

**Wijziging Bestemmingsplan, 1^e
Schansweg 18 Vinkenbuurt**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 20.185

Maart 2022

Dhr. M. Beek

Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	6
1.4 Doel	8
1.5 Verantwoording	8
1.6 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	9
2.1 Ligging en historie	9
2.2 Het perceel zelf	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEID.....	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie en verordening Overijssel.....	12
3.2.2 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel	13
3.2.3 Ontwikkelingsperspectieven.....	14
3.2.4 Gebiedskenmerken.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan buitengebied	17
3.3.2 Omgevingsvisie Ommen – Ommen Jouw Toekomst	18
3.3.3 Facetherziening parkeren Ommen.....	19
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Archeologie	20
4.2 Bodem	21
4.3 Ecologie	21
4.3.1 Gebiedsbescherming.....	21
4.3.2 Stikstofdepositie	23
4.3.3 Soortenbescherming.....	23
4.4 Externe en fysieke veiligheid	24
4.5 Geluid	25
4.6 Geur.....	26
4.7 Luchtkwaliteit.....	27
4.8 Milieuhinder.....	27
4.9 M.e.r.-beoordeling	29
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren	29
4.11 Watertoets.....	30
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	31
6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK.....	32
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	33
7.1 Algemeen	33
7.2 Toelichting op de toelichting	33
7.3 Toelichting op de planregels	34

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

In dit geval heeft het wijzigingsplan betrekking op de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen – VAB' ter plaatse van het perceel 1^e Schansweg 18 te Vinkenbuurt, gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Ommen.

1.2 Aanleiding

Ter plaatse van het adres 1^e Schansweg 18 te Vinkenbuurt is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf, te weten een voormalige paardenhouderij. Deze is inmiddels opgehouden te bestaan en het perceel is inmiddels verkocht met als doel om er regulier te gaan wonen en geen bedrijf meer te houden. Wel is er eventueel de gedachte om in de toekomst gebruik te gaan maken van de regeling Ruimte voor Ruime. Aangezien op het perceel alleen nog gewoond gaat worden is een woonbestemming benodigd.

Onderstaand is weergave gedaan van de ligging van het perceel 1^e Schansweg 18 te Vinkenbuurt vanuit de lucht en enkele foto's die laten zien hoe de bebouwing op het perceel en het erf zelf eruit ziet.







1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2013-2', zoals deze is vastgesteld op 30 oktober 2014. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Het perceel is hierin bestemd als 'Agrarisch' met bijbehorend bouwvlak en tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' en nog een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

De op het perceel aanwezige woning is daarbij aan te merken als een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is daarbij gedefinieerd als *een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein*. Met andere woorden er mag gewoon worden ten dienste van een aanwezig bedrijf.

Er is geen sprake meer van een bedrijfsmatige paardenhouderij. Feitelijk gezien gaan de woning en het perceel worden gebruikt voor het regulier wonen. De bestemming dient te worden gewijzigd naar een woonbestemming.

Wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent in artikel 3.6.7 de hierna weergegeven wijzigingsbevoegdheid.

3.6.7 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen - VAB

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak te wijzigen in 'Wonen - VAB', met inachtneming van het volgende :

- de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- bestaande kleinschalige kampeerterreinen kunnen behouden blijven mits deze milieuhygiënisch inpasbaar zijn

met dien verstande dat:

- de wijzigingsbevoegdheid wordt binnen het landbouwontwikkelingsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' uitsluitend toegepast indien:
 - is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;

2. de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf of voor de uitbreiding van een bestaand intensief veehouderijbedrijf;

Het college heeft reeds via een principebesluit kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op de aanwezige wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming op de gestelde locatie moet passen binnen deze visie en aantoonbaar niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

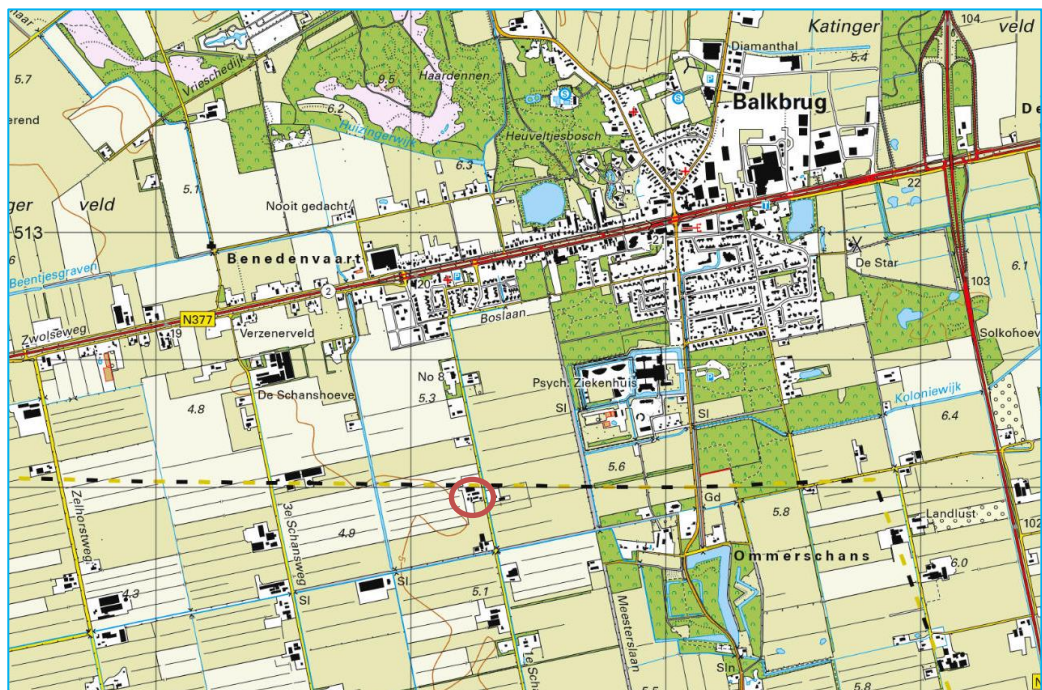
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

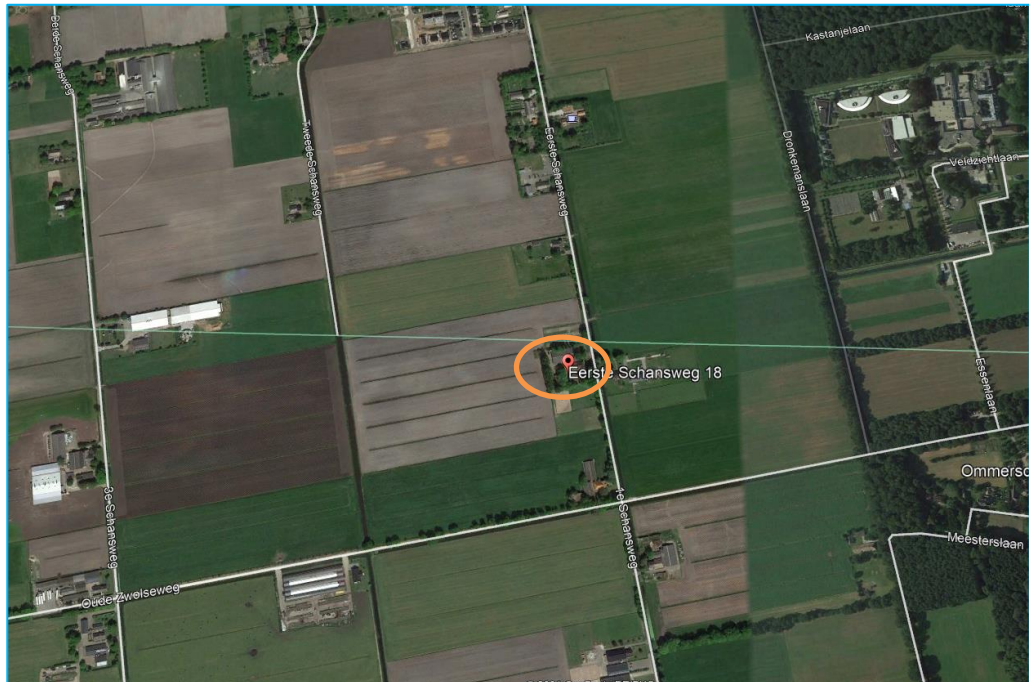
2.1 Ligging en historie

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan bevindt zich aan de 1^e Schansweg 18 te Vinkenbuurt. Het perceel bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Ommen op een afstand van circa 900 meter ten zuidwesten van de kern Balkbrug.

Hieronder een weergave van de ligging van het perceel ten opzichte van Dedemsvaart en omgeving (rode cirkel).



De omgeving van het plangebied is aan te merken als een open en grootschalig landbouwgebied. Het plangebied wordt omgeven door vooral als agrarisch in gebruik zijnde akkerbouwgronden, boerderijen en incidenteel woonbestemmingen. Op de volgende bladzijde is weergave gedaan van een luchtfoto die de ligging van het perceel in zijn directe omgeving laat zien gevolgd door een weergave vanaf streetview die zicht biedt op het perceel en de omgeving en waarbij ook het grotendeels agrarische karakter van het buitengebied op zichtbaar is.



2.2 Het perceel zelf

Het perceel 1^e Schansweg 18 te Vinkenbuurt staat kadastraal bekend als gemeente Stad-Ommen, sectie A nummer 4601 en heeft een oppervlakte van 10.755 m². Op het perceel is sprake van een deels rietgedekte boerderij met ligboxenstal, diverse andere opstallen, paardenbak en weiland. Het geheel ligt op een perceel van 13.500 m². Hier was in het verleden sprake van een paardenhouderij, deze is inmiddels beëindigd. Het is de bedoeling dat het perceel wordt omgezet naar een woonbestemming.

3 Hoofdstuk 3 Beleid

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied en omgeving zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe 'stedelijke ontwikkelingen' mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ladderplichtig. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van extra ruimtebeslag;
- er geen sprake is van het fysiek toevoegen van een woning;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich mee brengt;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is.

Kan worden gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

3.2.1 Omgevingsvisie en verordening Overijssel

De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken Kleur' (hierna: Omgevingsvisie) omschrijft het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. Op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie 2017/2018 vastgesteld. Provinciale Staten schetsen in de omgevingsvisie hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie waarbij het vizier is gericht op 2030. De ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn beschreven.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte

wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand wil brengen.

Daarbij ziet de provincie dynamiek als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Men wil daarvoor inzetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee de ambities gerealiseerd kunnen worden. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hierna Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Instrumenten

De provincie heeft met de Catalogus Gebiedskenmerken, als onderdeel van de provinciale verordening, een krachtig beleidsinstrument in handen om te sturen op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit. De Catalogus Gebiedskenmerken beschrijft voor alle gebiedstypen in Overijssel welke kwaliteiten en kenmerken behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden.

3.2.2 *Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel*

3.2.2.1 *Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking*

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen (paragraaf 3.1.2).

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden.

3.2.2.2 *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot het plangebied*

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Ter plaatse is sprake van bestaande bebouwing met een bedrijfsbestemming (Agrarisch). Deze bestaande bebouwing gaat worden gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. Er is in die zin sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 **Ontwikkelingsperspectieven**

In de visie op de ruimte in Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. 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.

3.2.4 **Gebiedskenmerken**

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

3.2.4.1 *De natuurlijke laag*

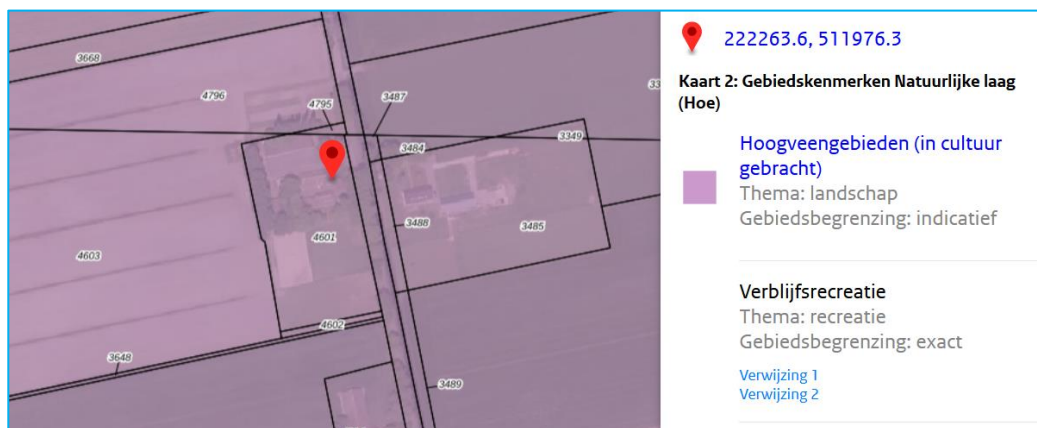
De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend

landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalde de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'hoogveengebieden (in cultuur gebracht).



Hoogveengebieden

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreekende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal (boekweit brand cultuur). Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden. Met dubbele lintstructuren voor bijvoorbeeld langzaam verkeer kunnen deze linten nog aan woon- en recreatieve kwaliteiten winnen.

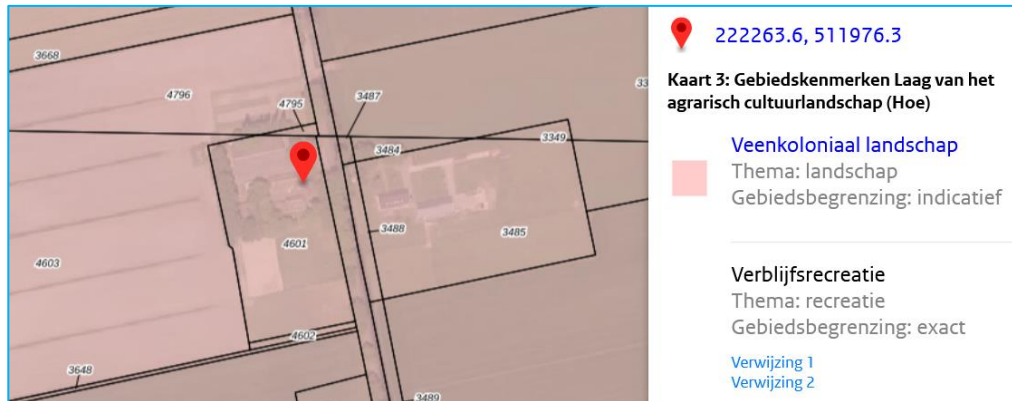
Als ontwikkelingen plaats vinden in de hoogveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het kleinschalige karakter en de kenmerkende weg- en kavelgrensbeplanting en de diverse bebouwingslinten.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

Er is sprake van een beperkte ruimtelijke ontwikkeling waarbij voorliggend wijzigingsplan enkel voorziet in het verkrijgen van een woonbestemming op het perceel. Er wordt verder niet bijgebouwd op het perceel en er wordt geen bebouwing gesloopt.

3.2.4.2 *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.



Veenkoloniaal landschap

De kenmerken van het veenkoloniaal landschap zijn grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan doorgaans naast de Overijsselse boerderijen.

De ambitie in deze landschappen is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

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

In het voorliggende geval betreft het enkel een wijziging van de bestemming zodat het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is. Gezien het feit dat de oppervlakte van de bebouwing niet toeneemt zal er niet nader geïnvesteerd hoeven te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij komt ook dat het bestaande perceel reeds robuust is ingepast door de aanwezige groenstructuren rondom het perceel.

3.2.4.3 *Stedelijke laag*

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. Ter plaatse geldt geen specifieke waarde vanuit de stedelijke laag.

3.2.4.4 *Laag van de beleving*

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Ter plaatse geldt geen specifieke waarde vanuit de laag van de beleving.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 ***Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan buitengebied***

Het bestemmingsplan kent in artikel 3.6.7 de hierna weergegeven wijzigingsbevoegdheid.

3.6.7 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen - VAB

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak te wijzigen in 'Wonen - VAB', met inachtneming van het volgende :

- a. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig mogen worden belemmerd.

Op een afstand van circa 140 meter naar het zuiden toe bevindt zich een agrarisch bedrijf. Hier worden paarden gehouden. De afstand tot deze paardenhouderij is groot genoeg, er is geen sprake van belemmeringen.

- b. bestaande kleinschalige kampeerterreinen kunnen behouden blijven mits deze milieuhygiënisch inpasbaar zijn;

Er is hier geen sprake van een kleinschalig kampeerterrein, zodat dit aspect niet van toepassing is.

met dien verstande dat:

- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt binnen het landbouwontwikkelingsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' uitsluitend toegepast indien:
 1. is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
 2. de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf of voor de uitbreiding van een bestaand intensief veehouderijbedrijf.

Het agrarisch perceel heeft geen bijbehorende agrarische gronden meer. De eigenaar die het perceel heeft gekocht heeft geen agrarisch bedrijf. Uitvoeren van een agrarisch bedrijf is daarom niet meer mogelijk. Daarom dient de agrarische bestemming omgezet te worden naar een woonbestemming.

3.3.2 *Omgevingsvisie Ommen – Ommen Jouw Toekomst*

Op 16 december 2021 heeft de Raad van de gemeente Ommen de omgevingsvisie Ommen; Ommen Jouw Toekomst, inclusief de Nota van behandeling zienswijzen unaniem vastgesteld.

Over het Wonen staat het volgende verwoord in de Omgevingsvisie.

Aantrekkelijke woongemeente

Ommen is met haar mooie omgeving, goede voorzieningen en ontsluiting richting omliggende gemeenten een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Ommen is een gemeente waar mensen met plezier wonen. Ommen richt zich op het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus door het bieden van een gedifferentieerd woningaanbod. In de woonvisie is het wensbeeld voor het wonen omschreven als “Ommen is dé plek om te wonen”, met drie ambities:

1. Bouwen voor huishoudens die in Ommen blijven wonen en vertrokken Ommenaren die weer in Ommen willen wonen;
2. Voldoende woningen voor kwetsbare doelgroepen;
3. Zorgbehoevende ouderen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen.

Veel mensen willen in Ommen wonen en zijn erop zoek naar een woning. Naast mensen met een sociaal-maatschappelijke of economische binding met onze gemeente zien we ook een toename van het aantal mensen van buiten dat zich hier wil vestigen. Dit zien we als tendens in nieuwbouwwijk De Vlierlanden, maar ook in de andere woonwijken van Ommen, de kernen en gespreid in het buitengebied. Het is een aantrekkelijke woonomgeving voor jong en oud.

Samenhang met 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. Op deze ontwikkelingen en de samenhang met de kernen komen we terug bij het onderwerp omgevingskwaliteit.

Er liggen kansen om in deze kernen om wonen als vliegwiel in te zetten voor het versterken van de vitaliteit van kernen en omliggend landelijke 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 geven we ook vanuit de nieuwe rood-voor-rood regeling meer mogelijkheden om compensatiewoningen in of aan de rand van onze kernen te ontwikkelen.

Verder gelden nog de volgende ‘spelregels’ rond ontwikkelingen voor de initiatiefnemer:

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

Over deze spelregels kan het volgende worden aangegeven. De initiatiefnemers hebben zelf de omwonenden geïnformeerd over de plannen. Ze zijn bij de omwonenden op visite geweest en hebben ze daar geïnformeerd over de plannen. Vanuit de omgeving is op positieve wijze gereageerd op de plannen. Op deze wijze is er daarmee acceptatie en draagvlak gerealiseerd voor het planvoornemen. De initiatiefnemers zullen ook vanuit het wonen daar straks hun voor hen als 'normaal gangbaar gebruik' meedoen in de aanwezige Noaberplicht. Er zijn vanuit de bestemmingsplanwijziging geen negatieve gevolgen aanwezig voor de omgeving, zodat die ook niet gecompenseerd hoeven te worden. Aangezien er geen sprake is van een bouwplan is het aspect 'duurzaamheid' geen van belang zijnde issue. Uiteraard zullen er bij eventuele verbouwingen zo duurzaam mogelijke bouwmaterialen worden gebruikt.

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt geen nieuwe woning toegevoegd maar wordt een bestaande agrarische bestemming via een daarvoor aanwezige wijzigingsbevoegdheid omgezet naar een woonbestemming. Dit past binnen het beleid om hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te stimuleren naar het wonen toe.

3.3.3 Facetherziening parkeren Ommen

De 'Facetherziening parkeren Ommen' voorziet in een uniforme parkeerregeling en is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Ommen. Met de facetherziening heeft de gemeente de mogelijkheid binnen een bestemming te toetsen op parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. Op deze wijze kunnen problemen in de openbare ruimte worden voorkomen. De regeling biedt ook een afwijkingmogelijkheid waarmee maatwerk kan worden geleverd.

Parkeernormen voor woningen

Voor woningen hanteert de gemeente Ommen in beginsel een vraagvolgend beleid. Dit houdt in dat er voor nu, maar vooral voor de komende jaren, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden waarmee aan de vraag van bewoners en hun bezoekers kan worden voldaan.

In de normering is tevens opgenomen het parkeren voor het bezoek aan de woningen. Voor het bezoekersparkeren wordt gerekend met 0,3 parkeerplaats/woning, behalve bij kamerverhuur (0,2 parkeerplaats/kamer). Deze parkeerplaatsen zijn bij voorkeur openbaar toegankelijk.

Voor de functie wonen wordt de minimale CROW gehanteerd voor het gebied weinig stedelijk en het gebiedskenmerk Buitengebied.

koop, vrijstaand									
	Parkeercijfers (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	1.2	2.0	1.4	2.2	1.7	2.5	2.0	2.8	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	1.2	2.0	1.4	2.2	1.7	2.5	2.0	2.8	
matig stedelijk	1.4	2.2	1.5	2.3	1.8	2.6	2.0	2.8	
weinig stedelijk	1.4	2.2	1.7	2.5	1.9	2.7	2.0	2.8	
niet stedelijk	1.4	2.2	1.7	2.5	1.9	2.7	2.0	2.8	
	Verkeersgeneratie (per woning)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	5.9	6.7	6.4	7.2	7.3	8.1	7.8	8.6	
sterk stedelijk	6.4	7.2	7.3	8.1	7.8	8.6	7.8	8.6	
matig stedelijk	7.3	8.1	7.6	8.4	7.8	8.6	7.8	8.6	
weinig stedelijk	7.5	8.3	7.7	8.5	7.8	8.6	7.8	8.6	
niet stedelijk	7.5	8.3	7.7	8.5	7.8	8.6	7.8	8.6	

Een vrijstaande woning in het buitengebied heeft een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen en 0,30 pp per woning voor bezoekers. Zodoende zijn er in totaliteit 3 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein is daar voldoende ruimte voor aanwezig.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting'. In voorliggend wijzigingsplan is 'slechts' sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand perceel met bebouwing. Er wordt in dit plan niet bijgebouwd en er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in de bodem, zodoende is nader onderzoek naar archeologie ook niet nodig. Wel blijft de archeologische dubbelbestemming behouden.

4.2 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Voor voorliggend plan is geen verkennend bodemonderzoek nodig, aangezien er sprake is van een bestaande situatie van een verblijfsruimte. In voorliggend wijzigingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand perceel met bestaande bebouwing. De voormalige bedrijfswoning met daarin de nodige verblijfsruimten waarin (nagenoeg) voortdurend mensen verbleven, geeft geen aanleiding tot een verkennend bodemonderzoek. Er is in het project geen sprake van uitbreiding van het bouwwerk of andere ruimtelijke ingrepen in de bodem. Hierdoor is een verkennend bodemonderzoek niet nodig.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

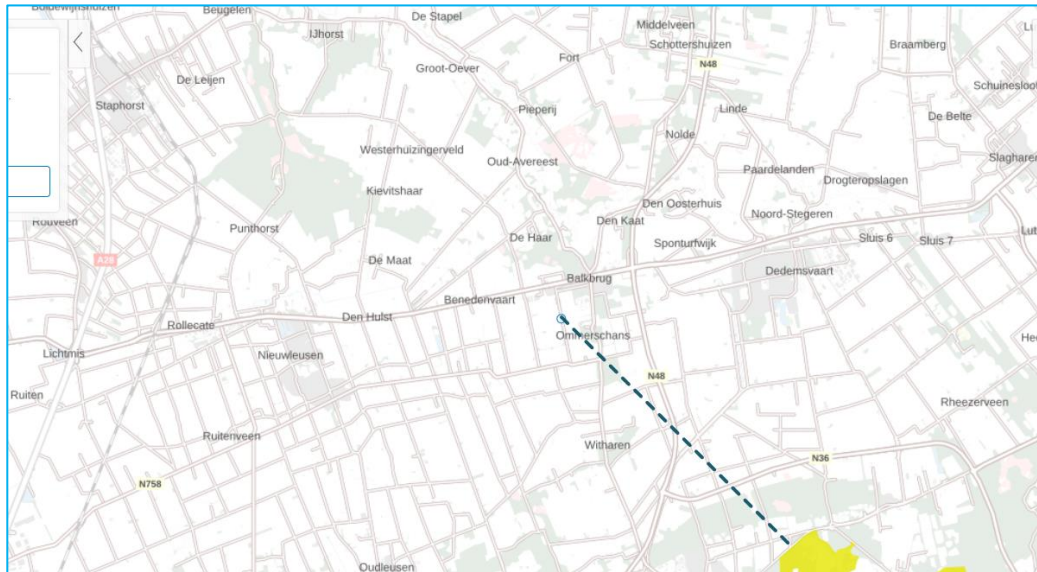
In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 8,3 kilometer afstand richting het zuidoosten.



Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingreep (alleen een functiewijziging zonder bouwactiviteiten en het verwijderen van de bedrijfsbestemming) zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Overijssel uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op basis van onderstaande kaart blijkt dat een NNN gebied op circa 500 meter afstand is gelegen. Het plangebied bevindt zich niet binnen het NNN zodat onderzoek naar gebiedsbescherming hiervoor niet nodig is.



4.3.2 **Stikstofdepositie**

Het wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van een agrarisch bedrijfsbestemming inclusief bedrijfswoning naar een 'reguliere' woonbestemming. Er is geen sprake van een uitbreiding van bebouwing. Ten opzichte van de voormalige bedrijfsactiviteiten zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting gaan afnemen. Voorliggend wijzigingsplan zal mede gezien tot de afstand (ruim 8 kilometer) tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied niet leiden tot een toename van de stikstofbelasting op deze (en andere) Natura 2000-gebieden.

4.3.3 **Soortenbescherming**

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

In voorliggende wijzigingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand perceel met bebouwing. De bebouwing is als bestaand aan te

merken. Er wordt niet voorzien in het slopen van gebouwen, kappen van bomen, dempen van sloten of andere activiteiten die van invloed zouden kunnen zijn op al dan niet aanwezige soorten.

De kans op aantasting van de ecologische waarden (soortenbescherming) is niet aanwezig, zodat nader ecologisch onderzoek niet nodig is.

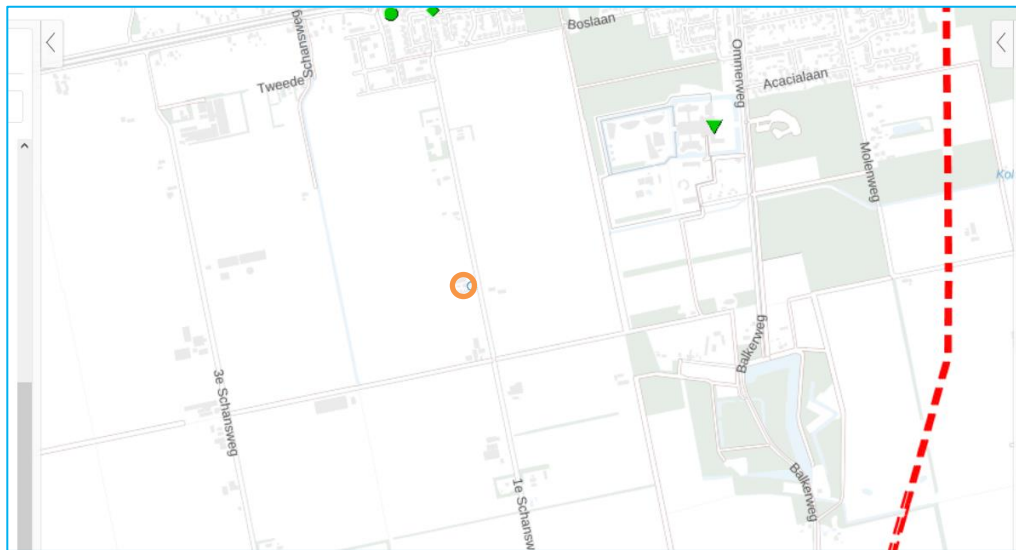
4.4 Externe en fysieke veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

In voorliggende wijzigingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De bedrijfsactiviteiten op het perceel 1^e Schansweg 18 te Vinkenbuurt waren niet aan te merken als een risicoveroorzakende inrichting. Er was slechts sprake van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

Tevens was de inrichting niet, maar de bedrijfswoning wel al aan te merken als een beperkt kwetsbaar object. De functiewijziging naar het (regulier) wonen veranderd daar niets in. Ook de beoogde reguliere woning is aan te merken als een kwetsbaar object. Wonen blijft wonen.

Er kon dus al gewoond worden (ten behoeve van de bedrijfsbestemming), zodoende is er geen sprake van een verhoging van het plaatsgebonden en groepsrisico. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig. Tevens heeft een beoordeling van de risicokaart ook laten zien dat er geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid staat de wijziging van de bestemming niet in de weg. Onderstaand nog de weergave van de risicokaart met het plangebied ter hoogte van de oranje cirkel.



4.5 Geluid

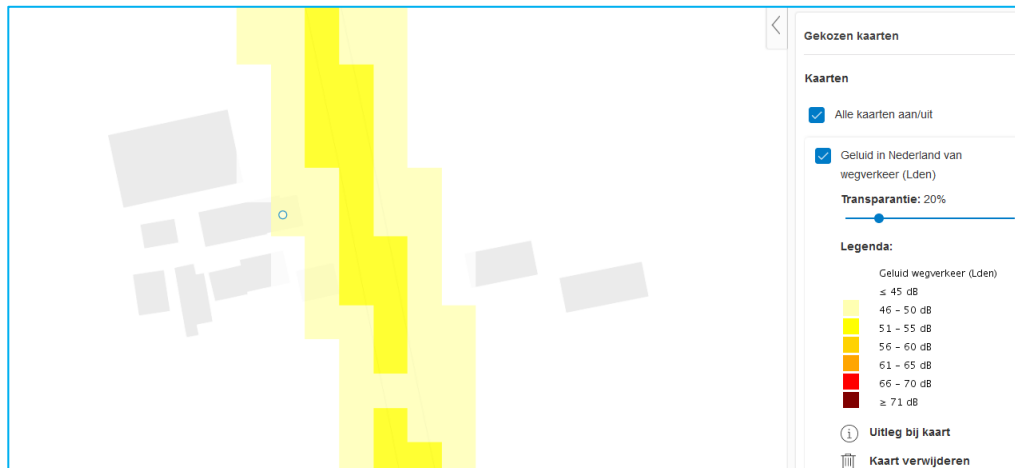
Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

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

Wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ook voor de 1^e Schansweg 18 geldt dat er een geluidszone is omdat er ter plaatse harder gereden mag worden dan 50 km/uur. Het plan gaat echter uit van de herbestemming van een bestaand pand, waarin al gewoond wordt. Er is hierdoor akoestisch gezien sprake van een bestaande situatie. Nader geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaai is hierdoor niet nodig.

Ook laat onderstaande geluidskaat van de Atlas van de leefomgeving zien dat er ter plaatse sprake is van een laag geluidsniveau en er daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect wegverkeerslawaai gezien.



Vanuit het aspect geluid is er geen belemmering voor de beoogde wijziging van de bestemming.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. In de wet wordt niet expliciet ingegaan op de gevolgen van geuremissie voor ruimtelijke planontwikkeling. Vanuit het principe van 'goede ruimtelijke ordening' is het wel noodzakelijk om in de beoordeling van de gevolgen voor het plangebied en zijn omgeving rekening te houden met de milieubelasting die (agrarische)bedrijven veroorzaken. Van belang is om na te gaan of in de nabijheid bedrijven zijn gevestigd die geurhinder op kunnen leveren. Daartoe onderstaande weergave van het bestemmingsplan.



Op een afstand van circa 65 meter richting het zuiden, gemeten vanaf de zuidkant van het nu nog agrarische bouwvlak van de 1^e Schansweg, begint het bouwvlak van een agrarische bestemming. Dat agrarische bedrijf is echter opgehouden te bestaan, maar deze is nog niet gewijzigd naar een woonbestemming. Rondom gelegen gronden die bij dit agrarisch bedrijf hebben gehoord zijn inmiddels verkocht en het is de bedoeling dat genoemd perceel ook een woonbestemming zal gaan verkrijgen. Er is zodoende geen geurhinder te verwachten. Indien hier nog wel een agrarisch bedrijf zich zou gaan vestigen dan kan dat geen intensieve veehouderij zijn omdat er geen aanduiding 'intensieve veehouderij' aan is toegekend. Indien hier zich een grondgebonden agrarisch bedrijf zou gaan vestigen dan is de afstand wel dermate groot dat er geen milieuhinder optreedt.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Er is geen sprake van bouwactiviteiten of het toevoegen van woningen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden

beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan. Ten noorden en oosten van het plangebied bevinden zich een tweetal woonbestemmingen. Van wonen naar wonen is geen sprake van milieuhinder.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op circa 65 meter afstand een agrarische bestemming (gemeten van bouwvlak naar bouwvlak). Ook verder naar het zuiden toe bevinden zich agrarische bedrijven met een bouwvlak. Verder zijn er vooral ook woonbestemmingen in de omgeving gelegen. Er is daardoor sprake van het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

Wil er vanuit het aspect milieuhinder een knelpunt optreden dan moet op het aan de zuidkant gelegen agrarische bedrijf minstens sprake zijn van een milieucategorie 4.1 inrichting. Dan gaat het al over intensieve veehouderijen. Aangezien er geen nadere aanduiding 'intensieve veehouderij' rust op die agrarische bestemming zal daar ook geen intensieve veehouderij zich gaan vestigen. Daarbij komt ook dat hier ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is. De eigenaar heeft zijn gronden verkocht en deze agrarische bestemming zal binnen afzienbare tijd ook worden gewijzigd naar een woonbestemming. Er is geen milieuhinder (meer) te verwachten.



4.9 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van de wijziging van een

bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Dit levert per saldo een afname op van het aantal verkeersbewegingen. Tevens is op het erf voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren zodat er geen verkeers- en parkeerproblemen te verwachten zijn.

4.11 **Watertoets**

Op 10 juni 2021 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel 1^e Schansweg 18 te Vinkenbuurt zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Aangezien er sprake is van het herbestemmen van een bestaand gebouw is er sprake van 'geen waterschapsbelang'. Het volledige watertoetsdocument is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen overeenkomstig de legesverordening. Ten aanzien van het aspect planschade is een overeenkomst gesloten. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

Ontwerp-wijzigingsplan

Vanaf donderdag 17 februari 2022 heeft het ontwerp-wijzigingsplan 'Buitengebied, 1^e Schansweg 18 Vinkenbuurt' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante wijzigingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het wijzigingsplan moet alle relevante wijzigingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante wijzigingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het wijzigingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen – VAB

Voormalige agrarische bedrijven zijn bestemd als 'Wonen – VAB'. Op dergelijke bestemmingsvlakken is vaak nog een groot oppervlak aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig, die geen passende functie meer kan vervullen. Om gebruik te kunnen maken van de restwaarde van deze gebouwen zijn via afwijking diverse nevenfuncties mogelijk.

Artikel 4 : Waarde – Archeologische verwachting 2

De gemeente heeft in 2008 een Erfgoednota vastgesteld met als onderdeel daarvan een archeologiekaart. Ook hiervoor geldt dat een doorvertaling van deze zones heeft plaatsgevonden, in die zin dat gronden aangeduid als "Lage archeologische verwachting" zijn bestemd tot "Waarde – Archeologische verwachting 2", zoals binnen dit plangebied heeft plaatsgevonden.

Artikel 5 : Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Op 24 november 2011 is gelet Ommerschans-Balkbrug aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd stad- of dorpsgezicht moet ingevolge de Monumentenwet een bestemmingsplan worden opgesteld. Voor het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht is een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. De onderliggende enkelbestemmingen zijn daarbij ongewijzigd gebleven. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur, het historische bebouwingsbeeld en overige ruimtelijke elementen, zoals omschreven in het betreffende aanwijzingsbesluit van het beschermd dorpsgezicht 'Ommerschans - Balkbrug', zoals opgenomen in de bijlage bij de regels. Op deze wijze is de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Ommerschans-Balkbrug voor wat betreft de gronden planologisch op een juiste wijze vastgelegd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene uitgangspunten voor bouwen, zoals bestaande afmetingen, afstanden en bebouwingspercentages, en afstanden tot wegen en water.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen van het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen: m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten.

Artikel 8 : Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat de gebiedsaanduiding op de verbeelding voor een milieuzone voor een intrekgebied (waterwinning Witharen);

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn de algemene wijzigingsregels geformuleerd.

Artikel 11 : Overige regels

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen, als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening. Wel moet men over een evenementenvergunning beschikken.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Artikel 12 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : 1^e Schansweg 18 Vinkenbuurt
Projectnummer : RB 20.185
IMRO : NL.IMRO.0175.WP1eSchansweg-va01
Versie : 01
Datum : Maart 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl