agrarische opstallen een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee. Het vervallen van de bedrijfsbestemming is vanuit milieutechnische overwegingen positief, aangezien hinder bij omwonenden door bedrijfsactiviteiten wordt voorkomen. Ook voorziet de gewenste ontwikkeling in het toekennen van een passende vervolgfunctie aan een te behouden schuur en de boerderij ter plaatse van de Wethouder Petterweg 19. In het deelgebied aan de Bergweg 26 zal de compensatiewoning worden gerealiseerd. Tenslotte worden beide erven landschappelijk ingepast.

Aan de spelregels van het GOP, wordt voldaan. Hierna wordt daar op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de ambities en spelregels zoals opgenomen in het GOP.

Spelregels GOP

Hierna wordt puntsgewijs aan de spelregels van het GOP getoetst:

Ad 1: Voordat het plan in procedure gaat, worden de direct omwonenden geïnformeerd.

Ad 2: De initiatiefnemer zal in gesprek gaan met omwonenden over het plan om de ontwikkeling uit te leggen en te bespreken.

Ad 3: Binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid. Daadwerkelijke duurzaamheidsmaatregelen worden in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen meegenomen.

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

Ad 5: Door het voorkomen van verdere verpaupering wordt bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving. De ontwikkeling brengt door het realiseren van de compensatie woning tevens een versterking van de sociale vitaliteit met zich mee.

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

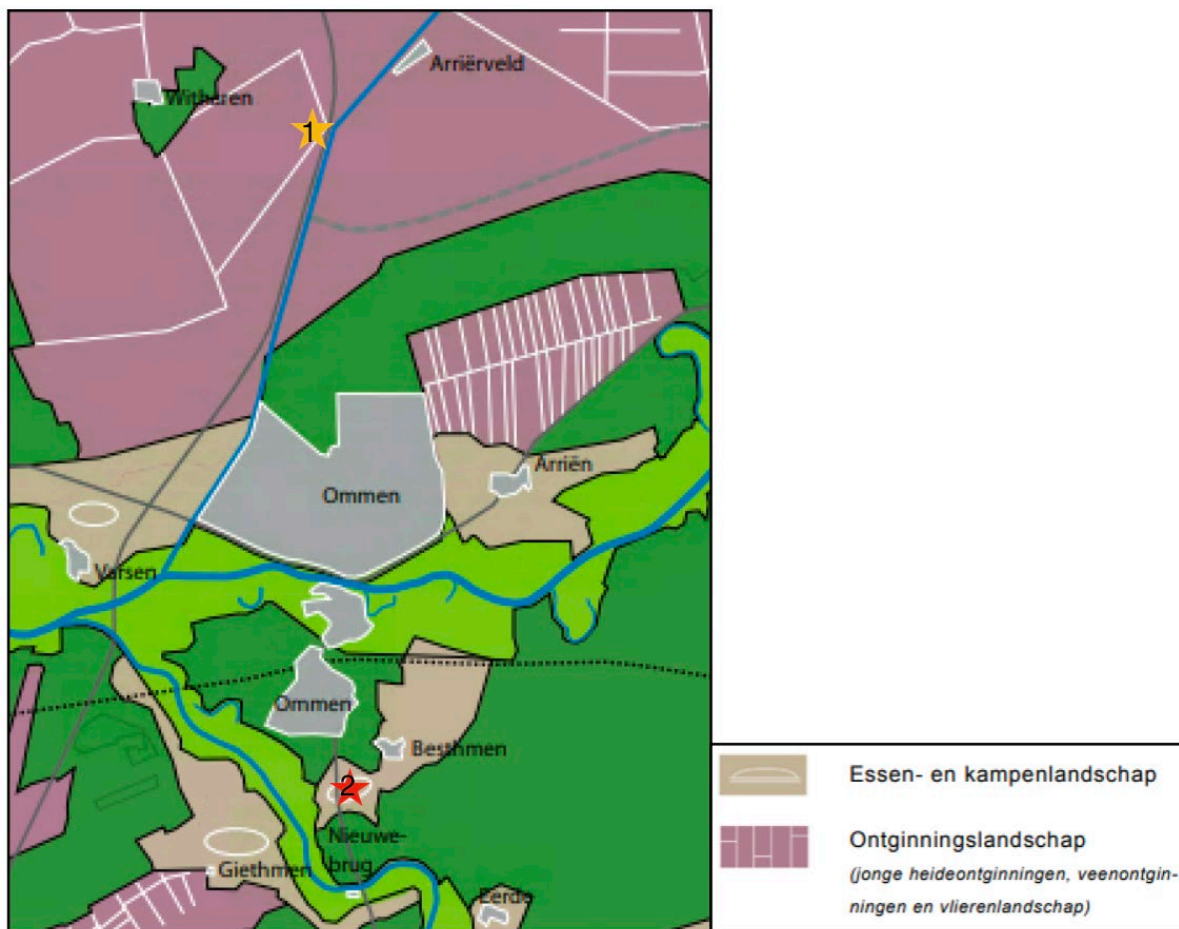
4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.3.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen stamt uit 2011. De doelstelling van het LOP is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van kwaliteiten en potenties. In het LOP wordt informatie gegeven omtrent het landschapsbeeld en cultuurhistorie van het landschap. Daarnaast worden kansen benoemd voor ontwikkeling van het landschap.

In het Inspiratieboek behorend bij het LOP wordt aangegeven hoe de kenmerken behouden en versterkt kunnen worden door inpassing van bebouwing. Het doel is het inspireren van iedereen die bezig is met ruimtelijke plannen in het buitengebied van Ommen. Het inspiratieboek biedt ideeën ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied en vormt een kader waaraan de gemeente erfinrichtingsplannen toetst.

Het deelgebied aan de Wethouder Petterweg ligt in het ontginningslandschap. Het deelgebied aan de Bergweg 26 ligt in het essen- en kampenlandschap. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede verbeelding LOP (Bron: Gemeente Ommen)

In het landschapsontwikkelingsland worden per landschapstype de volgende kansen aangewezen:

Essen- en kampenlandschap (deelgebied Bergweg 26)

- Versterken identiteit en ruimtelijke structuur van es- en kampenlandschap;
- Benutten van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten ter versterking van recreatie en toerisme;
- Versterken biodiversiteit door herstel en uitbreiden beplantingsstructuren (houtwallen), akkerranden en in stand houden van rust en verblijfplaatsen voor zoogdieren en vogels (boerderijen en schuren).

Ontginningslandschap (deelgebied Wethouder Petterweg 19)

- Schaalvergroting landbouw (LOG's).
- Behoud openheid door versterkte positie van landbouw;
- Verkoop streekelijke producten;
- Wandelen over boerenlandpaden;
- Grote landbouwgebieden als “rustgebied” voor fauna (weinig menselijke verstoring);
- Behoud en herstel cultuurhistorische elementen en gebouwen;
- Behouden weidevogels;
- Natuurlijke inrichting watergangen;
- Versterken ontginningsstructuur (wegen) door aanplant bomen.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan “Landschapsontwikkelingsplan (LOP)”

Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld. Onder andere het LOP heeft hiervoor als basis gediend. Met het voorliggend plan wordt daarmee bijgedragen aan de doelstellingen van het LOP. Dit komt onder andere tot uiting door het versterken van de identiteit en ruimtelijke structuur door de sloop en landschappelijke inpassing en het verbeteren en uitbreiden van beplantingsstructuren door de landschapsmaatregelen.

4.3.4 Beleidsnotitie Rood voor rood gemeente Ommen

4.3.4.1 Algemeen

De gemeenten in Overijssel hebben van de provincie enige beleidsruimte gekregen om hun eigen invulling te geven aan het Rood voor Rood-beleid. Het gemeentelijk beleid van de gemeente Ommen met betrekking tot Rood voor Rood is beschreven in de ‘beleidsnotitie Regeling Rood voor Rood gemeente Ommen’. De in deze notitie beschreven beleidslijn wordt gebruikt als toetsingskader voor aanvragen. De beleidsnotitie wordt in samenhang gebruikt met het Welstandsplan, het Landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan Buitengebied. In de notitie staat beschreven wat de uitgangspunten zijn en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om in aanmerking te komen voor de regeling.

4.3.4.2 Beleidskaders

Het hoofddoel van de regeling Rood voor rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden een bouwkaavel voor een woning worden toegekend. De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ en het maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 150 m². Bij de omvang van de compensatiekaavel wordt in principe uitgegaan van 1.000 m².

Uitgangspunt van de gemeentelijke regeling is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie. Ten aanzien van de situering van de bouwkaavel wordt daarbij de volgende gebiedsdifferentiatie gehanteerd:

In de volgende gebieden is compensatie op de slooplocatie zelf in principe niet wenselijk, tenzij in een ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat in de specifieke situatie geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van de betreffende gebieden:

- Landbouwontwikkelingsgebieden;
- Zone rivieroever met natuurwaarden;
- Beschermde dorpsgezichten;
- Buurtschappen Stegeren, Varsen, Arriën en Junne.

De slooplocatie aan de Wethouder Petterweg 19 is gelegen in de zone ‘Landbouwontwikkelingsgebieden’. Voor de zone ‘Landbouwontwikkelingsgebieden’ geldt het volgende:

In deze zone is het beleid gericht op het bieden van ruimte voor de intensieve veehouderij. Met het oog hierop is het mogelijk maken van bouwlocaties in het algemeen niet gewenst, aangezien dit de ontwikkeling van de intensieve veehouderij kan beperken. Gedacht moet worden aan beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven en van inplaatsingsmogelijkheden voor bedrijven die van elders komen. Een uitzondering voor een nieuwe bouwkaavel kan alleen worden gemaakt wanneer goed onderbouwd wordt dat op een specifieke plek in het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied. Dit kan het geval zijn indien bijvoorbeeld andere woongebouwen de ontwikkeling van intensieve veehouderijbedrijven op die specifieke locatie beperken. Als in Landbouwontwikkelingsgebieden ook de bedrijfswoning – naast de bedrijfsgebouwen – gesloopt wordt, dan mag er elders een extra bouwkaavel komen (in ruil voor te saneren (bedrijfs)woning één extra bouwkaavel voor een woning boven de toe te kennen bouwkaavel vanuit de Rood voor Rood-regeling).

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie rood voor rood gemeente Ommen

Aan de Wethouder Petterweg 19 wordt circa 1.328 m² aan voormalige agrarische gebouwen gesloopt. Op basis van het rood voor rood beleid is het mogelijk om hiervoor één compensatiewoning te realiseren. Het uitgangspunt van het rood voor rood beleid is dat er ter plaatse van de slooplocatie de compensatiewoning wordt gerealiseerd. In het voorliggend geval is echter de locatie gelegen binnen de zone ‘Landbouwontwikkelingsgebieden’ waar in feite het ‘nee-tenzij’ principe geldt. Tevens is de locatie gelegen nabij een gastrace en de N48. Hierdoor is de locatie ongeschikt om de compensatiewoning te realiseren. De compensatiewoning wordt daarom gerealiseerd aan de Bergweg 26. Tenslotte worden beide locaties landschappelijk ingepast.

Concluderend wordt gesteld dat het initiatief in lijn is met het gemeentelijke Rood voor Rood beleid.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het voornemen draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door te investeren in het landschap.

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.

Opgemerkt wordt dat in dit hoofdstuk ingegaan wordt op het binnen voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe milieugevoelige object, namelijk de nieuwe woning aan de Bergweg 26 (bouwlocatie). Ter plaatse van de locatie aan de Wethouder Petterweg 19 is namelijk geen sprake van het toevoegen van milieugevoelige of milieubelastende functies. Alleen indien noodzakelijk wordt de locatie Wethouder Petterweg 19 nader bekeken.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied Bergweg 26

De beoogde compensatiewoning aan de Bergweg 26 wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als nieuw geluidsgevoelig object. De bestaande bedrijfswoning aan de Wethouder Petterweg 19 is reeds een geluidsgevoelig object en behoeft daarom geen nadere aandacht.

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 is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt in “buitenstedelijk gebied” en strikt formeel binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder van de Bergweg en de Batterinkweg beide een weg met één rijstrook binnen een zone waar 60 km/uur mag worden gereden. Het plangebied ligt net buiten de wettelijke geluidszone van de N347.

De Batterinkweg en Bergweg betreffen allebei wegen met een relatief beperkte verkeersintensiteit. De wegen worden voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Gelet op de lage verkeersintensiteit en de afstand tot de weg is derhalve te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet wordt overschreden. Ter plaatse van de nieuwe woning zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

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

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen 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.

Voor het deelgebied aan de Wethouder Petterweg 19 is door Terra Agribusiness een verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna behandeld. Voor het rapportage van het verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Het deelgebied aan de Bergweg 26, waar de compensatiewoning wordt gerealiseerd, heeft al een woonbestemming. Ter plaatse is in 2017 door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek Wethouder Petterweg 19

Op basis van de resultaten van het verkennend en nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat de opgestelde hypothese "verdacht heterogeen verdeeld" juist is. Tevens kan gesteld worden dat de doelstelling van het onderzoek, het vaststellen van de aard en omvang van de verontreiniging, grotendeels is behaald.

Gezien de aangetroffen zintuiglijke waarnemingen en de aangetroffen concentraties asbest in het verkennend- en nader onderzoek kan gesteld worden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, zoals omschreven in de Wet bodembescherming. Het gehele erf is heterogeen verontreinigd met asbest in de bovengrond. In bijlage III van de onderzoeksrapportage zijn de verontreinigingscontouren weergegeven.

Uitgaande van een “worst-case scenario” betreft het een verontreiniging van circa 732 m³ met asbest verontreinigde grond. Afhankelijk van de terugsaneerwaarde zal de gehele, of slechts gedeeltelijk de verontreiniging zoals in de “worst-case scenario” aangegeven contour gesaneerd moeten worden. Aanbevolen wordt om dit vooraf met het bevoegd gezag te overleggen.

Druppelzone 1

Ter verticale afperking van de verhoging van deze druppelzone zijn 2 inspectiesleuven gegraven.

Hiervan is een mengmonster samengesteld en geanalyseerd op asbest. In het mengmonster (DZ1 30-50) is geen asbest aangetroffen. De druppelzone is hiermee voldoende afgeperkt. Omdat de concentratie onder de interventiewaarde (100 mg/kg ds) blijft is er voor deze druppelzone geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

5.2.3 Onderzoeksresultaten verkennend asbest- en bodemonderzoek Bergweg 26

Uit het uitgevoerde bodem- en asbestonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- Bij het asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In één mengmonster van de fijne fractie is een gehalte van 0,42 mg/kg aangetoond. Dit is onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

De hypothese voor het bodemonderzoek “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen.

De hypothese voor het asbestonderzoek “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels verworpen.

5.2.4 Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de slooplocatie Wethouder Petterweg 19 een sanering dient plaats te vinden. Dit zal gebeuren conform het advies van Terra Agribusiness in overleg met het bevoegd gezag. Voor de locatie Bergweg 26 gelden geen belemmeringen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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 voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de 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 de uitvoerbaarheid van dit 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).

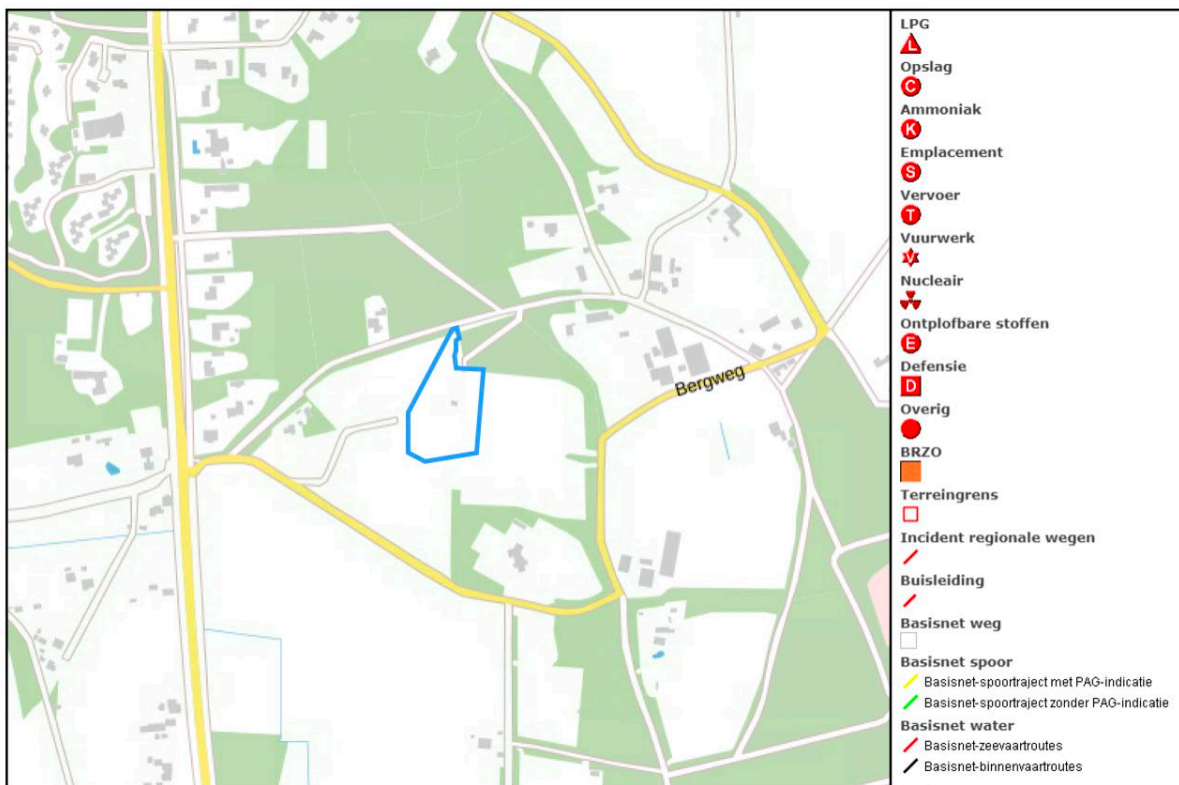
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

5.4.5 Situatie plangebied

Bergweg 26

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het deelgebied aan Bergweg 26. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe kader) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebieddeel Bergweg 26:

- 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.

Wethouder Petterweg 19

Nabij het bestaande erf aan de Wethouder Petterweg 19 bevindt zich een hoge druk aardgasbuisleiding op circa 40 meter afstand. Het plan, de voorgenomen sloop, is voorgelegd aan de vakgroep externe veiligheid van de Omgevingsdienst IJsselland. Geconcludeerd is dat niet te verwachten is dat het slopen van de stallen gevaar

oplevert voor de hoge druk aardgasbuisleidingen, vanwege de afstand van 40 meter tot de dichtstbijzijnde leiding. Mochten er bij de sloop ook graafwerkzaamheden plaatsvinden dan moet er altijd een klic melding worden gedaan. Naast de hoge druk aardgasleidingen kunnen er ook andere leidingen in het gebied lopen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als uitgangspunt gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd. Van deze richtafstanden mag enkel gemotiveerd worden afgeweken.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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.

Het deelgebied Bergweg 26 ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan 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 Situatie deelgebied Bergweg 26

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 bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen 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 binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Hieronder wordt eerst ingegaan op de locatie Bergweg 26 en vervolgens op de locatie Wethouder Petterweg 19.

Bergweg 26

Nabij de planlocatie Bergweg 26 zijn een loonbedrijf, rundveehouderij en akkerbouwbedrijf gesitueerd. Uit de beoordeling aan de hand van VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering volgt dat aan de richtafstanden is voldaan.

- Op de locatie Batterinkweg 2 is een loonbedrijf gevestigd, de grootste richtafstand is 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tot de planlocatie is ten minste 80 meter.
- Op de locatie Batterinkweg 5 bevindt zich een rundveehouderij, de grootste richtafstand is 100 meter voor het aspect geur. De afstand tot de planlocatie is circa 170 meter.
- Aan de Bergweg 22 is een akkerbouwbedrijf gevestigd, met een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tot de planlocatie is circa 180 meter.

De agrarische functies aan Batterinkweg 5 en Bergweg 22 hebben een agrarische bestemming voor een grondgebonden agrarische bedrijfsvoeringen. Een intensieve veehouderij is niet mogelijk. Dit houdt in dat aan de Batterinkweg 5 reeds de maximale milieucategorie aanwezig is. Aan de Bergweg 22 mag de bedrijfsvoering

qua milieucategorie nog verzwaaard worden naar een grondgebonden veehouderij. Hiermee wordt nog steeds ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. Daarnaast zijn bestaande woningen nabij deze functies reeds maatgevend, waardoor de functies door voorliggende ontwikkeling niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.

Wethouder Petterweg 19

De bestaande te behouden bedrijfswoning is reeds een geurgevoelig object. Door de statuswijziging naar reguliere woning veranderd het beschermingsniveau niet, omdat de Wet geurhinder geen verschil maakt in bedrijfswoningen en reguliere woningen, beide betreffen geurgevoelige objecten. Volledigheidshalve wordt hier wel beknopt ingegaan op het woon- en leefklimaat. In de omgeving van Wethouder Petterweg 19 zijn percelen voor (intensieve) veehouderijen bestemd waar op dit moment geen dieren worden gehouden. Voor deze percelen waar intensieve veehouderijactiviteiten zijn toegestaan geldt op grond van de handreiking ‘bedrijven en milieuzonering’ een grootste richtafstand van 200 meter voor het aspect geurhinder. Hieronder worden de afstanden tot nabijgelegen functies beschreven:

- Wethouder Petterweg 8 (intensieve veehouderij toegestaan): circa 160 meter;
- Ommerkanaal West 18 (intensieve veehouderij toegestaan): circa 162 meter;
- Ommerkanaal Oost 20: circa 230 meter

Voor geurhinder zijn echter niet de richtafstanden maatgevend, maar de afstanden zoals aangeven in de Wet geurhinder en veehouderij. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan.

Voor deze percelen treed echter geen beperking op, omdat de bestaande bedrijfswoning reeds maatgevend is en aanwezig blijft als reguliere woning. Daarnaast liggen deze erven

5.5.4 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.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.

5.6.2 Situatie plangebied

Bergweg 26

Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf (Batterinkweg 5) is grondgebonden en gelegen op een afstand van ruim 170 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden. Gelet op deze grote afstand kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De agrarische bedrijven worden derhalve niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Wethouder Petterweg 19

De als reguliere woning te bestemmen bedrijfswoning Wethouder Petterweg 19 is eveneens geurgevoelig, maar het betreft hier reeds een bestaand geurgevoelig object.

Er is een beperkt aantal intensieve veehouderijen aanwezig in de omgeving met dieren met geuremissiefactor, met name de intensieve veehouderij aan de Arriërveldsweg 13 te Arriën is van belang. Aan de hand van geuremissie van het bedrijf heeft door de Omgevingsdienst IJsselland een indicatieve beoordeling plaatsgevonden. De afstand tussen de planlocatie en het bedrijf is circa 860 meter, hiermee is het voldoende aannemelijk dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor en de bedrijfsvoering van de inrichting niet beperkt wordt door de nieuwe reguliere woning aan de Wethouder Petterweg 19.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

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

De deelgebieden zijn niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt bij de Bergweg 26 op een afstand van 30 meter. Door BJZ.nu is daarom een stikstofberekening uitgevoerd met de AERIUS-calculator 2020 welke opgenomen is in bijlage 4. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat in de aanlegfase geen sprake is van stikstofdeposities waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/j¹ wordt overschreden. Daarnaast is voor de gebruiksfase geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

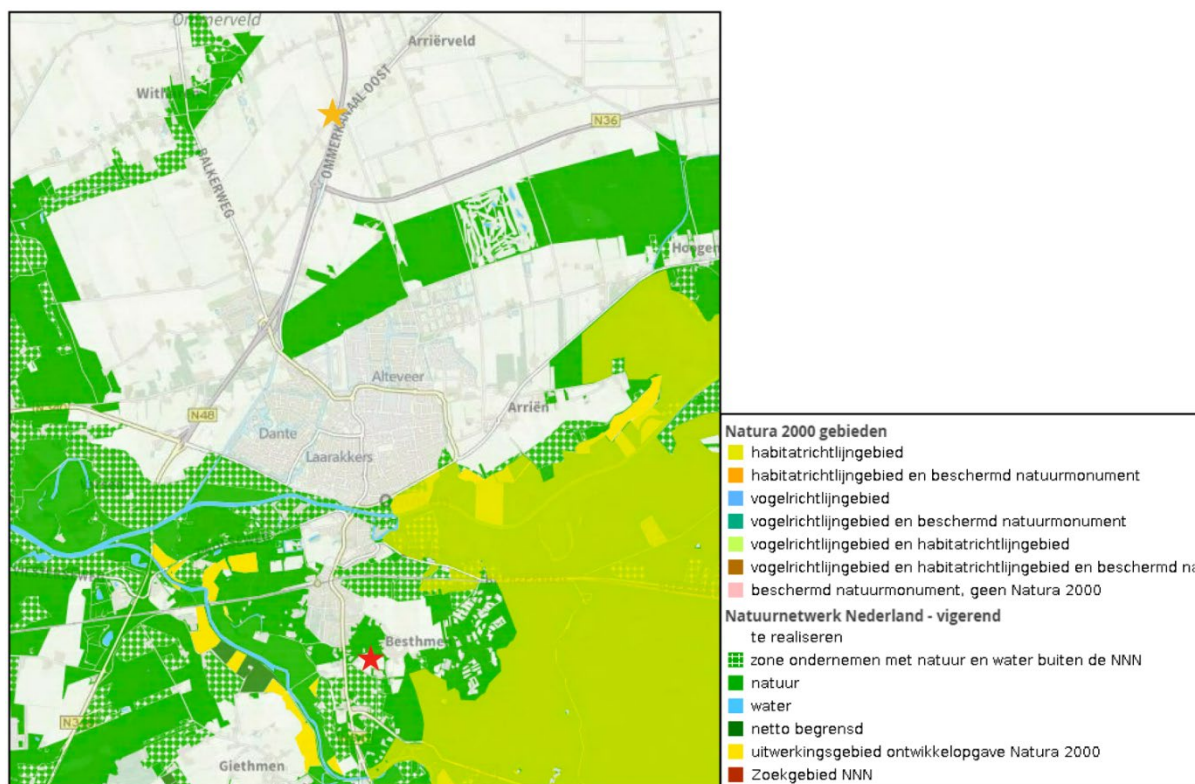
¹ <https://www.bij12.nl/onderwerpen/stikstof-en-natura2000/veelgestelde-vragen/> Vergunningen vraag 10

Gelet op het vorenstaande is hiermee dan ook 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.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening 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 deelgebied (Bergweg 26) dat is aangewezen als NNN ligt op circa 450 meter afstand. Op onderstaande afbeelding 5.3 wordt de ligging van het NNN ten opzichte van de deelgebieden weergegeven. Gezien de afstand van het deelgebied tot de NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Afbeelding 5.3 Ligging van Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 gebied ten opzichte van de deelgebieden (Bron: Provincie Overijssel)

5.7.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Door Natuurbank Overijssel is een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de locatie Wethouder Petterweg 19. Hieronder wordt ingegaan op het onderzoeksresultaat ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming weergegeven, het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Wethouder Petterweg 19 (slooplocatie)

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren. Sommige beschermde grondgebonden zoogdiersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk nestelen er vogels in de te slopen gebouwen. Vleermuizen en amfibieën bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de bebouwing gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, die mogelijk gedood worden en waarvan mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats, beschadigd of vernield wordt, geldt een vrijstelling voor het ‘beschadigen en vernielen van de vaste rust- en voortplantingsplaats’. Beschermde grondgebonden zoogdieren mogen niet zonder ontheffing opzettelijk gedood worden.

Bergweg 26 (bouwlocatie)

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van intensief beheerd agrarisch land. Ter plaatse worden geen bomen gekapt en is er geen sprake van waardevolle groenstructuur. Gelet hierop wordt gesteld dat ter plaatse van de bouwlocatie geen soorten worden aangetast.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de gewenste 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.

De gemeente Ommen heeft in een archeologische verwachtingskaart per gebied opgenomen wat voor een archeologische verwachting ter plaatse geldt. In de Erfgoednota van de gemeente Ommen is opgenomen wat een bepaalde archeologische verwachting betekent voor een gebied, en of en wanneer een archeologische onderzoek dient te worden uitgevoerd. In nieuwe bestemmingsplannen wordt de archeologische verwachtingskaart in verwerkt.

5.8.1.2 Situatie deelgebied Wethouder Petterweg 19

Het deelgebied aan de Wethouder Petterweg is op basis van archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied met een ‘Lage archeologische verwachting’. Hier geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 1 ha.

Gelet op het feit dat er ter plaatse geen bouwactiviteiten plaatsvinden, wordt het oppervlak niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.1.3 Situatie deelgebied Bergweg 26

In het bestemmingsplan “Buitengebied, Bergweg 26, Ommen” is de archeologische verwachting verwerkt ter plaatse van het deelgebied Bergweg opgenomen. Bij bouwwerken groter dan 2.500 m² en minder diep stekend dan 50 cm is er een archeologisch onderzoeksplicht.

Hoewel het deelgebied groter is dan 2.500 m², zullen de grondwerkzaamheden dit oppervlak niet overschrijden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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 deelgebied Wethouder Petterweg

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

5.8.2.3 Situatie deelgebied Bergweg 26

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

5.8.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

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

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 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

De deelgebieden zijn niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt bij de Bergweg 26 op een afstand van 30 meter. Door BJZ.nu is daarom een stikstofberekening uitgevoerd met de AERIUS-calculator 2020 welke opgenomen is in bijlage 4. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat in de aanlegfase geen sprake is van stikstofdeposities waarbij de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/j² wordt overschreden. Daarnaast is voor de gebruiksfase geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Gelet op het vorenstaande is hiermee dan ook 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.

In voorliggend geval is reeds een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming verleend en onherroepelijk.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij planologisch één woning toegevoegd wordt. Het plan 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 worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder

² <https://www.bij12.nl/onderwerpen/stikstof-en-natura2000/veelgestelde-vragen/> Vergunningen vraag 10

drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de planologische wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming in het kader van een Rood voor Rood regeling ter plaatse van de Wethouder Petterweg. Na de sloop van de voormalige agrarische bebouwing wordt aan de Bergweg 26 een compensatiewoning gerealiseerd binnen de woonbestemming. Het gaat om een ontwikkeling die met uitzondering van sloop en landschapsmaatregelen niet gepaard gaat met fysieke ingrepen en geen groter beslag legt op de ruimte. Er is daarnaast geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Uit hoofdstuk 5 blijkt daarnaast dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject waardoor er een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk 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, Drents Overijsselse Delta, Vallei en Veluwe, Vechtstromen, 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).

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de Wethouder Petterweg 19 (slooplocatie) het verhard oppervlakte afneemt. Ter plekke worden geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Om die reden wordt dan ook deze locatie buiten beschouwing gelaten.

6.2.2 Watertoetsproces

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

In de nieuwe situatie neemt de oppervlakte aan verharding af aan de Wethouder Petterweg. Ter plaatse van de Bergweg neemt de verharding beperkt toe. Het hemelwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. In de nieuwe situatie is hiervoor genoeg ruimte in het plangebied. Tenslotte wordt het afwater aangesloten op het bestaande riool.

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 bouwhoogtes, 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, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel (voormalige aanlegvergunningstelsel) die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag het plan worden gewijzigd.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 9)
In dit artikel worden voorwaarden gesteld aan het bouwen van gebouwen op korte afstand van (spoor)wegen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 10)
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. In dit artikel zijn tevens de regels omtrent parkeren opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)
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 12)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onder voorwaarden het bestemmingsplan met een wijzigingsplan te wijzigen.
- Overige regels (Artikel 13)
In dit artikel is de werking van de wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Agrarisch (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming de in dit gebied voorkomende landschappelijke elementen conform het in Bijlage 2 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan, extensief recreatief medegebruik, hobbymatig agrarisch gebruik en de daarbij behorende voorzieningen.

De bestemming 'Agrarisch' is gegeven aan de gronden bij de Wethouder Petterweg waar de bebouwing wordt gesloopt. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn wel toegestaan in de vorm van erfscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Wonen (Artikel 4)

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan de Bergweg 26 ter plaatse van de bestaande en nieuwe woning. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-gebonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed & breakfast in de woning met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m²;
- behoud en bescherming de in dit gebied voorkomende landschappelijke elementen conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan;

Verder zijn de hierbij behorende (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, tijdelijke waterberging en sierwater toegestaan. Hoofdgebouwen/woningen dienen binnen de aangeven bestemmingsvlak te worden gebouwd, waarbij ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' maximaal drie woningen zijn toegestaan ter plaatse van het deelgebied de Bergweg.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven.

Wonen – VAB (Artikel 5)

De bestemming 'Wonen-VAB' is gegeven op de gronden aan de wethouder Petterweg, ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning. Deze gronden zijn bestemd voor wonen met aan-huis-gebonden beroepen. Qua bouwregels wordt aangesloten bij de bouwregels zoals deze zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - VAB' van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2013-2”.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het erf.

Waarde – Archeologische verwachting 1 (Artikel 6)

Ter plaatse van het deelgebied aan de Bergweg zijn de gronden aangewezen met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

Indien het te bebouwen oppervlak groter is dan 2.500 m² en dieper steekt dan 50 cm dient archeologische onderzoek plaats te vinden.

Waarde – Archeologische verwachting 2 (Artikel 7)

Ter plaatse van het deelgebied aan de Wethouder Petterweg zijn de gronden aangewezen met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

Indien het te bebouwen oppervlak groter is dan 10.000 m² en dieper steekt dan 50 cm dient archeologische onderzoek plaats te vinden.

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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is planschade overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Op basis van deze toets blijkt dat er geen waterschapsbelang van toepassing is. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft geen bezwaar tegen de voorgenen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 september tot en met 27 oktober ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijke kwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek Wethouder Petterweg

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Bergweg 26

Bijlage 4 Quickscan Flora en fauna

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Watertoets