

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Balkerweg 41 Ommen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juni 2022

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Balkerweg 41 Ommen

Plannaam: Buitengebied, herziening Balkerweg 41 Ommen
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0069-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	KENMERKEN OMGEVING	10
2.2	KENMERKEN PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	GEUR	40
5.7	ECOLOGIE.....	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	45
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	47
6.1	VIGEREND BELEID.....	47
6.2	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	49
7.1	INLEIDING.....	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	50
HOOFDSTUK 8	UITVOERBAARHEID	52
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	52
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	53
9.1	VOOROVERLEG.....	53
9.2	INSPRAAK	53
9.3	ZIENSWIJZEN.....	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	55
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 3	GEURONDERZOEK	57
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENING	58
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	59
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Balkeweg 41 te Ommen is een voormalig agrarisch erf aanwezig. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en enkele voormalige agrarische opstallen.

Het erf was voorheen in gebruik als melkveehouderij. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd. Sindsdien staat de agrarische bebouwing dan ook leeg. Er wordt dan ook niet langer in het onderhoud van deze bebouwing geïnvesteerd, waardoor de bouwkundige staat op den duur zal gaan verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling. Concreet bestaat het voornemen uit het slopen van de voormalige bebouwing van de melkveehouderij (met een oppervlakte van 1.300 m²). Tevens wordt alle overtollige erfverharding gesaneerd. Het bouwrecht dat daarmee ontstaat wordt ingezet om ter plaatse een compensatiewoning met inpandig bijgebouw te bouwen. De inpandige bijgebouw wordt binnen het volume van 750 m³ gerealiseerd.

Enkele bestaande (bij)gebouwen zijn niet als landschapsontsierend aan te merken. Deze blijven behouden. Het betreffen twee bestaande bijgebouwen bij de woning en een paardenstal. Initiatiefnemer is voornemens om het hobbymatig houden van paarden in deze stal voort te zetten. De paardenstal zal hierbij worden verfraaid. Hiertoe wordt eveneens een paardenbak verplaatst. Met de situering van de paardenbak wordt rekening gehouden met het behoud van voldoende afstand tot omliggende erven.

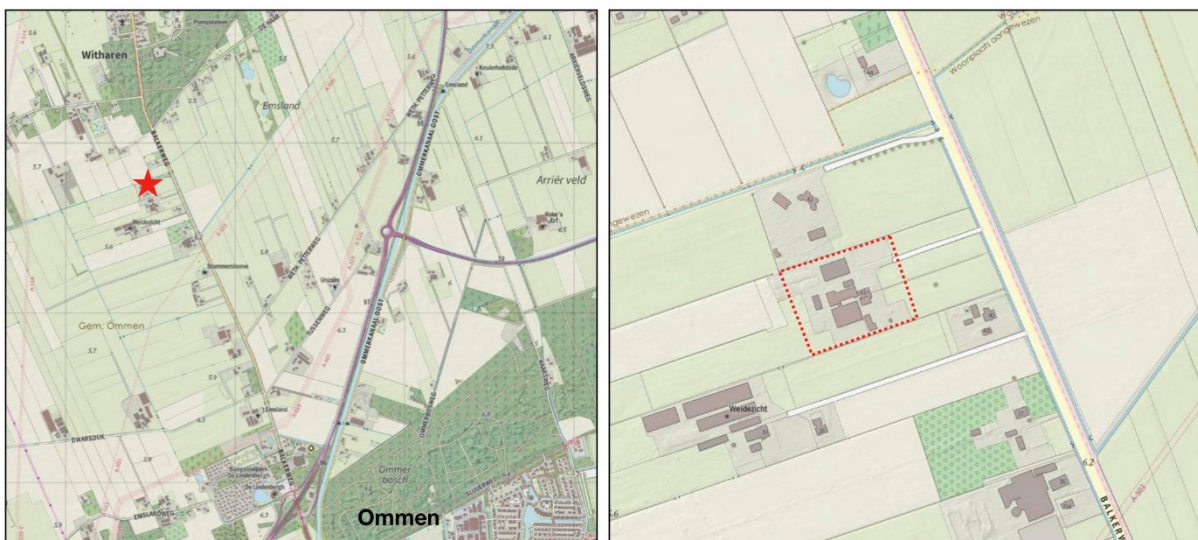
Het gehele vernieuwde erf zal op passende wijze landschappelijk worden ingepast.

Opgemerkt wordt dat de gemeente Ommen omtrent de ontwikkeling reeds een positief principebesluit heeft genomen.

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

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



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Balkerweg 41 Ommen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0069-vg01) en een renvooi;
- regels.

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

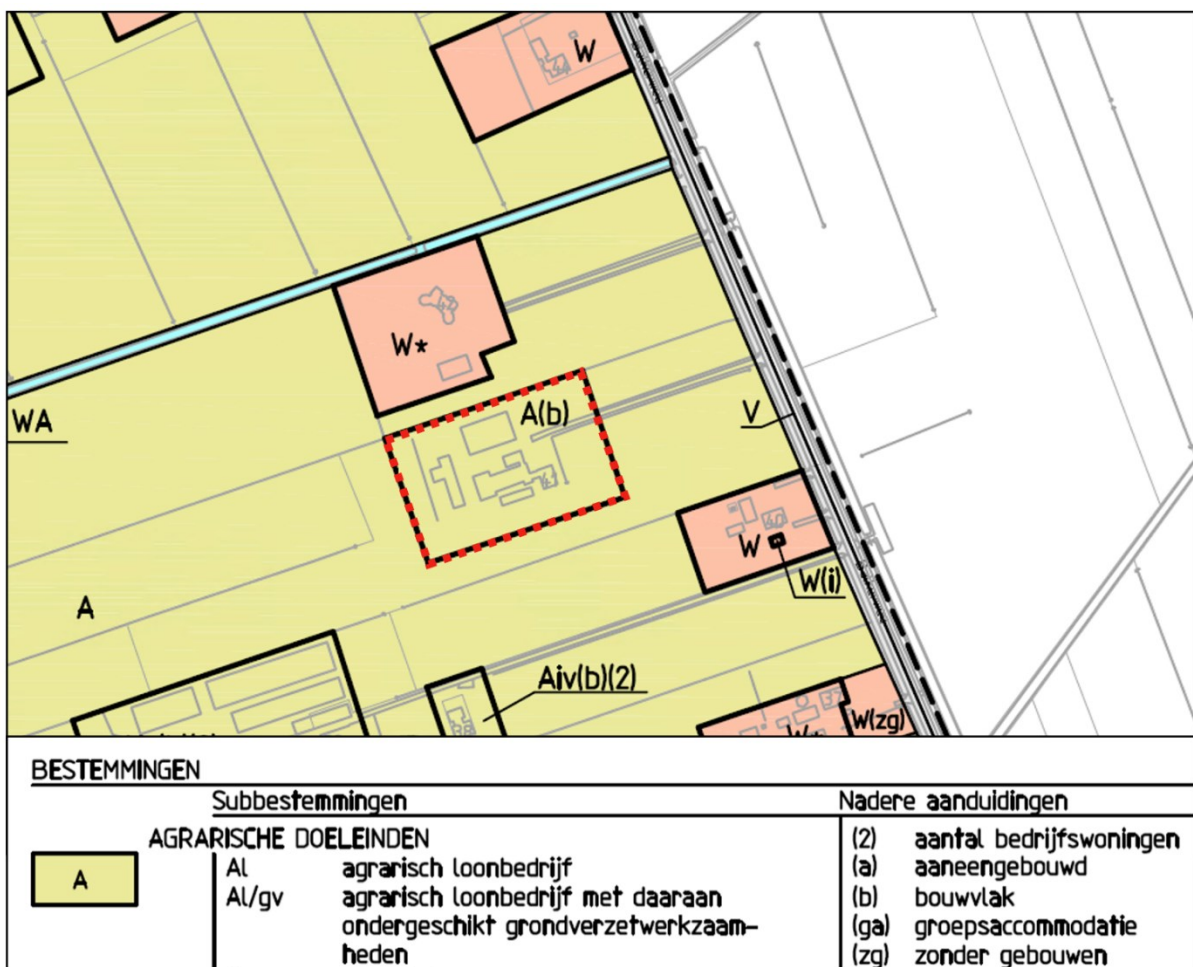
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

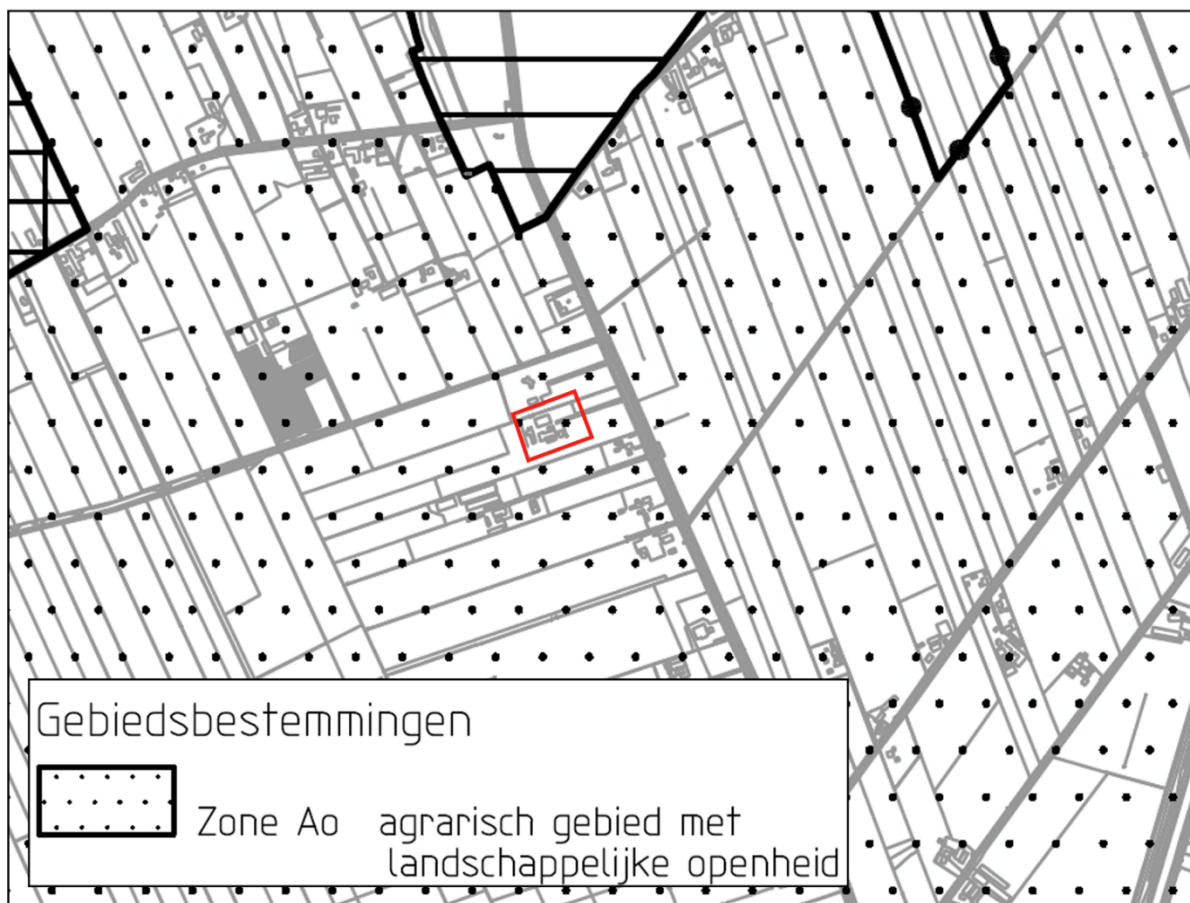
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied” en het bestemmingsplan “Facetherziening parkeren Ommen”, welke op respectievelijk 13 juli 2010 en 19 juli 2018 zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen.

Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ met de aanduiding ‘bouwvlak’.

Tevens gelden er voor dit perceel nog aanvullende bepalingen vanwege de gebiedsbestemming ‘Zone Ao Agrarisch gebied met landschappelijke openheid’. In onderstaande afbeeldingen is dit visueel weergegeven. Aansluitend worden de geldende bestemmingen toegelicht.



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



Afbeelding 1.2 Bestemmingen op gebiedsniveau (Bron: Gemeente Ommen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden', zonder subbestemming, zijn met name bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- vollegrondstuinbouw.

Gronden met de bestemming 'Primair waterstaatsdoeleinden' zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterhuishouding, waaronder begrepen de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging alsmede dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Tevens gelden er voor dit perceel nog aanvullende bepalingen vanwege de gebiedsbestemming 'zone Rn rivier(oevers) met natuurwaarden'. Het gaat om bepalingen omtrent nevenfuncties (medebestemmingen) en het behoud van de ter plaatse voorkomende landschapswaarden.

Strijdigheid

Het regulier bewonen van de bestaande bedrijfswoning en het realiseren van een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen, aangezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Momenteel is er namelijk een agrarisch bedrijf toegestaan, terwijl het plan voorziet in twee regulier te bewonen woningen. Wonen is op dit moment enkel toegestaan ten behoeve van het agrarische bedrijf.

Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Kenmerken omgeving

Het erf is onderdeel van het zogeheten ontginningslandschap. Het gebied is pas laat ontgonnen. De Balkerweg (van oorsprong de Ommersche Dijk) was de verbinding tussen Ommen en Balkbrug door het natte veen. Het landschap is na ontginning open gebleven. De erven lagen als groene clusters in het landschap maar zijn met de groei van de landbouw steeds naakter geworden. Het gebied is open en grootschalig. Beplanting bevindt zich met name langs de wegen. De kavels zijn rechtlijnig en rationeel.

De omgeving van het plangebied bestaat uit verspreid liggende agrarische erven en woonerven in een voornamelijk agrarisch gebied. Ten noorden, rond de buurtschap Witharen, liggen tevens enkele bos- en natuurpercelen op een dekzandrug.

Kenmerkende structuurdrager vormt de Balkerweg, die van oorsprong de verbindingsweg vormde tussen Balkbrug en Ommen. Tegenwoordig is dit door de aanleg van de N48 niet meer het geval.

2.2 Kenmerken plangebied

Het plangebied zelf betreft het perceel van een voormalige melkveehouderij. In het plangebied staan een woonhuis, een paardenstal, enkele bijgebouwen en enkele voormalige bedrijfsgebouwen van de melkveehouderij. Het erf is gericht op de Balkerweg, waarbij de schuren achter de woning staan. Achter de schuren liggen kuilvoeropslagen.

Het erf wordt aan de noordzijde begrensd door een woonerf. Aan alle overige zijden liggen agrarische gronden. De Balkerweg ligt aan de oostzijde, op een afstand van circa 130 meter tot het erf. Het erf wordt middels één in- en uitrit op de Balkerweg ontsloten.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.3 is een straatbeeld opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld vanaf de Balkerweg (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Zoals in de inleiding al aangegeven gaat het hier om een Rood voor Rood ontwikkeling. Initiatiefnemer wil de niet meer in gebruik zijnde stallen slopen en ter compensatie een woning bouwen. Deze woning zal beschikken over een inpandig bijgebouw. Het is niet wenselijk een vrijstaand bijgebouw te realiseren, gezien er al een groter oppervlakte aan bijgebouwen op het erf aanwezig blijft dan gebruikelijk bij Rood voor Rood ontwikkelingen. Het gaat om de sloop van drie landschapsontsierende stallen. Ook worden overtollige erfverharding en kuilvoerplaten hierbij gesaneerd. In totaal gaat het hierbij om de sloop van circa 1.300 m² aan landschapsontsierende bebouwing.

De andere bebouwing op het erf blijft behouden en wordt in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie (woning met bijgebouw) en een hobbymatige agrarische functie (paardenstal). Ook wordt een paardrijbak verplaatst, zodat deze op minimaal 50 m afstand van woningen van derden ligt.

De te behouden schuur, met een oppervlakte van circa 500 m² is groter dan gebruikelijk wordt toegestaan (150 m²). Vanwege het feit dat er circa 1.300 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, terwijl de ondergrens voor het ontstaan van een bouwrecht bij 850 m² sloop ligt, is het verantwoord om deze schuur te behouden. Wel is het daarbij noodzakelijk dat deze schuur een kwaliteitsimpuls krijgt. Dat betekent in ieder geval verfraaien van het uiterlijk van de schuur. In dit geval is de schuur niet voorzien van asbest. De verfraaiing zal bestaan uit het voorzien van de voorzijde van de schuur met zwarte houten planken (Zweeds rabat). De bestaande deuren worden zwart geschilderd, passend in het landschap.

Planologisch wordt vastgelegd dat maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gebouwd, danwel de bestaande oppervlakte met uitzondering van de sloop. Hiermee is geborgd dat er geen extra vrijstaande bijgebouwen gebouwd zullen worden.

De paardenbak wordt verplaatst, waarbij met de situering rekening wordt gehouden met de omliggende erven. Er wordt een afstand van minimaal 50 meter tot de erfgrans aangehouden. Hiermee wordt ook voldaan aan de reeds verleende vergunning op basis van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

3.1.2 Sloop

Zoals aangegeven wordt er in dit geval in totaal circa 1.300 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. In afbeelding 3.1 is dit visueel weergegeven.



Afbeelding 3.1 Sloopopgave (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.1.3 Landschappelijke inpassing

Voor het gehele plangebied is door De Erfontwikkelaar een landschapsplan opgesteld. Het gehele plan is als bijlage 1 van de toelichting opgenomen. Hierna wordt samengevat op de uitgangspunten van het plan ingegaan. Allereerst wordt in afbeelding 3.2 visueel weergegeven.



Afbeelding 3.2 Vogelvluchimpresie ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De erfontwikkelaar)

Een voorwaarde om medewerking te verlenen is het zorgvuldig inpassen van het erf. Daarbij moet het erf zich als eenheid in het landschap blijven presenteren. De compensatiewoning moet aansluiten op de bestaande bebouwing maar mag een modern landelijk uitstraling kennen. De ruimtelijke kwaliteit van het erf moet behouden blijven en waar kan versterkt worden. Onderscheid tussen het voor- en achtererf is tevens belangrijk. Dit moet ook tot uiting komen op het erf na realisatie van de compensatiewoning.

De bestaande stal blijft behouden en de voorgevel wordt opgeknapt. Zo wordt de damwandnok vervangen door zwarte houten planken en worden ook de deuren zwart geverfd. Het dak bestaat uit asbestvrije golfplaten. Hierdoor zal de stal een passende verschijning op het erf zijn.

Het doel van rood voor rood is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen deze ontwikkeling wordt dit behaald door de sloop van 1.300 m² landschapsontsierende bebouwing. Na sloop zal de paardrijbak verplaatst worden zodat het minder opvallend op het erf staat. Hiermee ontstaat een compact erf met een representatieve kan richting de Balkerweg.

Kenmerkend in het jonge ontginningslandschap is de opgaande beplanting langs de randen van de erven. Deze wordt op dit erf aangebracht. Daarnaast zal er een rij zwarte els langs de paardrijbak worden aangeplant om eenheid op het erf te krijgen. Het erf is zo compact en efficiënt mogelijk ontworpen om verstening in het buitengebied te voorkomen.

In de tuin worden enkele Hollandse Lindes aangeplant die de woning verzachten en voor schaduw in de tuin zorgen. Hiermee wordt de woning een onderdeel van het erf en staat het er ruimtelijk niet naast.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Er mag geen stedelijke uitstraling ontstaan. Om toch enige afscherming en privacy te krijgen is gekozen om op het erf middels geschoren hagen ruimten te maken. Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren. Tevens is er een ontsluiting naar de achterliggende gronden.

3.2 Verkeer en parkeren

Met het initiatief worden voormalige agrarische opstallen gesloopt en ter compensatie planologisch één woning toegevoegd. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie 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 uitrit op de Balkerweg.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersdruk, ten opzichte van de huidige situatie, af. De bestaande agrarische bestemming bijbehorende verkeersbewegingen komen namelijk te vervallen. De Balkerweg beschikt bovendien over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen behorende bij het erf adequaat af te kunnen wikkelen.

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 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.

4.1.2.2 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 zet het Rijk 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.

4.1.2.3 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 verschilt 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

4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR 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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van één extra woning in het kader van een Rood voor Rood regeling. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel. In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. In 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld.

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 toekomstvast 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

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

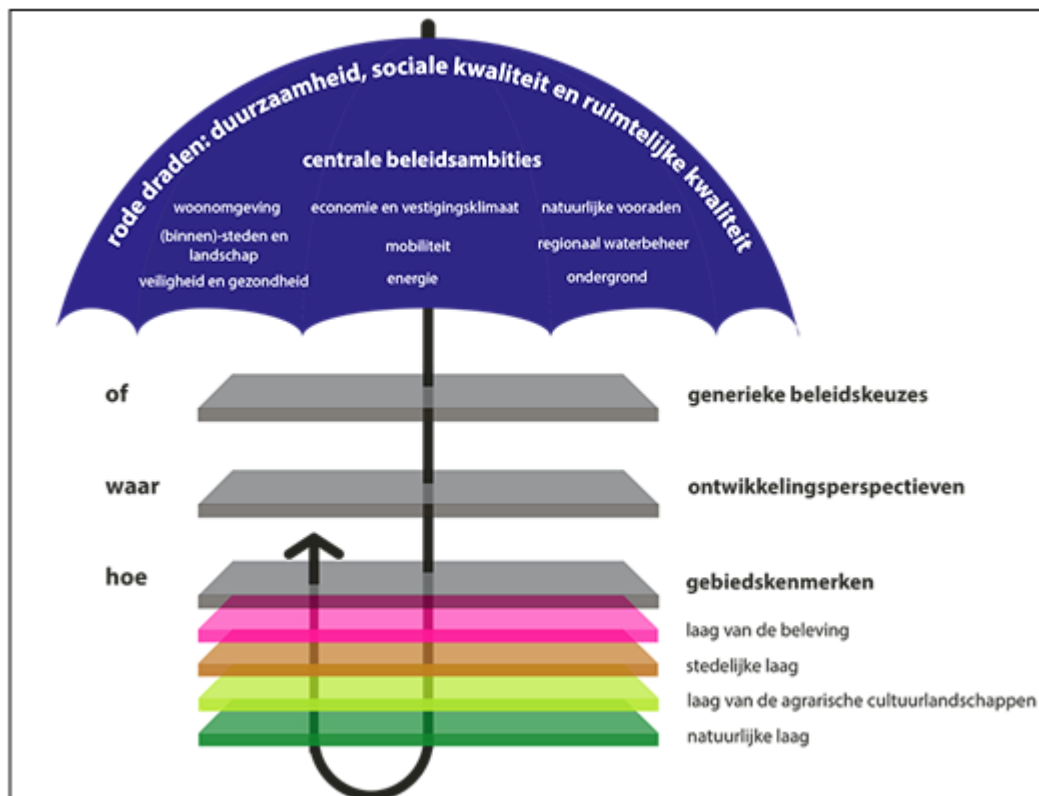
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Tevens zijn artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) 2.13.4 (Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden) en artikel 2.13.5 (Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden) van belang.

Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Per saldo is door dit plan geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving. Er wordt circa 1.300 m² aan bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een compensatiewoning met bijgebouw gebouwd. Er is daarmee in het geheel geen sprake een extra ruimtebeslag. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

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

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen in totaal 1.300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied aanzienlijk af;
- het versterken en behouden van waardevolle landschapselementen en het opknappen van de karakteristieke bebouwing.

In de hierop volgende paragrafen blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, hoe toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel, dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering en de Catalogus Gebiedskenmerken.

Hierna wordt samengevat op de KGO ingegaan. Voor een nadere toelichting wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3 van het ruimtelijke kwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, waarin uitgebreid op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt ingegaan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

- Gebiedseigen ontwikkeling

Het karakter van het gebied, met een mix van meerdere functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief (Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap) nodig is. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor woningen. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en andere agrarische bedrijven die stoppen. In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

- Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bebouwing staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Het totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door vergroenen en ontstening van het landschap.

- Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de schuur. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staat landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren.

- Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 1.300 m² landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Daarnaast wordt het erf een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die passen in de omgeving en waarbij groen in balans is met de gebouwen.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één woning in het kader van Rood voor Rood. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden in intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Artikel 2.13.4: Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Artikel 2.13.5: Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikelen 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval ligt het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. Zoals beschreven, wordt een agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming en wordt diverse bebouwing gesloopt. Harmoniërende functies en niet-risicovolle functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar.

Onder harmoniërende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen. Woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen worden als risicovol aangemerkt¹. Het gaat in dit geval om slechts één woning, waarmee het als een niet-risicovolle functie wordt gezien. Bovendien worden agrarische bedrijven wel gezien als risicovol. In dit geval wordt een agrarische bedrijfsbestemming opgeheven, waarmee er sprake is van een verbetering.

Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniërende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening.

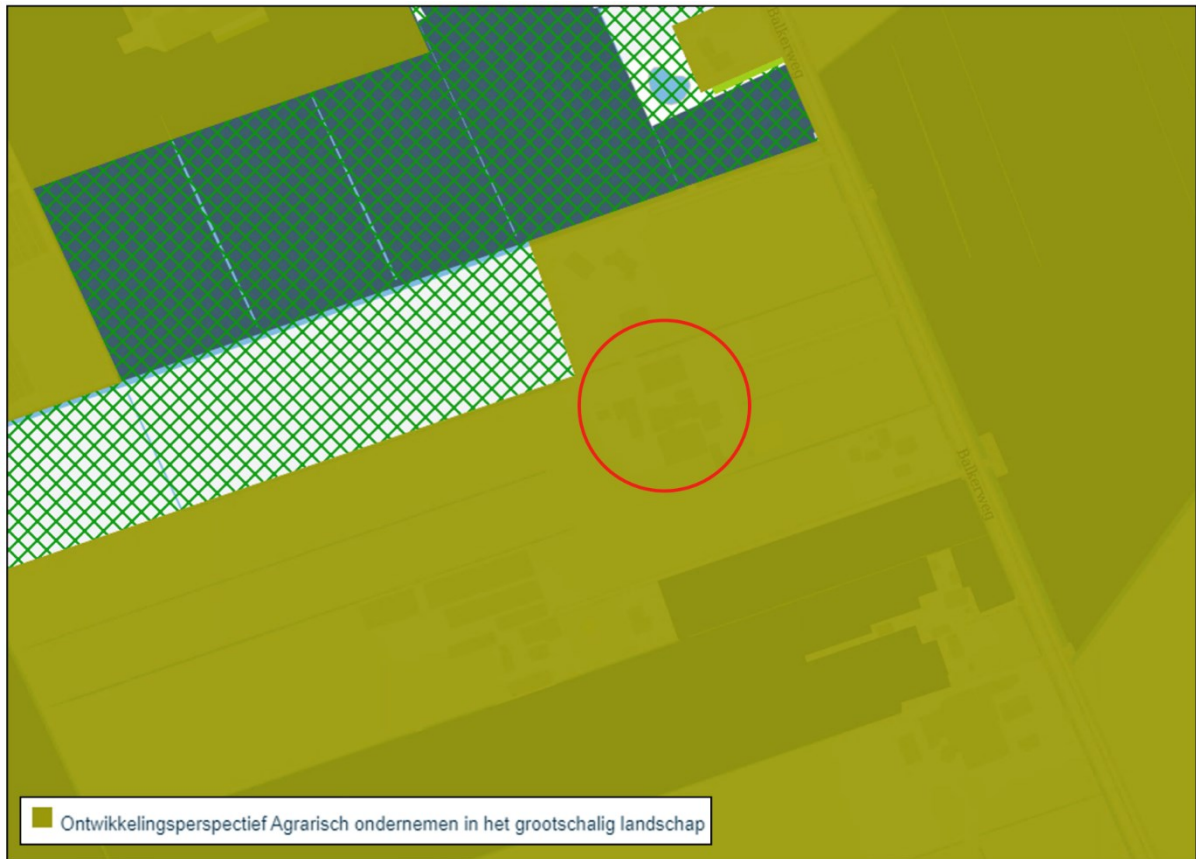
4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode omlijnning aangeduid.

¹ Aan de slag met de methodiek 'gebiedsgerichte grondwaterbescherming' (Tauw, 11 augustus 2009)



Afbeelding 4.2 Uitsnede van het ontwikkelingsperspectief (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).

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectief’

Het karakter van het gebied, met een mix van meerdere functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief nodig is. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor woningen. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en andere agrarische bedrijven die stoppen. Bovendien is er in dit geval geen sprake van aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt hier nader op ingegaan. De nieuwe woonerven worden passend in het bestaande landschap ingepast. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

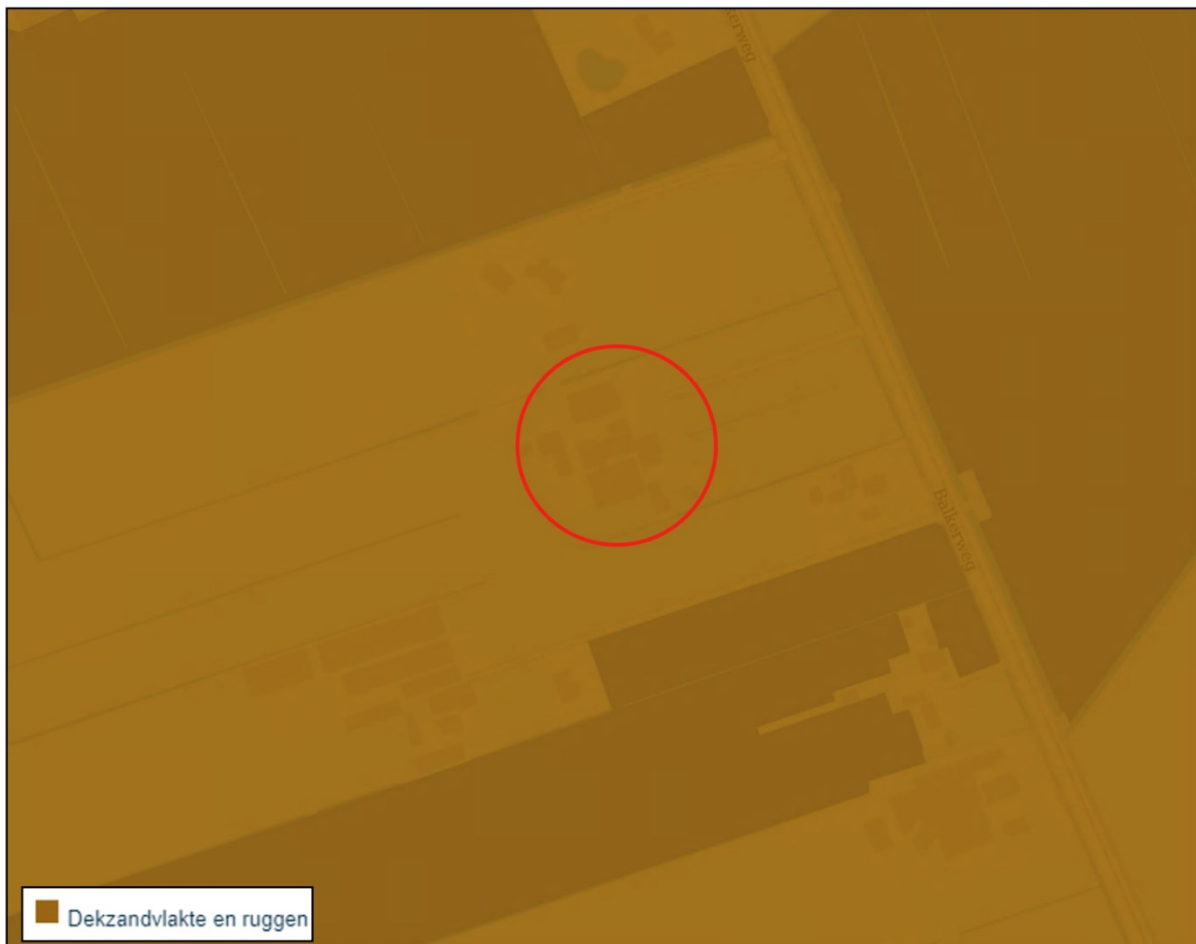
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat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

plangebied op basis van de "laag van beleving" geen bijzondere kenmerken, waardoor ook deze laag buiten beschouwing wordt gelaten.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

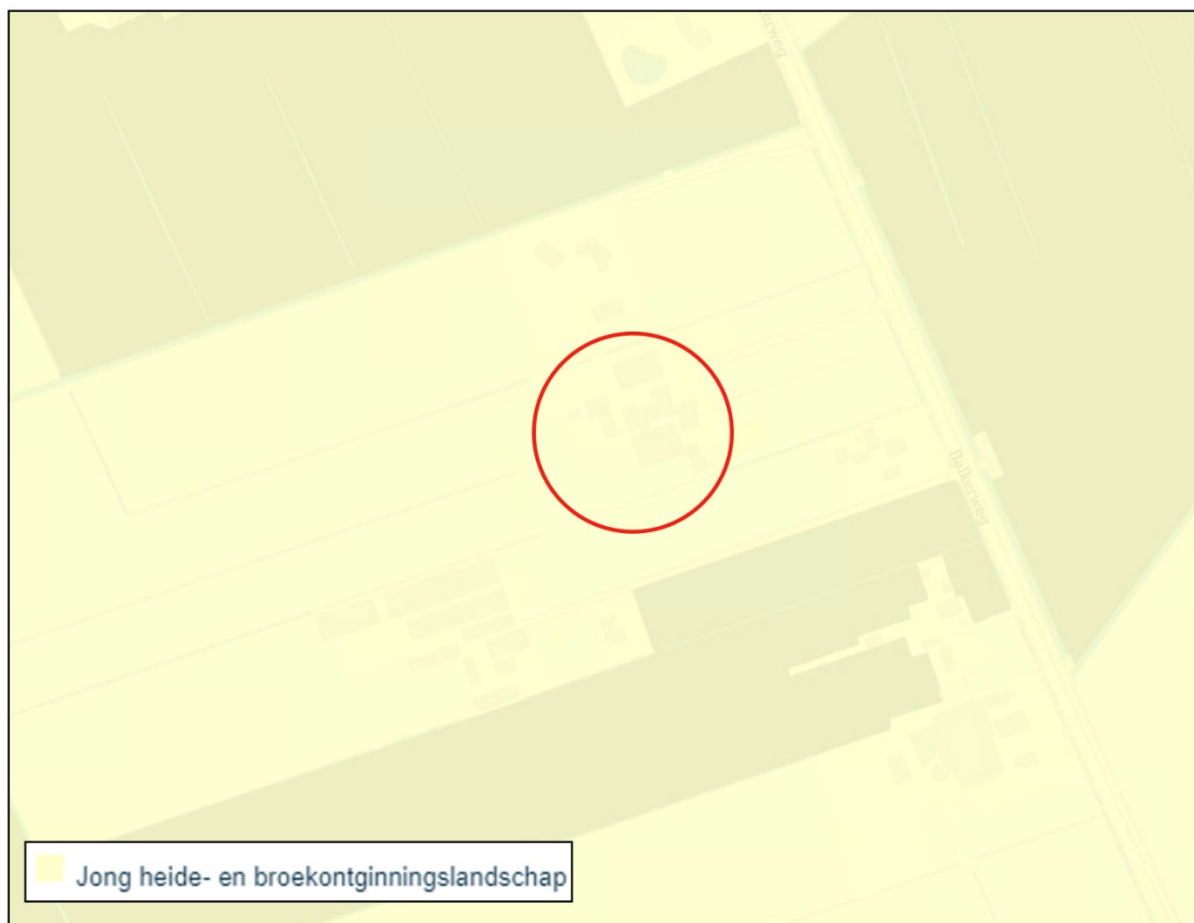
Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nog deels waarneembaar. Het plan heeft echter geen nadelige gevolgen voor de zichtbaarheid of beleefbaarheid van de hoogteverschillen. Door de sloop van de ontsierende bebouwing worden deze juist meer zichtbaar gemaakt. In

de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap

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

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Jong heide- en broekontginningslandschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het 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"

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Er wordt voorzien in het aanbrengen van groenstructuren op het erf, aansluitend bij het daarvoor voorkomende gebiedskarakter. Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Ommen

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Ommen heeft in 2021 een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. Met als thema 'Ommen jouw toekomst' is de gemeente samen met inwoners, plaatselijke belangen, ondernemers en maatschappelijke organisaties en partners de toekomst gaan verkennen. De ambitie hierbij is dat Ommen zich ontwikkelt tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde verblijfsgemeente.

De omgevingsvisie betreft een integrale visie voor de toekomst. De visie vervangt het GOP. Nieuwe ontwikkelingen, transities en opgaven hebben impact op de economie, omgevingskwaliteit en samenleving. Het maakt een actualisatie van de visie op de toekomst wenselijk. Het behouden en verder versterken van de omgevingskwaliteit in het gevarieerd landelijk gebied, Ommen en de kernen staat voorop. Nieuwe opgaven en transities wil de gemeente inpassen met behoud van de omgevingskwaliteit die zo kenmerkend is voor de gemeente. Met deze omgevingsvisie geeft de gemeente ook invulling aan de eisen die de nieuwe Omgevingswet stelt.

4.3.1.2 Missie en ambitie

Ommen ontwikkelt zich op basis van haar kernkwaliteiten tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde woon- en verblijfsgemeente. Ommen ontwikkelt zich op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Ommen is een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Een woon- en verblijfsgemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw, een aantrekkelijke omgevingskwaliteit en vitale leefbare kernen. Het duurzaam behouden en verder ontwikkelen van de kernkwaliteiten, met als basis de 4 G's: groen, gastvrij, geïnspireerd en gezond. Een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in samenhang met het bieden van ontwikkelmogelijkheden voor Agro & Food, landschap en natuurwaarden. Een gemeente waar ontspanning, welzijn en sport verbonden zijn met educatie en zorg.

4.3.1.3 *Ambitie ten aanzien van het landelijk gebied*

De ontwikkeling van onze kernen zijn niet los te zien van ontwikkelingen in het buitengebied met agrarische activiteiten, landgoederen en bos- en natuurgebieden.

Er liggen kansen om in deze kernen om wonen als vliegwiel in te zetten voor het versterken van de vitaliteit van kernen en omliggend landelijk gebied. In dat landelijk gebied spelen ook het hergebruik van leegkomende agrarische gebouwen voor wonen of werken en de bouw van compensatiewoningen in het kader van rood voor rood. Herontwikkeling van bestaande vrijkomende gebouwen biedt mogelijk ook kansen. Als gemeente geeft Ommen ook vanuit de nieuwe rood-voor-rood regeling meer mogelijkheden om compensatiewoningen in of aan de rand van onze kernen te ontwikkelen.

Kenmerkend voor Ommen is de grote variatie in landschappen. Een variatie en ook kwaliteit die Ommen graag wil behouden. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden: het oude cultuurlandschap en het jongere ontginningslandschap.

Het landschap zoals het er nu ligt, is grotendeels een cultuurlandschap dat onder invloed van menselijk handelen en door landbouw is ontstaan. Het landschap vraagt om onderhoud en beheer, om de landschappelijke kwaliteit en de variatie in ons landschap te kunnen behouden. Natuurbeheerders, landgoederen, landbouw en de waterschappen leveren daarin een aandeel, maar hun activiteiten hebben tegelijkertijd soms ook minder gunstige effecten op het landschap en de kwaliteit ervan.

Leegstand en verpaupering van agrarische gebouwen en vakantieparken is onwenselijk. De effecten van andere opgaven zoals het peilbeheer, schaalvergroting in de landbouw of de aanleg van een windpark worden door verschillende partijen verschillend gewogen. Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en daartoe agrariërs, recreatiebedrijven en landgoederen in staat te stellen toekomstbestendig in het gebied te blijven opereren. De gemeente houdt daarbij rekening met de specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen, natuurwaarden en samen met de waterschappen de waterhuishouding.

4.3.1.4 *Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie*

Met voorliggend rood voor rood project wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente om het landelijk gebied vitaal te houden. Leegstand is immers onwenselijk. Ommen wil de leefbaarheid bevorderen en agrariërs in staat stellen toekomstbestendig in het gebied te laten opereren. Met deze rood voor rood ontwikkeling wordt leegstand opgelost en het buitengebied geïntaliseerd. Omliggende agrarische bedrijven worden daarbij niet beperkt, zie hiervoor ook hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Ommen.

4.3.2 **Toekomstvisie “Het Ommer Motief”**

4.3.2.1 *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.

4.3.2.2 *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.

4.3.2.3 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. 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. 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 een nieuwe ontwikkeling en kwaliteitsversterking. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities zoals genoemd in de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”.

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 plangebied ligt in het jong ontginningslandschap. Dit landschapstype ligt in de gemeente Ommen met name in de open landbouwgebieden, aan de randen van de gemeente. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven. Het plangebied is met de rode button aangegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede verbeelding LOP (Bron: Gemeente Ommen)

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimten. De grote open ruimten vormen een contrast met het kleinschalige landschap op de dekzandrug van Witharen. Agrarische bedrijven hebben ruimte tot ontwikkelen in dit landschap. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur. In het LOP zijn de volgende kansen/maatregelen aangegeven:

- behouden van openheid door scherpe grenzen tussen open en dicht te handhaven en te versterken. Verdichting van de openheid door o.a. bos en bebouwing is niet wenselijk;
- behouden en zichtbaar maken van het oorspronkelijk reliëf op de dekzandrug van Witharen;
- rode ontwikkelingen, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het jonge ontginningslandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk goed in te passen.
- door middel van erfbeplanting de erven meer onderdeel laten worden van de landschapstructuur. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk.

4.3.3.2 Toetsing

Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld. Onder andere het LOP heeft hiervoor als basis gediend. Met het 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, het late terugkomen van cultuurhistorische waarden door verfraaiing van de te behouden schuur en het verbeteren en uitbreiden van beplantingsstructuren door de landschapsmaatregelen.

4.3.4 Beleidsnotitie Rood voor rood gemeente Ommen (2021)

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 bouwka­vel voor een woning worden toegekend. De inhoudsmaat van de woning op de bouwka­vel mag niet meer bedragen dan 750 m³ en het maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op de bouwka­vel mag niet meer bedragen dan 150 m². Bij de omvang van de compensatieka­vel 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 bouwka­vel 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 rivieroevers met natuurwaarden;
- Beschermd dorpsge­zichten;
- Buurtschappen Stegeren, Varsen, Arriën en Junne.

In de resterende gebieden geldt een “ja, mits-beleid”. In deze gebieden wordt de compensatieka­vel in principe ter plekke (op de slooplocatie) toegekend, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de overige randvoorwaarden in deze regeling.

Toepassing van deze regeling dient te leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In het kader van de Rood voor rood-regeling wordt hieronder in ieder geval verstaan:

1. een aanzienlijke reductie van bouwoppervlak en -volume;
2. dit door middel van sloop van landschapontsierende bedrijfsgebouwen;
3. de realisering van nieuwe bebouwing met een goede architectonische en landschappelijke inpassing. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en de afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing etc.
4. overige investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

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

Het plan voldoet aan de kaders van de Rood voor Rood regeling. Het plangebied ligt namelijk in een gebied waar de ‘ja-mits’ benadering geldt. Er is sprake van circa 1.300 m² sloop, waarvoor een compensatiewoning van 750 m³ en maximaal 150 m² aan bijgebouwen wordt gerealiseerd. Het behouden van een schuur van 500 m² is in dit geval acceptabel, gezien ruim meer dan de sloopnorm van 850 m² wordt gesloopt en de schuur wordt opgeknapt en landschappelijk ingepast. Het vernieuwde erf wordt landschappelijk ingepast, waarbij rekening gehouden wordt met de genoemde aspecten, passend bij het landschap. Planologisch is wel 150 m² aan bijgebouwen toegestaan, zodat voorkomen wordt dat herbouw van de schuur in andere varianten mogelijk is. Concluderend wordt gesteld dat het initiatief in lijn is met het gemeentelijke Rood voor Rood beleid.

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, archeologie & cultuurhistorie en het besluit Milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

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

De compensatiewoning ligt in buitenstedelijk gebied binnen de geluidszone van de Balkerweg. Dit betreft een relatief rustige weg. Daarnaast ligt de compensatiewoning op meer dan 100 meter afstand van deze weg. Hierdoor kan redelijkerwijs niet worden verwacht dat de voorkeurswaarde wordt overschreden. Een akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

De N340 (Varsenerdijk) en de N48 (Deventerweg) liggen op meer dan 1 kilometer, waarmee de woning buiten de geluidszone van deze wegen ligt.

5.1.2.2 Rail- en industrielawaai

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. De aspecten 'railverkeerslawaaï' en 'industrielawaai' zijn dan ook niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Om aan te kunnen aantonen dat de grond geschikt is voor de functie 'wonen met tuin' is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en 5707 (bodem en asbest in de grond) vereist. In dit geval is door Sigma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk baksteensporen waargenomen (indicatieve waarneming). Plaatselijk zijn boringen in de ondergrond gestaakt op obstructies.

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Op het maaiveld onder de zuidelijke druppelzone van het asbestverdachte dak t.p.v. de centrale stal is een plaatje asbesthoudend materiaal (chrysotiel (10-15%) waargenomen.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch verdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "verdacht" wordt aanvaard. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De top laag t.p.v. de zuidelijke druppelzone onder het asbestdak van de centrale stal bevat een verhoogd gehalte asbest. Het totale gemiddeld gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de top laag uit de inspectiegaten G1 t/m G4 bedraagt 22 mg /kg d.s (milligram/kilogram droge stof) en is daarmee verhoogd t.o.v. bepalingsgrens. Het gemeten gehalte is niet verhoogd t.o.v. het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) voor asbest.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

5.3.2.1 *Externe werking*

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

5.3.2.2 *Interne werking van het plan*

Achtergrondbelasting

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in onderstaande tabel:

Parameter	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2020	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2030	Grenswaarde [µg/m ³]	WHO advieswaarde [µg/m ³]	Voldoet (ja/nee)
Stikstofdioxide NO ₂	9,0	6,1	40	40	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	14,14	13,17	40	30	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	7,3	5,8	25	10	ja

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} voldaan wordt. Ook aan de advieswaarden van de van de WHO voor de achtergrondconcentratie van alle parameters wordt voldaan.

Gezien de activiteiten op de locatie en de daarbij te verwachten emissies naar de lucht is het voldoende aannemelijk dat ook met de bijdrage van deze activiteiten zowel nu als in de komende jaren ruim zal worden voldaan aan de grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van art. 5.16 Wm.

Vuistregel veehouderijen

Van belang is uit oogpunt van ruimtelijk ordening te beoordelen of de luchtkwaliteit op de locatie geschikt is voor de woning. In de directe omgeving zijn geen industriële emissiebronnen van betekenis. De intensieve veehouderijen binnen 1 km zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Adres	Bedrijf	Afstand	Emissie * Fijnstof PM ₁₀ (gram)
Rondweg 3	vleesvarkens	380 m	136.170
Rondweg 5	Edelpelsdieren	420 m	64.000
Witharenweg 8	gemengd	1.000 m	34.666
Witharenweg 13	pluimvee	550 m	2.956.078

*op basis van gegevens IJVI

Met een toets van de emissie fijnstof aan de vuistregel van de handleiding veehouderij en fijnstof is met de emissiegegevens en afstand te bepalen of sprake is van een bijdrage in betekenende mate. In de vuistregel is een tabel opgenomen waarin in relatie tot afstand is aangegeven bij welke emissie nog sprake van In Betekende Mate:

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr	324.000	387.000	473.000	581.000	817.000	1.075.000	1.376.000

Het voor fijnstof meest bijdragende bedrijf in omgeving is het pluimveebedrijf op adres Witharenweg 13 met een emissie fijnstof van 2.956.078 gram op 550 m van de woning. De tabel gaat tot 160 meter. Maar met extrapolatie van de emissiedrempels van de tabel tot de afstand 550 meter kan worden vastgesteld dat de emissie van dit bedrijf nog onder de drempel Niet In Betekende Mate. Een onderzoek ISL3a is niet nodig.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

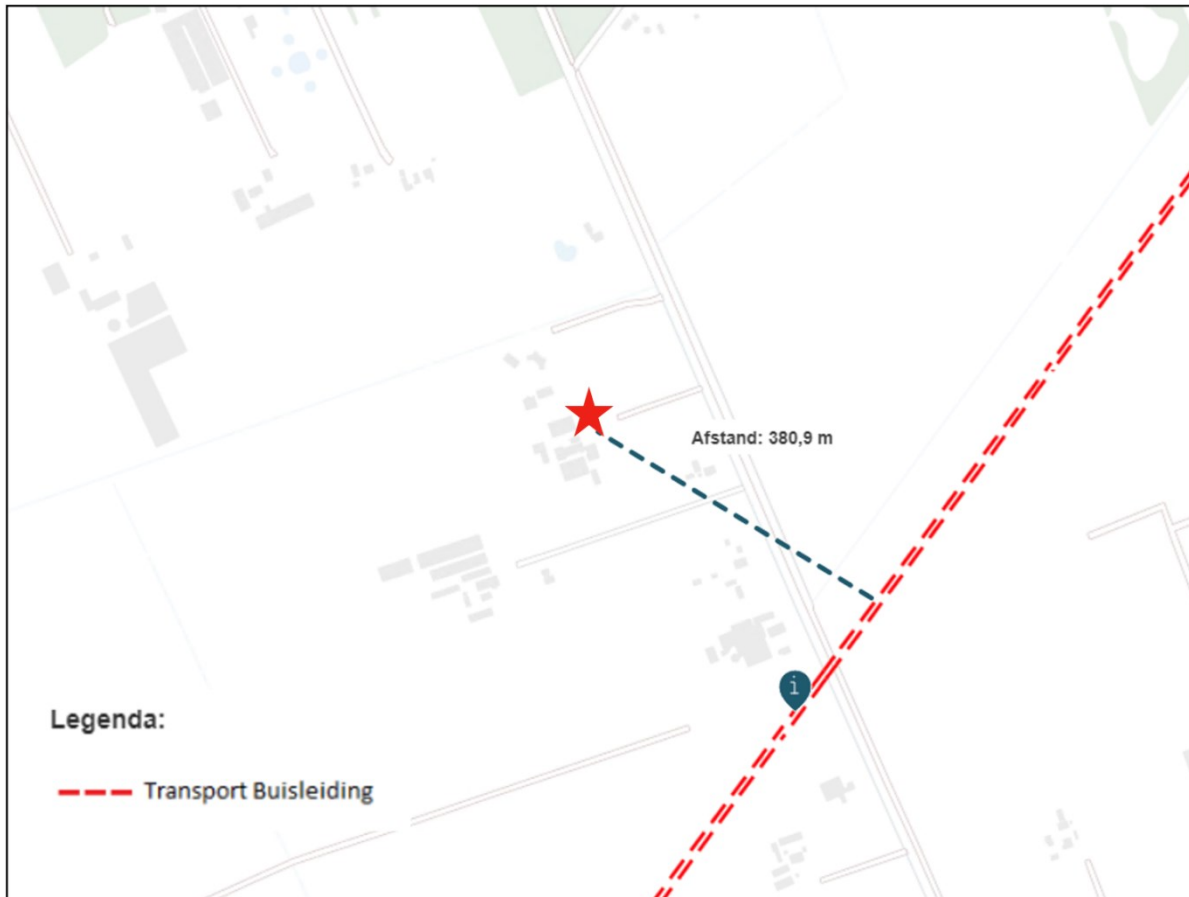
De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

In de nabijheid van het plangebied liggen verscheidene gasleidingen. Bij gasleidingen zijn, voor wat betreft het groepsrisico, de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.

De dichtstbijzijnde gasleidingen liggen op circa 380 meter afstand. Het betreffen leidingen de volgende leidingen van de Nederlandse Gasunie B.V., met bijbehorende afstanden:

Leidingnummer	Diameter in mm	Werkdruk in bar	1% letaliteitsgrens	100 % letaliteitsgrens	Daadwerkelijke afstand
A-503	1067	66,20	400 m	160 m	381 m
A-509	1220	66,20	440 m	180 m	381 m

Uit vorenstaande tabel blijkt dat niet aan de afstand ten aanzien van de 1% letaliteitsgrens wordt voldaan.

Er ligt echter geen PR 10-6 contour langs de gasleidingen. Het realiseren van een tweede woning leidt wel tot een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de hoge druk aardgasleidingen. Gezien het om één extra woning gaat blijft dit beperkt tot 2,4 personen. In een gebied van 1 kilometer ten noorden en zuiden van de leiding ter hoogte van de ontwikkeling liggen in het invloedsgebied (dit is het gebied waarbinnen het aantal personen moet worden bepaald) meer dan 20 woningen. Dit komt neer op de aanwezigheid van minimaal 50 personen. De toename van 1 woning leidt dus niet tot een groter toename dan 10% van de

aanwezige personendichtheid in de bestaande situatie. Ook zal de oriënterende waarde of 10% van deze waarde niet worden overschreden gezien de lage personendichtheid in het invloedsgebied. Dit zal ook niet veranderen door de toevoeging van één woning.

Gezien bovenstaande kan dan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Officieel is dan een berekening van het groepsrisico noodzakelijk, maar uit ervaring is gebleken dat een dergelijke toename op een lage personendichtheid in het invloedsgebied niets bijdraagt aan de hoogte van het groepsrisico. Laat staan dat dit leidt tot een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Hierdoor is een berekening met het rekenprogramma Carola niet aan de orde.

Wel blijft advies van de veiligheidsregio noodzakelijk. Zij adviseren over zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid bij een eventueel incident met een hoge druk aardgasleiding. Zij adviseren over de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid het volgende:

- De woning binnen de kavel zo ver mogelijk van de hogedruk aardgasleidingen af te bouwen;
- De gevels en het dak van de woning uit te laten voeren in brandwerend materiaal. Dit betekent bijvoorbeeld geen rieten kap. Dit beperkt de effecten van een fakkelbrand bij één van de hogedruk aardgasleidingen in de directe omgeving;
- Voor de nieuwe woning te zorgen voor een vluchtroute van de hogedruk aardgasleidingen af;
- De bewoners voor te lichten over de risico's die zij lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

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

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

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

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is echter tevens sprake van het hobbymatig houden van paarden en een paardrijbak. Allereerst wordt opgemerkt dat deze functie reeds aanwezig is. Er is dus geen sprake van het toevoegen van een nieuwe belastende functie. Aanvullend wordt gesteld dat het gaat om een zeer kleinschalige, hobbymatige paardenhouderij. Het gaat om het houden van slechts enkele paarden. Gezien deze kleinschaligheid wordt gesteld dat er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Met de situering van de paardenbak is rekening gehouden met omliggende

woningen. De paardenbak ligt op minimaal 30 meter afstand van de compensatiewoning en meer dan 50 meter afstand tot andere woningen (ten noorden van het plangebied).

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. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied liggen verscheidene agrarische bedrijven. In alle gevallen is planologisch intensieve veehouderij toegestaan. De daadwerkelijke intensieve veehouderijen zijn schuingedrukt weergegeven.

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid

In de onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven, waarbij tevens de functie, milieucategorie, richtafstand (m.u.v. geur) en daadwerkelijke afstand tot het plangebied zijn weergegeven. De daadwerkelijke afstand is gemeten van de grens van het bouwvlak van de belastende functie tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige functie (betreffende de woonbestemming)

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Intensieve veehouderij (Balkerweg 36)	4.1	50 m (geluid)	240 m
Intensieve veehouderij (Balkerweg 38)	4.1	50 m (geluid)	100 m
Intensieve veehouderij (Dwarsdijk 2)	4.1	50 m (geluid)	1.000 m
Intensieve veehouderij (Dwarsdijk 3-4)	4.1	50 m (geluid)	1.300 m
Intensieve veehouderij (Dwarsdijk 5)	4.1	50 m (geluid)	1.700 m
Intensieve veehouderij (Rondweg 3/Witharenweg 13)	4.1	50 m (geluid)	350 m
Intensieve veehouderij (Rondweg 5)	4.1	50 m (geluid)	315 m
Intensieve veehouderij (Witharenweg 8)	4.1	50 m (geluid)	980 m

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, wordt de richtafstand in alle gevallen gehaald. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en 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 diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *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 gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

In dit geval liggen er verscheidene agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied. In de tabel in paragraaf 5.5 zijn deze weergegeven. Zoals aangegeven is in alle gevallen intensieve veehouderij mogelijk.

Ten aanzien van de intensieve veehouderijen geldt het volgende: *Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 14.2 lid 2) worden compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood en voormalige agrarische bedrijfswoningen (in combinatie met het buiten werking stellen van een agrarisch bedrijf) gelijk gesteld aan bedrijfswoningen. In deze gevallen dient rekening te worden gehouden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter, ook voor intensieve veehouderijen.*

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die voldoet aan artikel 14.2 van de Wet geurhinder. Het gaat immers om het buiten werking stellen van een agrarisch bedrijf, in combinatie met sloop. Er mag daarom van de vaste afstand van 50 meter uit worden gegaan. Deze afstand wordt gehaald. Zoals ook uit de verbeelding

van dit bestemmingsplan blijkt, ligt het bouwvlak van de nieuwe woningen op meer dan 50 meter afstand van de dichtstbijzijnde veehouderij. De veehouderijen worden dan ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Echter wenst de gemeente wel inzicht te verkrijgen in het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Hiertoe is een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd, waarin onderzoek is gedaan naar zowel de voorgrondbelasting (geurbelasting van individuele intensieve bedrijven) als de achtergrondbelasting (totale geurbelasting van alle intensieve bedrijven in een straal van 1 km rondom het plangebied. Zoals reeds in paragraaf 5.5. aangegeven is in elk geval planologisch een veehouderij mogelijk. In dit geval is echter uitsluitend onderzoek gedaan naar de daadwerkelijk aanwezige intensieve veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied. Deze bedrijven zijn in de tabel in paragraaf 5.5 schuingedrukt weergegeven. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is als Bijlage 3 opgenomen.

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Witharenweg 13/Rondweg 3 bedraagt de hoogste voorgrondgeurbelasting ten hoogste 3,7 OU_E/m³ ter plaatse van te realiseren woning. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van te realiseren woning is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'redelijke goed' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 4,55 OU_E/m³. Volgens tabel 1 is het woon- en leefklimaat qua achtergrondbelasting ter plaatse van te realiseren woning te kwalificeren als 'goed'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'redelijk goed'.

Aan het bevoegd gezag van de gemeente Ommen is de afweging van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning.

5.6.3 Conclusie geur

De Wet geurhinder en veehouderijen en het Activiteitenbesluit vormen geen belemmering voor planrealisatie. De omliggende bedrijven worden door vaststelling van het plan niet belemmerd. In het plangebied is voor het aspect geur sprake van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat voor de functie wonen. Deze situatie wordt aanvaardbaar geacht, zeker omdat het aspect geur kan worden gecompenseerd met bovengemiddelde scores op andere aspecten die het woon- en leefklimaat beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld geluid, groene omgeving, ruimte, lokale voorzieningen (parkeerruimte, scholen, winkels).

Zoals eerder aangegeven worden intensieve veehouderijen in de omgeving daarnaast ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

5.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

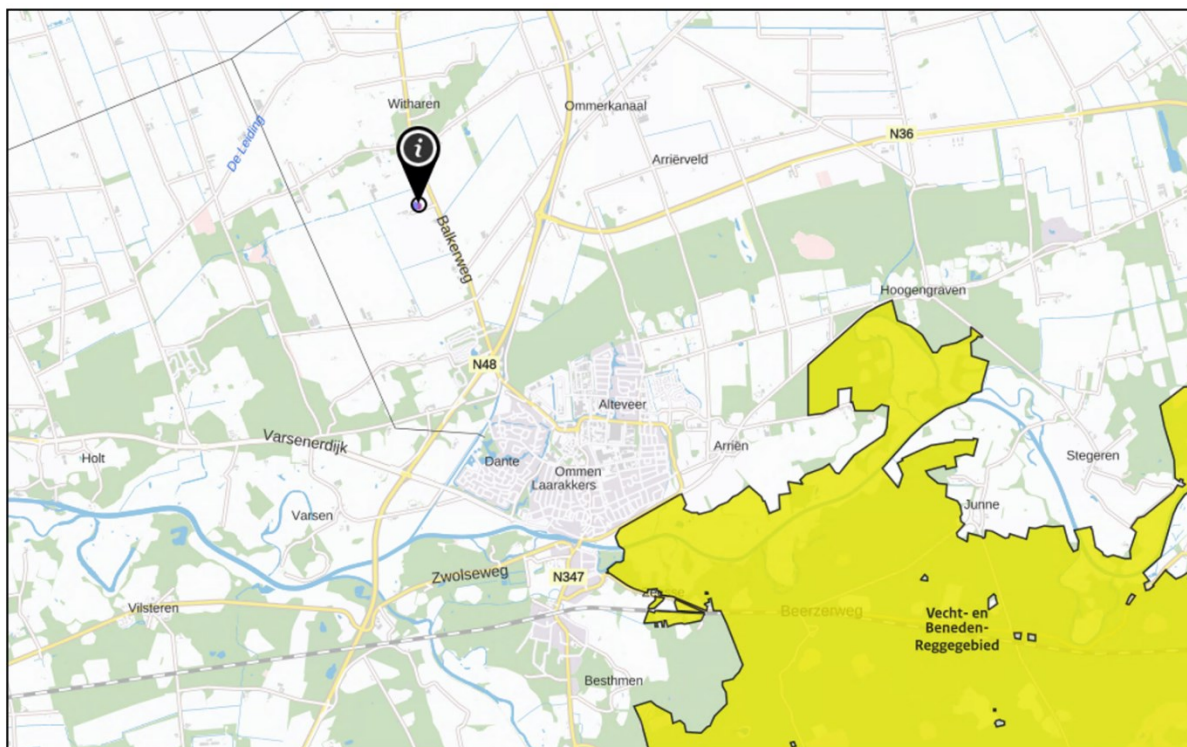
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1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

5.7.1 Gebiedsbescherming

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

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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



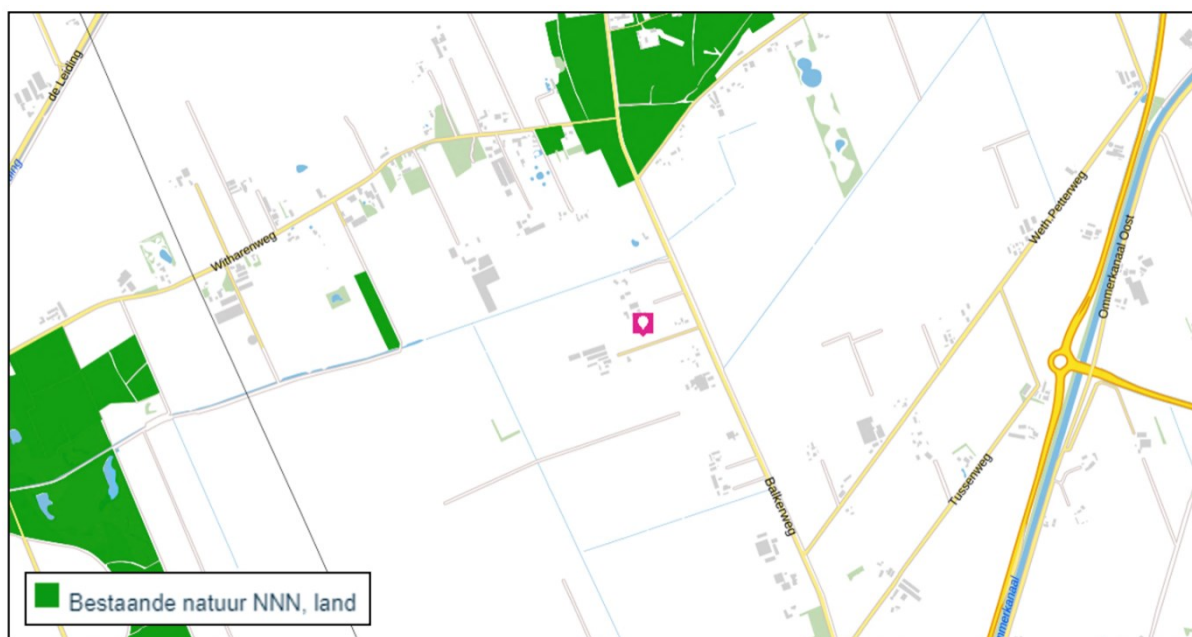
Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000 (Bron: Aerius.nl)

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied” ligt op een afstand van circa 4,3 kilometer van het plangebied. Van directe negatieve effecten is dan ook geenszins sprake. In dit geval is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is als bijlage 4 opgenomen.

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

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt op circa 400 m afstand van het NNN. De gewenste ontwikkeling vindt echter niet binnen het NNN plaats. Omdat het NNN geen schaduwwerking kent zoals bijvoorbeeld wel geldt voor Natura 2000-gebieden leidt het project niet tot aantasting van de wezenlijke waarden van het NNN. Het NNN vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.7.2 Soortenbescherming

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen 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 paardenstallen, managehal en de oostelijke schuur gesloopt worden en de beplanting (enkele loofbomen) gerooid 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 en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

De locatie heeft een hoge archeologische verwachting. Op grond van bijbehorende regels (opgenomen in de erfgoednota 'toekomst voor erfgoed Ommen') is archeologisch onderzoek nodig bij bodemverstoringen groter dan 1 hectare en dieper dan 0,5 m. Deze oppervlakte wordt niet gehaald. Bovendien zijn de gronden ter plaatse van het plangebied naar verwachting reeds grotendeels verstoord door eerdere bodemingrepen ten

tijde van de bouw van de huidige bebouwing. Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet benodigd is.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel (Regio en deelgebied Vechtstreek), in het plangebied zelf en in de nabije omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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 bestemmingsplannen 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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit is ook gebleken uit de stikstofberekening (zie paragraaf 5.6). Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als 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 gaat uit van de buiten werking stelling van een agrarisch bedrijf en de realisatie van een compensatiewoning. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. 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.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschappen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, 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).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. Hierna wordt op de van belang zijnde aspecten, op basis van de watertoets, ingegaan:

Grondwaterbeschermingsgebied

In voorliggend geval ligt het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. Zoals beschreven, wordt een agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming en wordt diverse bebouwing gesloopt. Harmoniërende functies en niet-risicovolle functies gaan goed samen met drinkwaterwinning en grondwaterbescherming. Deze worden aangeduid als toelaatbaar.

Onder harmoniërende functies worden onder andere verstaan: extensieve landbouw, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, natuur, bosbouw (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen. Woningbouwontwikkelingen met meer dan 10 woningen worden als risicovol aangemerkt². Het gaat in dit geval om slechts één woning, waarmee het als een niet risicovolle functie wordt gezien. Bovendien worden agrarische bedrijven wel gezien als risicovol. In dit geval wordt een agrarische bedrijfsbestemming opgeheven, waarmee er sprake is van een verbetering.

Nieuwe niet-risicovolle functies en harmoniërende functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

Hemelwaterafvoer en riolering

Het plan voorziet in een afname van verharding, door de sloop van bebouwing en verwijderen overtollige erfverharding. Er is voldoende ruimte om het hemelwater op eigen perceel te infiltreren. Dit is ook zichtbaar in 3.2 van deze toelichting.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de bebouwing zullen geen uitlopende materialen gebruikt worden, zodat de kwaliteit van het oppervlaktewatersysteem niet aangetast wordt.

² Aan de slag met de methodiek 'gebiedsgerichte grondwaterbescherming' (Tauw, 11 augustus 2009)

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Er worden regels omtrent bestaande maatvoering gegeven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels ten aanzien van strijdig gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de overige regels beschreven. Deze regels gaan over bepalingen welke niet onder artikelen vallen te scharen. In dit artikel zijn regels omtrent parkeren en laden en lossen 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.

Agrarisch – Agrarische doeleinden (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak, welke geen onderdeel uitmaakt van de toekomstige woonerven. Het betreffen een deel aan zowel de voorzijde als de achterzijde. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor agrarische doeleinden. Tevens is specifiek geregeld dat ook de uitvoering van ruimtelijke kwaliteitsplannen toegestaan zijn.

Er zijn geen gebouwen toegestaan, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Hiervoor zijn bouwhoogtes opgenomen. Hierbij zijn specifiek bouwhoogten opgenomen voor lichtmasten en omheiningen ten behoeve van paardenbakken. De bouwhoogtes komen overeen met de standaard voor het buitengebied van de gemeente Ommen.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tot slot is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden. Hierin is in een uitzondering specifiek bepaald dat geen vergunning benodigd is voor werken en werkzaamheden die verband houden met de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Wonen – Woondoeleinden (Artikel 4)

Deze bestemming is ter plaatse van de nieuwe woning opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met onder andere aan huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, hobbymatig agrarisch gebruik, tuinen, erven, groen- en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitingswegen.

In de bouwregels voor hoofdgebouwen is bepaald dat er woonhuizen gebouwd mogen, waarbij er per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. Er zijn twee bestemmingsvlakken opgenomen. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen. Tevens zijn regels ten aanzien van de goot- bouwhoogte en inhoud opgenomen. Deze bedragen respectievelijk 4,5 m, 10 m en 750 m³. Dit geldt voor de compensatiewoning. Voor de bestaande woning geldt de bestaande maatvoering, indien deze meer bedraagt.

Voor aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken, waaronder overkappingen, gelden regels ten aanzien van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en positionering. Voor de bestaande bijgebouwen geldt dat tevens de bestaande maatvoering toegestaan is, met uitzondering van de te slopen oppervlakte zoals opgenomen in de sloopopgave. Voor de compensatiewoning is specifiek opgenomen dat een inpandig bijgebouw toegestaan is. Hierbij is specifiek bepaald dat de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan die van het hoofdgebouw. Tevens mag dit bijgebouw in de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd worden. Het gaat immers om een inpandig bijgebouw, welke onderdeel is van het hoofdgebouw. Middels een aanduiding op de verbeelding is dit vastgelegd. Tot slot zijn in de bouwregels regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorziet in een borging van de landschapsmaatregelen en de sloopopgave.

Van de gebruiksregels kan worden afgeweken ten behoeve van overige aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en een bed & breakfast, een paardenbak en andere landschapsmaatregelen dan zijn aangegeven in de voorwaardelijke verplichting.

Wonen – Woondoeleinden*(Artikel 5)

Deze bestemming is ter plaatse van de bestaande woning opgenomen. Deze bestemming is inhoudelijk nagenoeg gelijk aan de regeling voor de compensatiewoning. De enige verschillen zitten in de specifieke gebruiksregels en de afwijkingen van de gebruiksregels. Zo is er voor de bestaande woning geen voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing en sloop (en een afwijking daarop in de afwijkingsregels) opgenomen. De landschappelijke inpassing en sloop komt namelijk voort uit de realisatie van de compensatiekavel. Het is daarom logisch om dit enkel aan de compensatiewoning te koppelen.

Ook is binnen deze bestemming geen regeling opgenomen voor inpandige bijgebouwen, aangezien deze enkel bij de compensatiewoning van toepassing is.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Ommen. Hierin wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De plannen zijn aan omwonenden en nabijgelegen ondernemers kenbaar gemaakt. Initiatiefnemer heeft daarmee voldaan aan de eisen vanuit het vooroverleg en het aantonen van de uitvoerbaarheid van het initiatief.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

9.1.3 Waterschappen Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets blijkt de 'korte procedure' van toepassing is. In Hoofdstuk 6 is de watertoets verder toegelicht. Het waterschap is akkoord met deze waterparagraaf, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Geuronderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Watertoetsresultaat