



GEMEENTE OMMEN

Bestemmingsplan

“Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg West 1, Ommen”

Maart 2017

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg West 1, Ommen”

Plannaam: “Wonen Ommen, partiele herziening Hessenweg West 1, Ommen”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.wonen2012bp0002-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1	GELUID	29
4.2	BODEMKWALITEIT.....	29
4.3	LUCHTKWALITEIT	30
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
4.5	MILIEUZONERING	33
4.6	ECOLOGIE.....	35
4.7	GEUR	37
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	39
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	40
5.1	VIGEREND BELEID.....	40
5.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
6.1	INLEIDING.....	41
6.2	OPZET VAN DE REGELS	41
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	42
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	45
8.1	VOOROVERLEG.....	45
8.2	INSPRAAK.....	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	46	
BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	47
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 3:	FLORA- EN FAUNAONDERZOEK	49
BIJLAGE 4:	ARCHEOLOGISCH VELDONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 5:	WATERTOETS	51
BIJLAGE 6:	INSPRAAKREACTIENOTA.....	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hessenweg West 1 te Ommen bevindt zich de voormalige stadsboerderij “Erve Slotman”. Op het erf bevindt zich een voormalige agrarische bedrijfswoning en diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben geen agrarische vervolgfunctie. Hierdoor is niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de bebouwing vervallen is. De initiatiefnemer is voornemens een erftransformatie te realiseren. Concreet betreft de ontwikkeling:

- Het herbouwen van de boerderij, waarbij de authenticiteit en het cultuurhistorisch waardevolle karakter weer in ere wordt hersteld;
- Het slopen van het later aangebouwde achterhuis en deze bebouwing (250 m² vrijstaand) herbouwen op een locatie ten zuiden van de woning. Op deze wijze krijgt de boerderij haar oorspronkelijke vorm weer terug.
- De her- of verbouw van de oorspronkelijke wagenloods uit 1930 tot schuur en gastenverblijf;
- De aanleg van een (omhaagd) veld ter grootte van 200-250 m² (maximaal 120 zonnepanelen);
- De zorgvuldige landschappelijke inpassing van het geheel.

In zijn algemeenheid draagt de ontwikkeling bij aan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze (zicht)locatie aan de entree van Ommen. Als gevolg van het plan neemt de bebouwd oppervlakte binnen het plangebied niet toe. Wel wordt de bebouwing meer gespreid, maar blijft er sprake van een compact erfensemble. De ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Wonen Ommen”. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Hessenweg West 1 te Ommen, aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van Ommen. De locatie bevindt zich op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding. Opgemerkt wordt dat de gekozen begrenzing is gebaseerd op de maatregelen zoals beoogd in het erfinrichtingsplan. Alle gronden waar landschappelijke inpassingen plaatsvinden zijn opgenomen in het plangebied, zodat deze onder de voorwaardelijke verplichting vallen. Een globale weergave van de begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg West 1, Ommen” bestaat uit de volgende stukken:

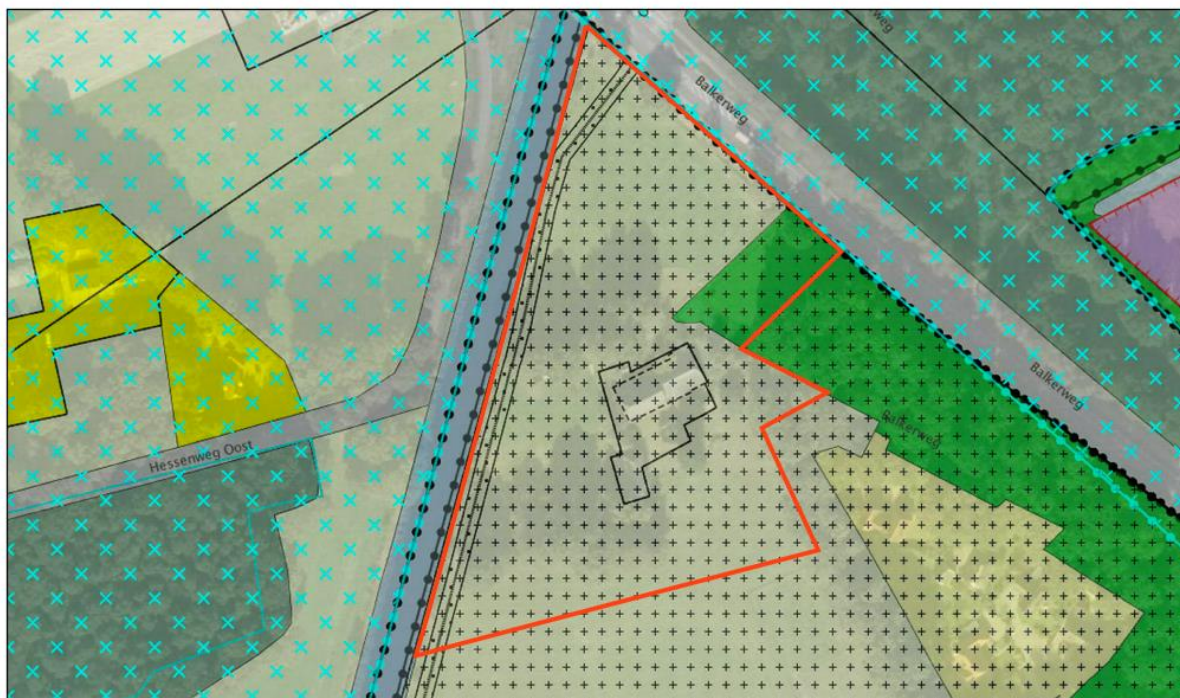
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.wonen2012bp0002-va01) en een renvooi;
- regels.

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 planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Wonen Ommen”, dat is vastgesteld op 27 juni 2013. Het bestemmingsplan “Wonen Ommen” voorziet in de planologische kaders voor alle woongebieden binnen de kern Ommen. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot ‘Agrarisch’, waarbij de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is opgenomen binnen een bouwvlak. De boerderij is daarbij voorzien van de bouwaanduiding ‘karakteristiek’. Tevens is binnen het bouwvlak een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning’ opgenomen. Een klein deel van de gronden is bestemd tot ‘Groen’. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ (inclusief aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – archeologische verwachting 1’) en ‘Leiding – Hoogspanning’. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Wonen Ommen” wordt hieronder weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Wonen Ommen” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfswoning' tevens voor 1 woning, hobbymatig agrarisch gebruik, waterlopen, openbare nutsvoorzieningen, bijbehorende voorzieningen en het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ dient in principe de uitwendige hoofdvorm van het gebouw gehandhaafd te blijven. Daarover het volgende.

In 1975 is bij Koninklijk besluit (hierna: KB) goedkeuring onthouden aan het plan ‘Dante 2’. Reden daarvoor was een beroep van de toenmalige eigenaren van het perceel Hessenweg West 1. In het plan ‘Dante 2’ kreeg dit perceel een groenbestemming. In dit KB is aangegeven dat sprake is van een karakteristieke boerderij en dat deze door haar ligging van historische betekenis is. Op basis van deze uitspraak is de boerderij en daarop volgende bestemmingsplannen positief bestemd en heeft het telkens de aanduiding ‘karakteristiek’ gekregen. De boerderij is echter nooit aangemerkt als een monument. De initiatiefnemer is bekend met deze karakteristieke waarden en zijn ook voornemens om deze te behouden c.q. beter terug te laten komen. De eigenaren laten de oorspronkelijke originele uitwendige hoofdvorm weer terug komen. Dit betekent dat de karakteristieke waarde van de oude boerderij behouden zal blijven. Dat het huidige gebouw gesloopt en opnieuw opgebouwd wordt doet daar niet aan af, gelet op het feit dat op dezelfde locatie en op dezelfde stijl terug gebouwd wordt. Op basis van de aanduiding ‘karakteristiek’, niet zijnde een monumentale status, kan ook niet afgedwongen worden dat de boerderij niet gesloopt wordt. De huidige bouwkundige staat van het gebouw zorgt er ook voor dat het bijna niet mogelijk is om het huidige gebouw compleet te behouden. In de planbeschrijving wordt hier verder op ingegaan.

‘Groen’

De tot ‘groen’ bestemd gronden zijn aangewezen voor hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. In de bestemmingsregels is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden. In de systematiek van het bestemmingsplan “Wonen Ommen” is daarbij onderscheid gemaakt in verschillende verwachtingszones. Het plangebied en omgeving is daarbij aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachting 1', waarvoor geldt dat er geen onderzoeksplicht geldt indien:

- er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 50 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; en
- het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 2.500 m².

‘Leiding – Hoogspanning’

De voor ‘Leiding – Hoogspanning’ aangewezen gronden zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van hoogspanningsleiding met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de leiding.

1.4.3 Strijdigheid

De agrarische bedrijfsbestemming is ter plaatse van het plangebied niet meer aan de orde, aangezien het bedrijfsmatige gebruik al geruime tijd beëindigd is. Het nieuwe gebruik staat ten dienste van de functie ‘wonen’. Daarbij dient de woonbestemming geprojecteerd te worden aan de hand van het nieuwe erfensemble. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een partiële herziening van het bestemmingsplan “Wonen Ommen”, teneinde de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Ommen beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

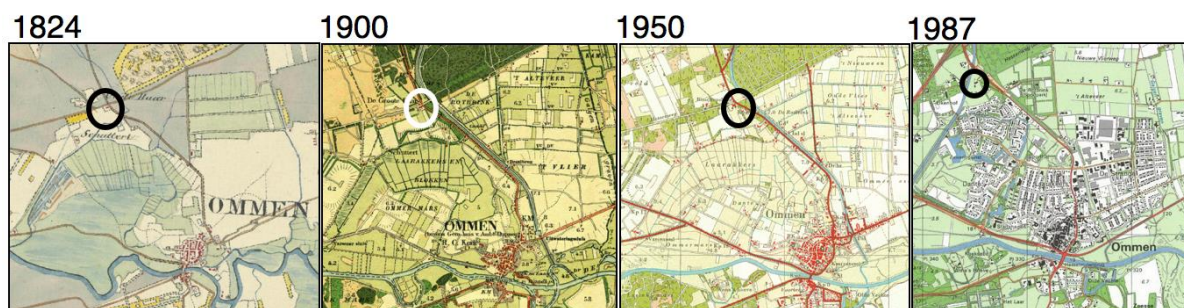
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De locatie bevindt zich op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Hoewel het plangebied zich planologisch binnen de bebouwde kom van Ommen bevindt, is het buitengebied ter plaatse van het plangebied en omgeving duidelijk beleefbaar. Daarom wordt zowel ingegaan op stedenbouwkundige structuur van de omgeving als ook op de landschappelijke aspecten.

2.1.1 Historie Ommen

Ommen is ontstaan op een rivierduin bij een doorwaadbare plaats in de rivier de Vecht. De plaatsnaam verschijnt voor het eerst in 1133: Engelbertus de Umme is dan een van de getuigen bij een schenking van goederen aan de abdij Klarholz in Westfalen. In 1248 krijgt Ommen stadsrechten van bisschop Otto III van Utrecht. De ei-vorm van de historische kern is te herleiden tot de oude vestingwallen die tot 1518 de stadsgrenzen bepaalden. Het huidige stratenpatroon volgt nog grotendeel de historische structuur. Tot aan circa 1950 is de ei-vorm van de historische kern de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager. Vanaf 1950 heeft Ommen een grote groei doorgemaakt. In 1954 werd begonnen met de Zeeheldenbuurt. Indertijd was deze wijk de eerste grootschalige nieuwbouw in Ommen en een meer dan welkome aanvulling op het schaarse woningbestand. In de jaren 1960 tot 1970 kwamen rondom het oude stadshart de woonwijken Ommeres, De Strangen en Laarakkers tot stand. Vanaf 1970 verrees ten westen van het centrum de Dante. In deze periode werd ook bedrijventerrein De Strangen gerealiseerd. In de jaren 1990 tot 2010 werd de woonwijk Alteveer ten noorden van de stad gerealiseerd. De nieuwbouw heeft het aanzien van Ommen drastisch veranderd. De grootschalige uitbreidingen hebben een schil van bebouwing rondom de binnenstad gelegd. Alleen vanaf het zuiden over de Vecht heeft de stad haar historische aanblik enigszins behouden.



Afbeelding 2.1 Historisch kaartmateriaal Ommen (Bron: Atlas van Overijssel en www.watwaswaar.nl)

2.1.2 Landschappelijk aspecten

Het plangebied ligt nabij een belangrijke toegangsweg naar Ommen, de Balkerweg vanuit Balkbrug, aan het Ommerkanaal. Het erf maakt onderdeel uit van het essen- en kampenlandschap. Het erf kan worden benoemd als eenmanses. Het gebied ligt op een uitloper van het hoevenlandschap en maakt onderdeel uit van het karakteristieke kleinschalige mozaïek van beplantingen en bebouwing. Rond 1900 was de locatie veel dichter beplant dan in de huidige situatie. Het gebied aan de zuidzijde, nu bekend als de Ommer wijk Dante bestond vooral uit akkers als onderdeel van essensysteem. Aan de noordzijde lag het Varsenerveld, een groot moeras- en heidegebied met het Ommerbosch als grote ruimtelijke eenheid. Een bosje aan het kanaal en houtwallen nabij het erf zorgden voor een besloten plek. De loop van het Ommerkanaal knikte juist ter hoogte van dit erf in zuidoostelijke richting, in de richting van Ommen. Later is deze omgelegd in zuidwestelijke richting. De noord-zuidverbinding tussen Ommen en Balkbrug liep oorspronkelijk straks langs het erf nabij de aansluiting met de Hessenweg. Ook na ontginning van de heide is in de huidige situatie is nog veel herkenbaar van de oude karakteristieke structuren. De essen zijn nog tamelijk gaaf aanwezig, de laarakkers zijn getransformeerd tot nieuwe woonwijk. De bebouwing in de omgeving is toegenomen, beplanting is afgenomen. De noordzijde van Ommen staat nog steeds in sterke relatie met het omringende landschap. De ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving is zowel cultuurhistorisch gezien als in de ruimtelijke beleving waardevol.

2.1.3 Het plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Hessenweg West 1, aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van Ommen. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers zijn de Balkerweg en het Ommerkanaal. De functionele structuur is zeer divers en bestaat uit agrarisch gebied, water (Ommerkanaal), infrastructuur (Balkerweg), woningen en groenstructuren. Aan de overzijde van de Balkerweg bevindt zich bedrijvigheid (bedrijvenpark de Rotbrink).

Het plangebied wordt begrensd door de Balkerweg aan de noordzijde, het Ommerkanaal aan de westzijde, agrarisch gebied aan de zuidzijde en enkele forse groenstructuren aan de oostzijde. Het grootste gedeelte van het plangebied is in gebruik als agrarische cultuurgrond (grasland). Het plangebied bestaat uit een boerderij met deel, aangebouwde schuur en vrijstaand bijgebouw. Het erf kent nog veel oude karakteristieke elementen. Zoals een bakhuisje, een hooiberg, een wagenberging, oude eiken en fruitbomen. Het geheel heeft echter een sterk verwaarloosd karakter.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto's plangebied en omgeving

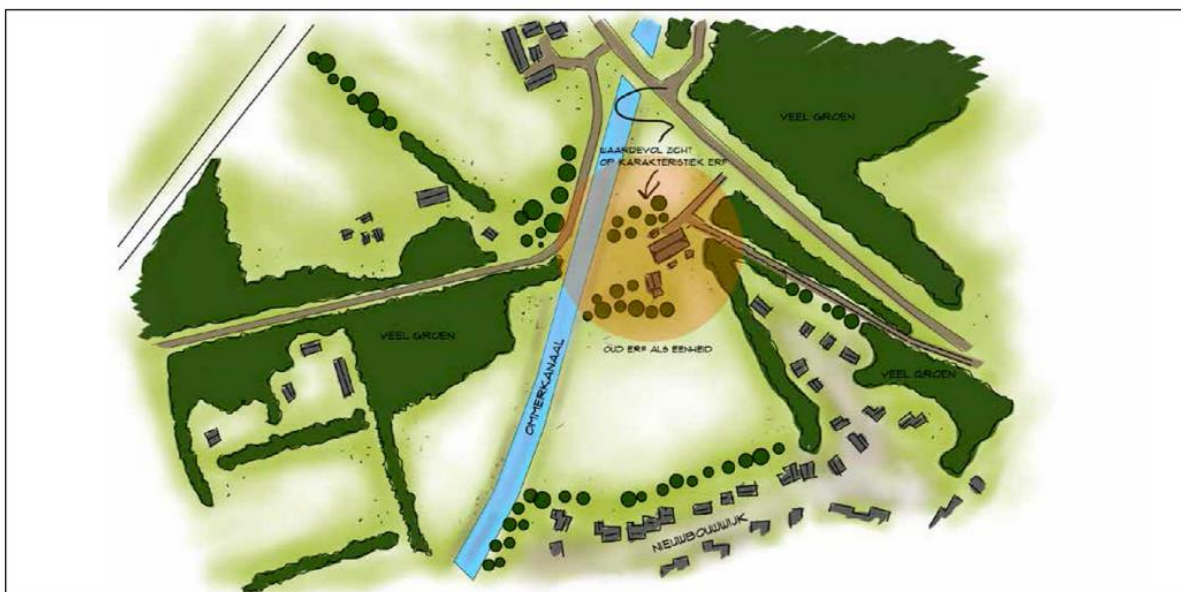


Afbeelding 2.3 Beelden huidige situatie binnen het plangebied (Bron: Buro Stad + Land)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Inleiding

Belangrijkste aanleiding om ter plaatse van de gronden binnen het plangebied een erftransformatie te realiseren, is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Doordat er vele jaren niet meer geïnvesteerd is in het onderhoud van de gebouwen, maakt het geheel een desolate en verpauperde indruk. De locatie bevindt zich op een zichtlocatie aan de entree van Ommen. Door de renovatie en herbouw van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het behoud van waardevolle bomen en zichtlijnen, het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel, vindt een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Door Buro Stad + Land is een ruimtelijk kwaliteitsplan uitgewerkt. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. De uitgangspunten voor de uitwerking wordt weergegeven op afbeelding 2.4. De concrete ontwikkelingen worden uitgewerkt in paragraaf 2.2.2.



Afbeelding 2.4 Inventarisatie plangebied en omgeving (Bron: Buro Stad + Land)

2.2.2 De ontwikkelingen

Boerderij (nummer 1 op afbeelding 2.6)

De (voormalige) boerderij (aangegeven met nummer 1 op afbeelding 2.6) is in de loop der jaren diverse keren uitgebreid en verbouwd. Initiatiefnemer is voornemens om de oorspronkelijke (originele) hoofdvorm weer terug te brengen tot een plattegrond van circa 12 bij 20 meter. Dit betekent dat de later aangebouwde deel zal worden gesloopt en de uitbouwen aan de zijkant tevens gesloopt worden. De oppervlakte (250 m²) van te slopen deelruimte wordt (vrijstaand) teruggebouwd op een locatie ten zuiden van de woning.

Op deze manier komt het originele karakter van de bebouwing weer terug. Het bijbehorende karakteristieke bakhuisje blijft ook behouden. De aanwezige schuur ten zuidwesten van de boerderij wordt in gebruik genomen als schuur en gastenverblijf (nummer 2 op afbeelding 2.6).

Nieuw te bouwen schuur (250 m²) (nummer 3 op afbeelding 2.6)

De oppervlakte van de te slopen deel wordt ten zuiden van de boerderij (vrijstaand) teruggebouwd (zie nummer 3 op afbeelding 2.6). Het gaat hierbij om een oppervlakte van circa 250 m², waarbij de bouwhoogte maximaal 7,5 meter zal bedragen, de goothoogte niet minder dan 1 meter en niet meer dan 4 meter. Deze oppervlakte is middels een aanduiding vastgelegd op de verbeelding en in de regels. Deze ruimte wordt in gebruik genomen als bijgebouw. Zowel vanuit de gedachte van een 'compact erfensemble', landschappelijke inpasbaarheid en functionaliteit is gekozen voor de projectering van de schuur op de geprojecteerde locatie. Projectering van deze schuur binnen de begrenzing van het huidige agrarische bouwvlak is geen optie,

aangezien hier onvoldoende ruimte voor is. Een situering aan de noordzijde zou vanwege het ontnemen van het zicht op de karakteristieke boerderij ook onwenselijk zijn. Overigens past dit ook niet in de oorspronkelijke erfopzet van historische erven, waar veelal onderscheid wordt gemaakt tussen ‘voor’ en ‘achter’ op een erf. Van oudsher is deze functionele scheiding ontstaan tussen het woongedeelte en het werkgedeelte. Het wonen gebeurde aan de voorzijde, het werken aan de achterzijde. Initiatiefnemer is voornemens om de schuur in karakteristieke en gebiedseigen stijl te herbouwen, passend bij de uitstraling van de rest van de bebouwing. Impressies van de te herbouwen schuur zijn hierna weergegeven.



Afbeelding 2.5 Impressies schuur (Bron: initiatiefnemer)

Realisatie veld met zonnepanelen (nummer 5 op afbeelding 2.6.)

De beoogde locatie voor het zonnepanelenveld ligt ten zuiden van de boerderij. Het beoogde plan voorziet in de realisatie van maximaal 120 zonnepanelen. Dit vergt een oppervlakte van circa 200 tot 250 vierkante meter. Het veld wordt ingepast middels de aanplant van een haag (zie ook paragraaf 2.2.3.). Hierdoor zijn de panelen voor de omgeving niet zichtbaar. De energie die wordt opgewekt zal worden gebruikt voor de woning.



Afbeelding 2.6 Erfinrichtingsplan (Bron: Buro Stad + Land)

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De inrit blijft behouden om een duidelijke en logische ontsluiting te voorzien. Naast het erf, met name aan de oostzijde, liggen bestaande houtopstanden. Deze blijven behouden. Om het erf meer te verbinden met de omliggende groenstructuren is gekozen om aan de zuidzijde van het erf een houtwal aan te leggen. Deze houtwal zal het erf vanaf de nabijgelegen woonwijk afschermen. Vanaf de Ommerweg is de houtwal een fraaie groene achtergrond die de gewenste vergroening van het gebied bevordert.

Op het erf zullen enkele solitaire bomen aangeplant worden (beuk en linden en walnoten), waardoor het cultuurhistorisch karakter wordt versterkt. Langs het Ommerkanaal is deels een nieuwe elzensingel voorzien waarmee zicht op en van de Ommerweg wordt beperkt. Deze elzen zullen als hakhout worden beheerd, hierdoor ontstaat een transparante wand en wordt het erf niet geheel afgesloten. Nabij de entree staan nog enkele fruitbomen. Deze zullen behouden blijven en zijn ingepast in het plan. De groene elementen laten, samen met de vele volwassen bomen de woning met bijgebouwen opgaan in de omgeving. Om enige afscherming van de tuin te hebben zal een beukenhaag geplant worden. Schuttingen moeten vermeden worden in het buitengebied. De tuin kan naar eigen inzicht aangelegd worden.

Aan de zuidzijde is het zonnepanelenveld voorzien van zo'n 250 m². De hoogte van het veld zorgt voor een minimale landschappelijke impact. Ter afscherming/inpassing wordt rondom het panelenveld een lage beukenhaag (1 meter) aangebracht. Aan de zuidzijde is eveneens een paardrijbak voorzien, deze bak wordt afgeschermd door de reeds voorgestelde beplantingen. De bak zal uitgevoerd worden in houten omheining in een sobere donkere kleurstelling. Witte linten moeten voorkomen worden, ook rondom de weide.



Afbeelding 2.6 Referentiebeelden (Bron: Buro Stad + Land)

2.2.4 Verkeer & parkeren

2.2.4.1 Verkeer

Het plangebied blijft ontsloten via de bestaande in- en uitrit. Hier is reeds sprake van een overzichtelijke in- en uitrit gerealiseerd waardoor verkeersonveilige situaties worden voorkomen. Er zijn vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling. De voorgenumen ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Er kan zelfs gesteld worden dat de nieuwe invulling minder verkeersbewegingen genereert dan de huidige maximale planologische invullingsmogelijkheden (agrarisch bedrijf met bijbehorende (zware) verkeersbewegingen).

2.2.4.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woning zal plaatsvinden op eigen perceel. Het erf bij de woning biedt hier ruimte voldoende voor. Hierbij zal worden voldaan aan de CROW parkeerkencijfers. Het perceel biedt voldoende ruimte voor het parkeren van één extra auto.

HOOFDSTUK 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

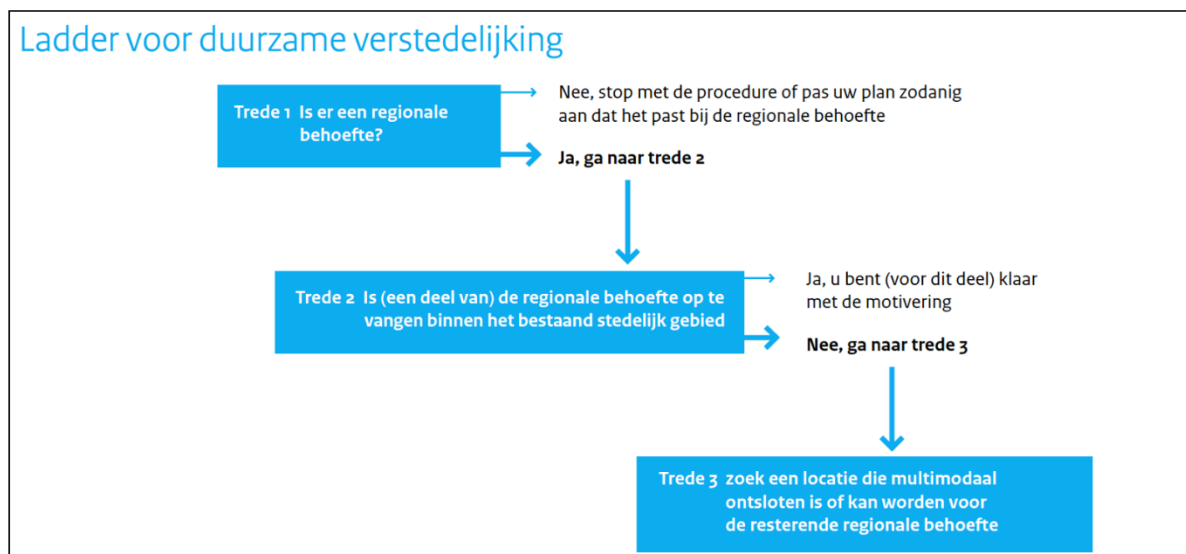
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 3.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘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’.

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn 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. Het aantal woningen binnen het plangebied wordt niet uitgebreid, zodat er ten aanzien hiervan geen sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in de Bro. In

voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, aangezien er op basis van vorenstaande geen sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

3.2.2 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. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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.

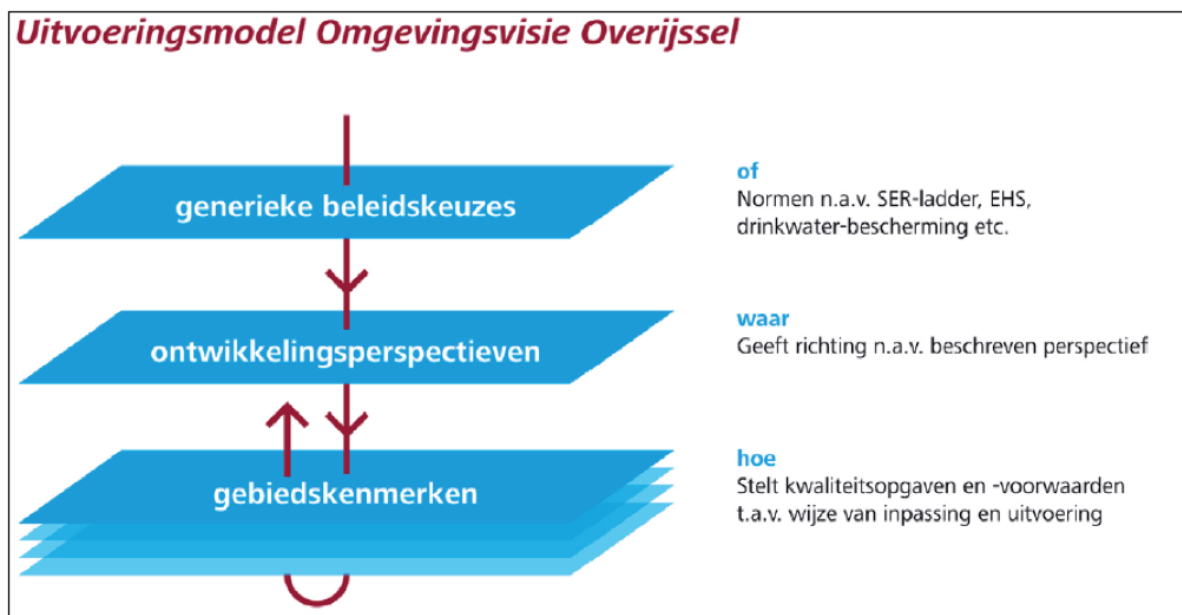
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht. Afbeelding 3.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is gebleken dat artikel 2.1.3, 2.1.5 en 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang zijn. Hierna wordt op de artikelen nader ingegaan.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Artikel 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Gelet op het feit dat de locatie zich binnen een bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Ommen valt, te weten het bestemmingsplan “Wonen Ommen”, is onderhavig plangebied gelegen in de stedelijke omgeving en is artikel 2.1.3 van toepassing. Dit blijkt tevens uit de toetsing aan de ‘stedelijke laag’. Gelet op vorenstaande wordt geconstateerd dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) niet van toepassing is. Gelet op de

ligging in een overgangsgebied van het stedelijk gebied naar de groene omgeving, is wel een ruimtelijk kwaliteitsplan uitgewerkt, om de ontwikkeling zo zorgvuldig mogelijk in te passen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zowel ruimtelijk als functioneel wordt de beoogde woonfunctie aanvaardbaar geacht. Met de transformatie van de locatie vindt een forse ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats. Daarbij wordt opgemerkt dat ten opzichte van de huidige situatie de bebouwingsoppervlakte niet toeneemt. Er blijft sprake van een compact erfensemble. Voor de motivering ten aanzien van de projectering van de te herbouwen schuur wordt verwezen naar de planbeschrijving. Gesteld kan worden dat er geen sprake van verstening van het buitengebied. De ontwikkeling wordt dan ook in overeenstemming geacht met artikel 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5, lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 2 worden diverse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht. Het gaat hierbij om diverse kwaliteitsprestaties. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken, één en ander blijkt onder meer uit het vervolg van dit hoofdstuk. Daarnaast betekent het in ere herstellen van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een forse kwaliteitsimpuls. Het aspect ‘cultuurhistorie’ is vervat in artikel 2.11 van de Omgevingsverordening en wordt hierna getoetst. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.11: Cultuurhistorie

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

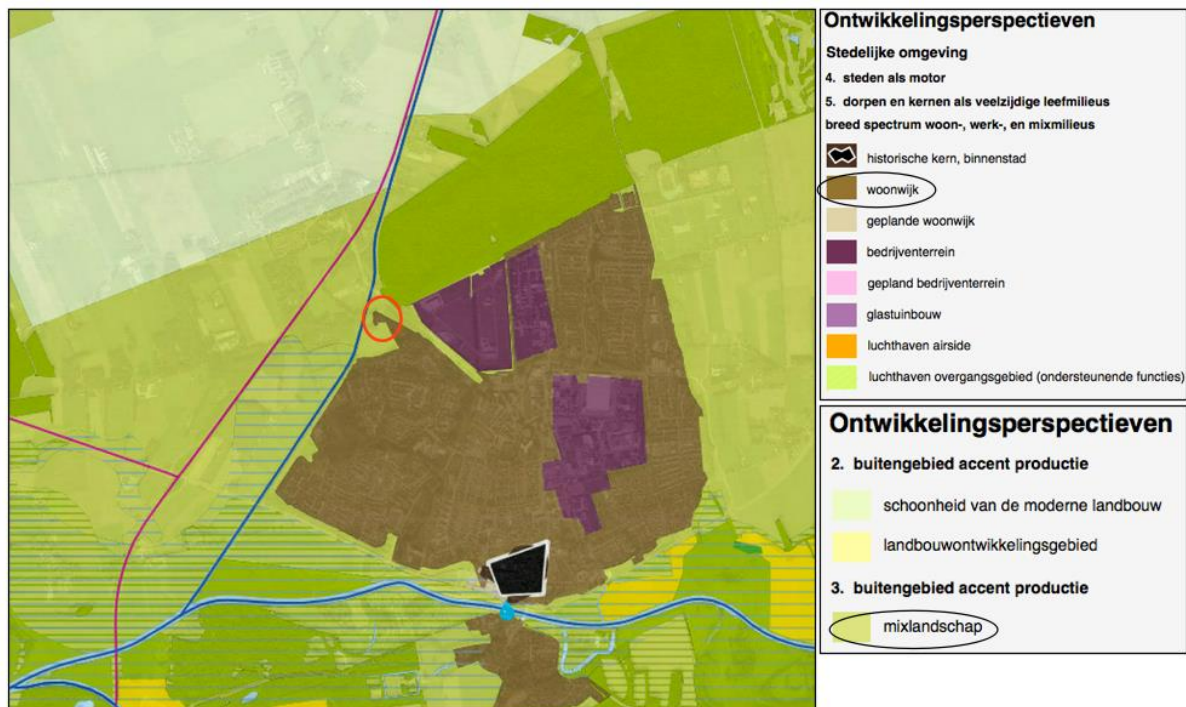
Onder ‘cultuurhistorische waarden’ wordt verstaan: *het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Doordat het cultuurhistorisch waardevolle erf en de bijbehorende bebouwing al geruime tijd niet meer in gebruik zijn, is er sprake van zwaar achterstallig onderhoud, wat het aanzien van de locatie niet ten goed is gekomen. Met de gewenste erftransformatie wordt de vervallen bebouwing weer in ere hersteld, waardoor de cultuurhistorische waarde aanzienlijk verbeterd wordt. De ontwikkeling sluit aan bij artikel 2.11 van de Omgevingsverordening.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven ‘Woonwijk’ en ‘Buitengebied accent gebruiksruimte – Mixlandschap’. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Stedelijke omgeving – woonwijk'

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap'

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Met de gewenste erfttransformatie vindt een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats op deze locatie ter hoogte van de entree van Ommen. Binnen gebieden aangemerkt als 'mixlandschap' wordt onder andere ingezet op een mix van functies en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Binnen de voorgenoemde ontwikkelingsperspectieven is 'wonen' een veel voorkomende functie. Het aantal woningen neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe. De nieuwe aanplant en renovatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing leiden tot een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en het behoud / herstel van het karakteristieke beeld van het landschap ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed aansluit op de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

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 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen”(Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Wel wordt opgemerkt dat de landschappelijke inpassingen worden verricht met gebruikmaking van streekeigen soorten. Hier wordt

geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 3.5. wordt dit weergegeven.



Afbeelding 3.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Oude hoevenlandschap”(Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

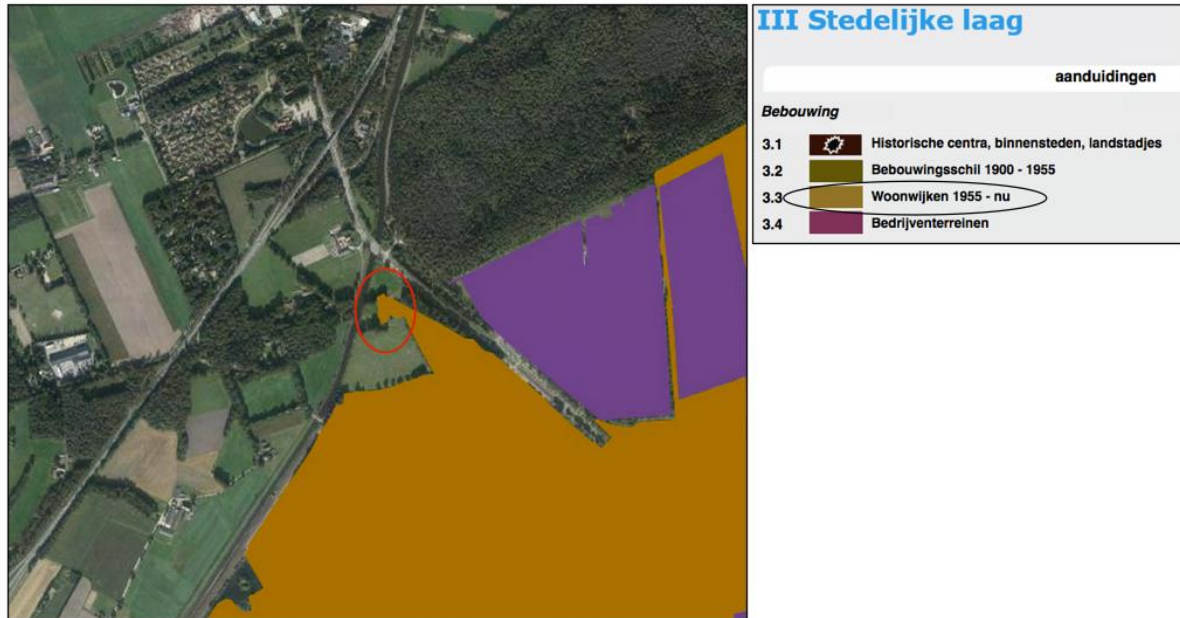
Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Met de erftransformatie vindt een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Bij het opstellen van het inrichtingsplan (zie Hoofdstuk 2) zijn onder andere de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ als belangrijk uitgangspunt genomen. Met deze investeringen wordt bijgedragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het cultuurlandschap. Tevens is gekeken naar behoud van een cultuurhistorisch waardevol erfensemble. Geconcludeerd wordt dat

de ontwikkeling in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De ‘Stedelijke laag’

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955-nu’. In afbeelding 3.6 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.6 Stedelijke laag: ‘Woonwijken 1955-nu’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

De voorgenomen ontwikkeling sluit functioneel en stedenbouwkundig/ landschappelijk goed aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Een woonfunctie wordt als passend op deze locatie aangemerkt. De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

4. De ‘Lust en Leisurelaag’

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende wijzigingsplan zijn de toekomstvisie “Het Ommer Motief” en het “Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen” de belangrijkste plannen.

3.3.1 Toekomstvisie Het Ommer Motief

3.3.1.1 Algemeen

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

3.3.1.2 Visie

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.

De gemeente kiest ervoor om zich verder te ontwikkelen tot een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme. Ontspanning, wellness en sport zijn kernbegrippen, waarbij verbindingen worden gezocht met educatie en zorg. De werkgelegenheid die dit biedt, ondersteunt het streven naar een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw. De ruimtelijk-economische ontwikkeling is gebaseerd op wederkerigheid. Woningen, bedrijven en kantoren worden (her)ontwikkeld in een parkachtige setting, ruim en groen van opzet. Uitgangspunt is een toename van ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur ter plekke of, tenzij het echt niet anders kan, elders door compensatie.

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.

3.3.1.3 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.

3.3.1.4 Landschap

Ommen staat een duurzame ontwikkeling richting 2020 voor. Natuur, water en landschap - verbonden onder het label 'groen' - staan hoog in het vaandel. 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.

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

Wanneer de gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan bovenstaande tekst, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van wonen en de gemeentelijke ambities ten aanzien van het versterken van het landschap. De gewenste ontwikkelingen sluiten concluderend goed aan bij de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”.

3.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

3.3.2.1 Algemeen

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

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

3.3.2.2 Ambities GOP

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

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

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

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

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

3.3.2.3 Natuur en Landschap

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

3.3.2.4 Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

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

3.3.2.5 Gebiedsgericht deel: Wonen Ommen

De gemeente Ommen wil een groene, duurzame en zelfstandige gemeente blijven waar het goed en veilig wonen is. Zij biedt aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar jongeren, jonge gezinnen en ouderen om te voorkomen dat deze groepen de gemeente moeten verlaten. Ter versterking van het voorzieningenniveau en de lokale werkgelegenheid wil de gemeente dat er voldoende woningen worden gebouwd. Daarnaast profileert de gemeente zich op het terrein van duurzaamheid.

In de bestaande woonwijken zijn niet of nauwelijks nog ambities om tot ingrijpende ontwikkelingen te komen. Voor de bestaande woonwijken geldt dat de gemeente inzet op het zo goed mogelijk in stand houden van deze woongebieden door een goed beheer van de openbare ruimte. Daar waar nodig vindt op kleine schaal revitalisering en/of herstructurering plaats wanneer ontwikkeling op het niveau van woningen, infrastructuur of voorzieningen daarom vragen. In de bestaande woonwijken is geen sprake van specifieke grootschaligere ontwikkelingen.

3.3.2.6 Spelregels GOP

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

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

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

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

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

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid. De gebouwen worden opgeknapt en in ere hersteld. De gewenste ontwikkelingen dragen bij aan een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Door de realisatie van duurzame energie-opwekkers in de vorm van zonnepanelen is er ruimschoots aandacht voor duurzaamheidsaspecten.

Ad 4: Door de landschappelijke inpassing van de locatie is voldoende aandacht voor de omgevingskwaliteit. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk wordt er een plan met voldoende (ruimtelijke) kwaliteit gerealiseerd. Door renovatie van de vervallen bebouwing vindt er een forse versterking van de omgevingskwaliteit plaats. De entree van Ommen wordt verfraaid door het plan.

Ad 5: Het opknappen van de vervallen bebouwing draagt in positieve zin bij aan de leefbaarheid van de omgeving.

Ad 6: Het opknappen van de bestaande bebouwing heeft geen negatieve effecten op de omgeving, op de leefbaarheid en op de duurzaamheid. Het geplande veld met zonnepanelen zal door middel van een haag worden afgeschermd van de omgeving, waardoor de panelen voor de omgeving niet zichtbaar zullen zijn.

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

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

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Ommen

3.3.3.1 Algemeen

Het LOP geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Daarbij komen zowel de maatregelen in het landschap als geheel, als de maatregelen in zes onderscheidende gebieden aan bod. Naast het LOP is een inspiratieboek Ruimtelijke kwaliteit Buitengebied opgesteld. Het boek vormt een inspiratiekader voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijk initiatieven.

3.3.3.2 Gebiedskenmerken en ambities: essen- en kampenlandschap

Landschapskenmerken

- afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos;
- aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- relatief hoog en bolgelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steilranden) zijn waardevolle objecten;
- aanwezigheid van kleine buurtschappen, die een sterk verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van het gebied;
- bebouwing geclusterd in een buurtschap
- onregelmatige verkavelingstructuur.

Toekomstbeeld:

Het landschap bestaat uit een ruimtelijke afwisseling van open en besloten delen met essen, kampen, boerderijen, bosjes en houtwallen. Deze afwisseling vormt een belangrijke landschappelijke kwaliteit van dit landschap. De ecologische waarden wordt vergroot door het behoud en versterken van landschapselementen, akkerranden, en verschrallen van bermen. De landbouw heeft een functie die past binnen dit kleinschalige landschap. Tevens is er ruimte voor kleinschalige functies.

Maatregelen:

Het ontwikkelen van nieuwe natuur dient bij te dragen aan de landschappelijke karakteristieken in de vorm van bosjes, houtwallen en struwelen.

Sturen:

- openhouden aanwezige akkercomplexen;
- kleinschalige structuur in stand houden;
- karakteristieke en historische bebouwing koesteren en waar nodig herstellen, waardoor de cultuurhistorie van de plek behouden blijft;
- rode ontwikkelingen, die mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het essen- en

kampenlandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen. Het inspiratieboek Ruimtelijk kwaliteit Buitengebied vormt hiervoor het ideeënkader.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het LOP

Bij het uitwerken van het ruimtelijk kwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 zijn de uitgangspunten van het LOP als input gebruikt. Verwezen wordt naar bijlage 1, waarin dit nader beschreven wordt.

3.3.4 Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit

3.3.4.1 Algemeen

Het "Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen" is op 26 mei 2011 door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld en maakt onderdeel uit van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen. Het inspiratieboek is een inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van Ommen en geeft handvaten voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen. Het inspiratieboek vormt een gemeentelijk kader voor het beoordelen van erfinrichtingsplannen en vormt daarmee een belangrijk middel voor het inpassen van 'rode functies' in het unieke buitengebied van Ommen.

3.3.4.2 Uitgangspunten

Het erf en het landschap

- oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven;
- erven liggen soms geclusterd, soms verspreid rondom de essen en kampen;
- bebouwing ligt ordeloos gesitueerd ten opzichte van de weg;
- gebouwen gaan op in het landschap door hun situering;
- een losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen op het erf;
- jongere ensembles liggen meer als groene eilanden in het landschap.

Gebouwen op het erf

- karakteristieke historische bebouwing, bijvoorbeeld kapschuren en hooimijten;
- grote dakvlakken;
- zadeldak met lage goten, evt wolfseinden of een dakschild;

De inrichting van het erf

- Een bescheiden siertuin op het voorerf in combinatie met de moestuin en fruitgaard, omgeven door een haag (meidoorn, beuk, liguster);
- eiken (groepen) op de erven, knot- en leilindes;
- solitaire bomen op het erf, bijvoorbeeld een kastanjeboom;
- markante erfafscheidingen komen niet voor.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het “Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit”

Bij het uitwerken van het ruimtelijke kwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 zijn de uitgangspunten van het Inspiratieboek als input gebruikt. Verwezen wordt naar bijlage 1, waarin dit nader beschreven wordt.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke beleidsdocumenten en de daarin verwoorde beleidsuitgangspunten.

HOOFDSTUK 4 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, ecologie, geur, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In voorliggend geval wordt geen nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. Het betreft enkel de planologische wijziging van een agrarisch bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De woning komt niet dichterbij de weg te liggen. Daarbij komt dat de woning is gelegen op grote afstand tot de Balkerweg en de N48, respectievelijk 80 en 375 meter. De gevelbelasting als gevolg van de omliggende wegen zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, omdat een spoorweg op zeer grote afstand is gelegen.

4.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de milieuhinder (hiertoe behoort het aspect geluid) als gevolg van individuele bedrijven en de geluidsinvloed die de functie op de omgeving heeft.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de

richtlijnen NEN 5740. In 2005 is door Verhoeve Milieu Oost bv in november 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het bodemonderzoek mag in de regels niet ouder zijn dan 5 jaar. Wanneer er sindsdien geen verandering is gekomen in het gebruik van de bodem en het onderzoek voldoet aan de huidige normen, dan kan het onderzoek voldoende zijn. Hier is in voorliggend geval sprake van. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

4.2.2 Situatie plangebied

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het volgende geconcludeerd:

Agrarische percelen

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen;
- In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.
- Het grondwater van de peilbuizen 5, 17, 22 en 28 bevat maximaal licht verhoogde concentraties chroom, cadmium en zink.

Woonperceel

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boringen 43 en 45 zwakke bijmengingen met puin respectievelijk puinbrokken waargenomen. In de overige boringen zijn geen bodemvreemde bijmengingen geconstateerd.
- Direct langs de wand van de hooiberg zijn stukken asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse van de kapschuur zijn asbestgolflaten rechtop in de grond gezet. In de grond is zintuiglijk geen asbest waargenomen.
- De bovengrond van het zuidelijk terreindeel (MM*) bevat licht verhoogde gehalten aan zink, PAK en minerale olie. De bovengrond van het noordelijk terreindeel (MM9) bevat een licht verhoogd PAK-gehalte.
- In het grondwater van peilbuis 34 zijn geen verhoogde concentraties waargenomen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen. Bij eventueel grondverzet dient rekening te worden gehouden met het Bouwstoffenbesluit en het gemeentelijk bodembeleid.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 *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.

4.3.2 **Onderzoeksresultaten**

De ontwikkeling heeft een dusdanige omvang en karakter dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 **Externe veiligheid**

4.4.1 **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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding 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).

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.

4.4.2 Situatie plangebied

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 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als vertrekpunt genomen door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

4.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen 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' omschreven als:

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van de Balkerkweg, een drukbereden en belangrijke invalsweg voor Ommen. De omgeving is meer dynamisch dan een 'rustige woonwijk' door de aanwezigheid van uiteenlopende functies (wonen, agrarisch, bedrijvenpark De Rotbrink) aan een belangrijke invalsweg. Er is dan ook sprake van een 'gemengd gebied'. Alle richtafstanden zoals genoemd bij 'rustige woonwijk' kunnen met één afstandsstap worden teruggebracht voor 'gemengd gebied'. Voor het aspect 'gevaar' mag de richtafstand niet worden teruggebracht.

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

4.5.2 Onderzoekresultaten

4.5.2.1 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).

4.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast. De woonfunctie wordt als niet-milieubelastend aangemerkt. Dit betekent dat de ontwikkeling geen milieubelastende werking met zich meebrengt.

4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval zijn kijkboerderij De Scharrelhof (Balkerweg 17) ten noorden van het plangebied en bedrijvenpark De Rotbrink ten oosten van het plangebied van belang.

Kijkboerderij De Scharrelhof (Balkerweg 17)

Kijkboerderij De Scharrelhof heeft op basis van het bestemmingsplan Buitengebied van Ommen een agrarische bedrijfsbestemming en is voorzien van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Wel worden de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Ter plaatse van het perceel Balkerweg 17 worden zowel rundvee als varkens gehouden. In voorliggend geval wordt uitgegaan van de dieren met de meest milieuhinder, namelijk varkens. In de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” wordt dit aangemerkt als “Fokken en houden van varkens” behorend tot milieucategorie 3.2, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt voor het aspect geluid (met uitzondering van het aspect geur).

De afstand tussen het agrarische bouwvlak van het bedrijf aan de Balkerweg 17 en de woning Hessenweg West 1 bedraagt circa 170 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Gelet op de onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijvenpark De Rotbrink

Op bedrijvenpark de Rotbrink wordt bedrijvigheid in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan. De verschillende milieu categorieën zijn daarbij middels aanduidingen vastgelegd in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan “Werken, Ommen”. In de strook langs de Balkerweg die zich nabij het plangebied bevindt, is bedrijvigheid in de categorieën 3.1 en 2 toegestaan. Uitgaande van categorie 3.1 geldt in beginsel een richtafstand van 50 meter. Gelet op de ligging in een gemengd gebiedstype mag dit worden teruggebracht met 1 stap naar 30 meter. De werkelijke afstand tussen de woning en de rand van het bedrijvenpark bedraagt 160 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand.

4.5.3 Conclusie milieuzonering

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

4.6 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 Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

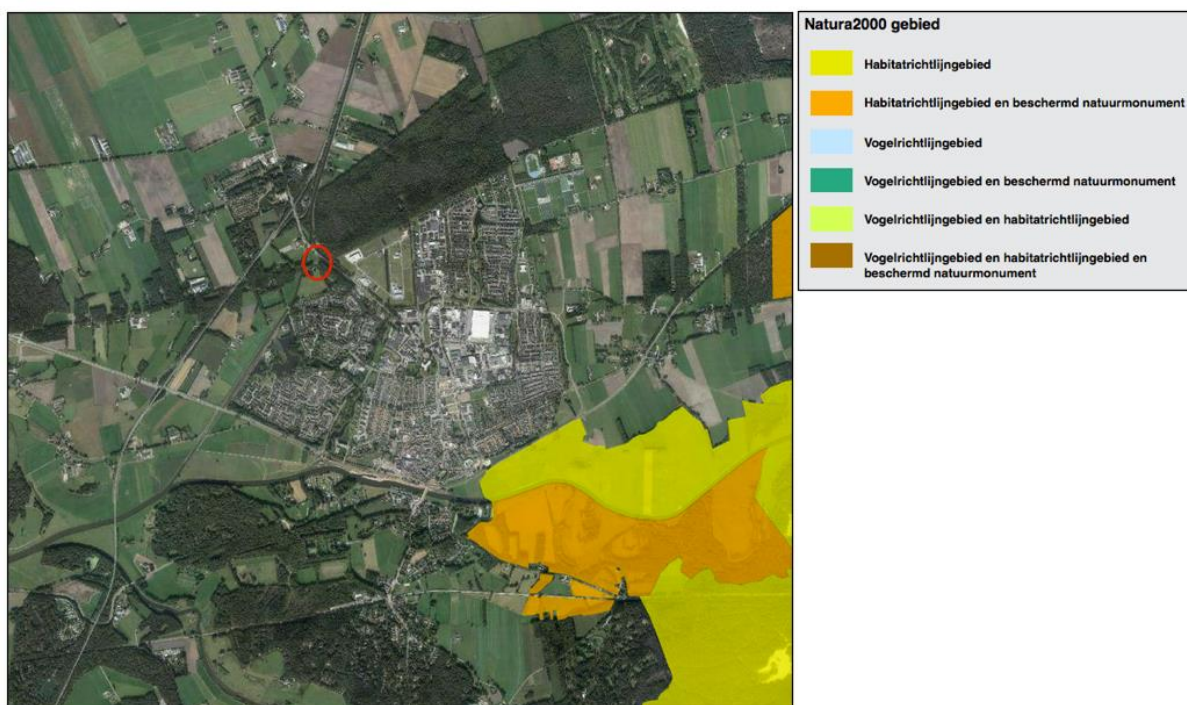
Door ecologisch adviesbureau Prins & Bleijerveld is in het kader van de Flora- en Faunawet een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied” is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer afstand. In afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



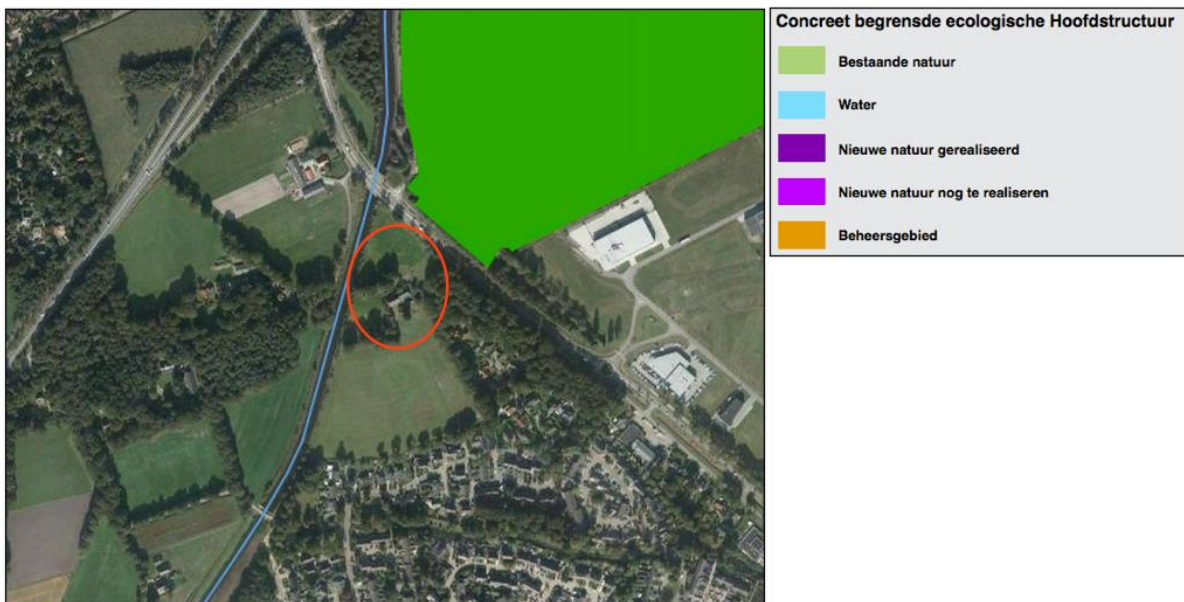
Afbeelding 4.2 Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen aan de overzijde van de Balkerweg, op circa 30 meter afstand uit de grens van het plangebied en circa 100 meter ten opzichte van de woning. In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Op basis van het door ecologisch adviesbureau Prins & Bleijerveld uitgevoerde flora- en faunaonderzoek (bijlage 3) zijn geen beschermde soorten planten gevonden. Het voorkomen van soorten van lijst 2 of 3 is niet waarschijnlijk, maar voor enkele soorten niet geheel uit te sluiten.

In het plangebied werden daadwerkelijk twee beschermde soorten zoogdieren aangetroffen, namelijk konijn en mol. Deze soorten zijn niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen. Het plangebied is potentieel geschikt voor steenmarter en eekhoorn. Beide soorten zijn ontheffingsplichtig (tabel 2). Het voorkomen van andere ontheffingsplichtige soorten zoogdieren is niet waarschijnlijk.

In het plangebied zullen zeker jaarlijks broedvogel voorkomen. Vogel zijn alleen beschermd tijdens het broedseizoen, mits zij geen vaste rust- of verblijfplaats hebben. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te plannen worden conflicten met de Flora- en Faunawet, wat betreft broedvogel, voorkomen. Er werden geen vogelsoorten met een vaste rust- of verblijfplaats gezien, maar wel werden sporten van deze soorten gevonden (braakballen).

In het plangebied werden geen beschermde soorten amfibieën aangetroffen. Het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten amfibieën is niet waarschijnlijk op grond van hun habitateisen. Het plangebied voldoet niet aan de habitateisen van de in Nederland voorkomende soorten reptielen. Het voorkomen van beschermde soorten vlinders, libellen en overige ongewervelden is niet waarschijnlijk op grond van hun habitateisen of landelijke verspreiding.

Het voorkomen van beschermde soorten planten is niet geheel uit te sluiten. Het voorkomen van vleermuizen, steenmarter en eekhoorn is goed mogelijk. Vooral vleermuizen zijn strikt beschermd. Er wordt daarom aanbevolen in het voorjaar aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar het voorkomen van vleermuizen en steenmarter. De eekhoorn zou voor kunnen komen in het perceeltje bos binnen het plangebied, maar de oppervlakte hiervan is gering in verhouding tot de bosrijke omgeving. Het verdwijnen hiervan heeft geen negatieve invloed op de lokale populatie. Wel moet worden voorkomen dat eekhoornnesten bij de kap verloren gaan.

4.6.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

4.7 Geur

4.7.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

4.7.2 Situatie plangebied

Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf betreft Kijkboerderij De Scharrelhof aan de Balkerkweg 17. Voor deze inrichting is geen geuremissie vastgesteld en geldt een vaste afstand. In voorliggend geval is het van belang dat de voormalige agrarische bedrijfswoning Hessenweg West 1 wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer voormalige agrarische bedrijfswoningen. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom¹. Er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning, waarvoor artikel 14, tweede lid geldt. De afstand tussen de woning Hessenweg West 1 en het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf bedraagt circa 170 meter. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de vaste afstand van 100 meter.

4.7.3 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt geen belemmering voor dit plan. Gezien de afstand tot aan veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds worden agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

De gronden binnen het plangebied zijn op grond van het geldende bestemmingsplan “Wonen Ommen” mede bestemd tot ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ en voorzien van de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - archeologische verwachting 1’. Voor deze gronden geldt dat grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m² onderzoeksplichtig zijn. De ingrepen in de bodem overschrijden voorgenoemde oppervlakte niet, waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek in beginsel achterwege kan blijven.

Desondanks is in 2006 door SyntheGra Archeologie bv, Zelhem een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Het gehele rapport is bijgevoegd in bijlage 4. Voor een volledige weergave van dit onderzoek wordt verwezen naar voorgenoemde bijlage. Hierna wordt het selectieadvies beschreven:

Er zijn tijdens het booronderzoek zoals uitgevoerd geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van deze resultaten wordt verder archeologisch onderzoek op de locatie aan de Hessenweg West niet noodzakelijk geacht. Er worden geen vindplaatsen binnen het plangebied verwacht. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch aanwijzingen worden aangetroffen die duiden op (pre-)historische bewoningsactiviteiten dan geldt conform de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

Gelet op de onderzoeksresultaten en het selectieadvies is het opnemen van een archeologische dubbelbestemming niet noodzakelijk.

¹ Om te spreken van bebouwde kom, moet er sprake zijn van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur, bladzijde 17 en 18 Memorie van toelichting Wgv. Ook in diverse jurisprudentie wordt hiernaar verwezen.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede 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.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. De locatie van het erf, de aanwezige bebouwing en (cultuurhistorisch) waardevolle bomen worden als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Zoals beschreven in de planbeschrijving (hoofdstuk 2) vormt het terugbrengen van de cultuurhistorische kwaliteit een belangrijke reden om medewerking te verlenen. Als gevolg van het plan vindt een sterke verbetering van de cultuurhistorie plaats.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ‘archeologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen bijdragen aan een versterking van cultuurhistorische aspecten.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

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 wijzigingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten). Hier is in dit geval geen sprake van. Van een nadere beoordeling / toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage kan worden afgezien.

Mede gezien het gestelde in dit hoofdstuk (en de bijbehorende bijlagen), alsmede de factoren genoemd in bijlage III van de m.e.r.-richtlijn niet is gebleken van feiten en omstandigheden die maken dat uitvoering van dit bestemmingsplan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van nader milieuonderzoek noodzakelijk maken. Er zijn in en in de nabijheid van het plangebied enkele relevante bijzondere gebieden gelegen (waaronder Natura 2000-gebieden). In dit hoofdstuk blijkt dat de optredende effecten binnen de geldende norm- en regelstelling blijft. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn ook overigens niet te verwachten.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Vechtstromen hanteert het waterbeheerplan, dat is opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 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).

5.2.2 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is bijgevoegd in bijlage 5.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 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 (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Specifieke gebruiksregels: in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld en de voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- Afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels: Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving en bouwregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: in de bestemmingsregeling is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om bepaalde waarden te beschermen.

6.2.4 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.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
In de algemene bouwregels zijn bepalingen omtrent bestaande afmetingen, afstanden en bouw en herbouw van geluidsgevoelige objecten opgenomen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- 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)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de plaats, ligging en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze gelden voor het gehele plangebied.
- Overige regels (Artikel 11)
Dit artikel bevat de overige regels die van toepassing zijn, waaronder de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening.

6.2.5 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 slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

Agrarisch (Artikel 3)

De grond waar investeringen in het landschap plaatsvinden zijn nu al bestemd tot ‘Agrarisch’. In die zin zijn de beoogde investeringen reeds passend in het geldende bestemmingsplan. Echter, om de daadwerkelijke aanleg van deze landschapsmaatregelen planologisch te verankeren, is een zogenaamd voorwaardelijke verplichting opgenomen. Om dit juridisch goed vast te leggen, zijn alle gronden waar landschappelijke inpassing plaatsvindt ook bestemd in dit bestemmingsplan en maken onderdeel uit van het plangebied.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond, een zonnepanelenveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen', tuinen en erven aangrenzend aan de bestemming 'Woongebied', maximaal 1 paardenbak, ontsluitingswegen, hobbymatig agrarisch gebruik, waterlopen, openbare nutsvoorzieningen, bijbehorende voorzieningen, het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen, met een specifieke regeling voor de zonnepanelen.

Woongebied (Artikel 4)

Het nieuwe gebruik van de locatie Hessenweg West 1 is hoofdzakelijk gericht op de woonfunctie. Daarom is – conform de systematiek van “Wonen Ommen” – de bestemming ‘Woongebied’ opgenomen voor het nieuwe woonerf.

De tot ‘Woongebied’ bestemde gronden zijn bestemd voor wonen, waarbij het aantal woningen is beperkt tot het bestaande aantal woningen (in dit geval 1 woning). Tevens zijn de gronden bestemd voor aan huis gebonden beroepen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Tot slot zijn de gronden bestemd voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. De bouwregels maken onderscheid in hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Via diverse afwijkingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan een zekere flexibiliteit. In de specifieke gebruiksregels is het strijdige gebruik vastgelegd. Tevens is in deze regeling een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Leiding - Hoogspanning (Artikel 5)

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Wonen Ommen” zijn een deel van de gronden binnen het plangebied bestemd tot ‘Leiding – Hoogspanning’. Deze dubbelbestemming is overeenkomstig overgenomen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan / wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan / wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan / wijzigingsplan 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 voorliggend geval is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

9.1.1 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 zal in het kader van vooroverleg worden voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Nader vooroverleg kan achterwege blijven. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is bijgevoegd in bijlage 5.

8.2 Inspraak

Gedurende de periode van terinzagelegging is er een gezamenlijke inspraakreactie kenbaar gemaakt. Deze inspraakreacties is afkomstig van een groep bewoners (in totaal 21 personen/gezinnen) wonende aan de Merelstraat, Geelgorsstraat en Koperwiekstraat in Ommen. In de inspraakreactienota zoals bijgevoegd in bijlage 6 is de reactie samengevat en van commentaar voorzien.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Flora- en Faunaonderzoek

Bijlage 4: Archeologisch veldonderzoek

Bijlage 5: Watertoets

Bijlage 6: Inspraakreactienota