

Wijzigingsplan

# Wonen Ommen, wijziging Stationsweg 7

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## *Wijzigingsplan*

### *“Wonen Ommen, wijziging Stationsweg 7”*

Plannaam: Wonen Ommen, wijziging Stationsweg 7  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.wonen2012wp0007-VG01  
Plantype: Wijzigingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Oktober 2021



**Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)**

## Inhoudsopgave

|                                    |                                                  |           |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                 | <b>INLEIDING</b>                                 | <b>5</b>  |
| 1.1                                | AANLEIDING                                       | 5         |
| 1.2                                | LIGGING VAN HET PLANGEBIED                       | 5         |
| 1.3                                | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN                | 5         |
| 1.4                                | HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME                       | 6         |
| 1.5                                | LEESWIJZER                                       | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                 | <b>HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE</b>              | <b>9</b>  |
| 2.1                                | HUIDIGE SITUATIE                                 | 9         |
| 2.2                                | GEWENSTE SITUATIE                                | 10        |
| 2.3                                | VERKEER EN PARKEREN                              | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                 | <b>BELEIDSKADER</b>                              | <b>12</b> |
| 3.1                                | RIJKSBELEID                                      | 12        |
| 3.2                                | PROVINCIAAL BELEID                               | 15        |
| 3.3                                | GEMEENTELIJK BELEID                              | 24        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                 | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>              | <b>29</b> |
| 4.1                                | GELUID                                           | 29        |
| 4.2                                | BODEMKWALITEIT                                   | 30        |
| 4.3                                | LUCHTKWALITEIT                                   | 31        |
| 4.4                                | EXTERNE VEILIGHEID                               | 32        |
| 4.5                                | MILIEUZONERING                                   | 33        |
| 4.6                                | GEUR                                             | 35        |
| 4.7                                | ECOLOGIE                                         | 36        |
| 4.8                                | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE                    | 38        |
| 4.9                                | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE                   | 39        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                 | <b>WATERASPECTEN</b>                             | <b>41</b> |
| 5.1                                | VIGEREND BELEID                                  | 41        |
| 5.2                                | WATERPARAGRAAF                                   | 42        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                 | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING</b> | <b>43</b> |
| 6.1                                | INLEIDING                                        | 43        |
| 6.2                                | OPZET VAN DE REGELS                              | 43        |
| 6.3                                | VERANTWOORDING VAN DE REGELS                     | 44        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                 | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>               | <b>45</b> |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                 | <b>VOOROVERLEG</b>                               | <b>46</b> |
| 8.1                                | HET RIJK                                         | 46        |
| 8.2                                | PROVINCIE OVERIJSEL                              | 46        |
| 8.3                                | WATERSCHAP VECHTSTROMEN                          | 46        |
| 8.4                                | INSPRAAK                                         | 46        |
| 8.5                                | ZIENSWIJZEN                                      | 46        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b> |                                                  | <b>47</b> |
| BIJLAGE 1                          | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI           | 48        |
| BIJLAGE 2                          | BODEMONDERZOEK                                   | 49        |
| BIJLAGE 3                          | STIKSTOFBEREKENING                               | 50        |

|           |                              |    |
|-----------|------------------------------|----|
| BIJLAGE 4 | NATUURWAARDENONDERZOEK ..... | 51 |
| BIJLAGE 5 | WATERTOETSRAPPORTAGE.....    | 52 |
| BIJLAGE 6 | ZIENSWIJZENOTA .....         | 53 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

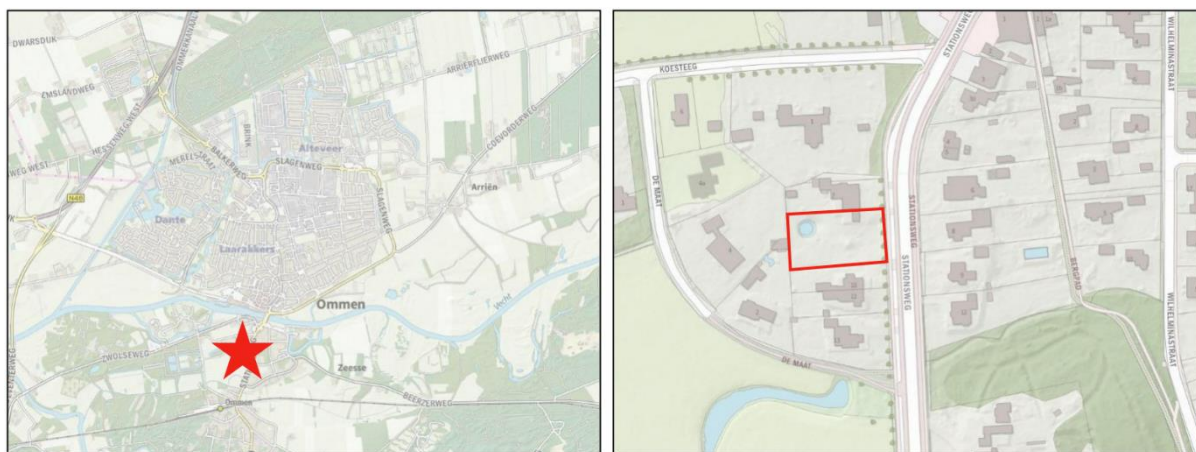
### 1.1 Aanleiding

Aan de Stationsweg te Ommen is op nr. 7 een vrijstaande woning gesitueerd. Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Stationsweg nr. 7 te splitsen om vervolgens ten zuiden van de bestaande woning een bouwka­vel te realiseren. Dit zodat in de toekomst eveneens een vrijstaande woning kan worden gebouwd. Om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren, dient initiatiefnemer van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 28.6 van het geldend bestemmingsplan ‘Wonen Ommen’ gebruik te maken.

Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In dit plan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en er tevens sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Stationsweg 7, ten zuiden van de kern Ommen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ommen, sectie H, nummer 5038. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ommen en de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1. De rode ster en het rode kader geven de locatie van het plangebied indicatief weer.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van Ommen en de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan Wonen Ommen, wijziging Stationsweg 7” bestaat uit de volgende stukken:

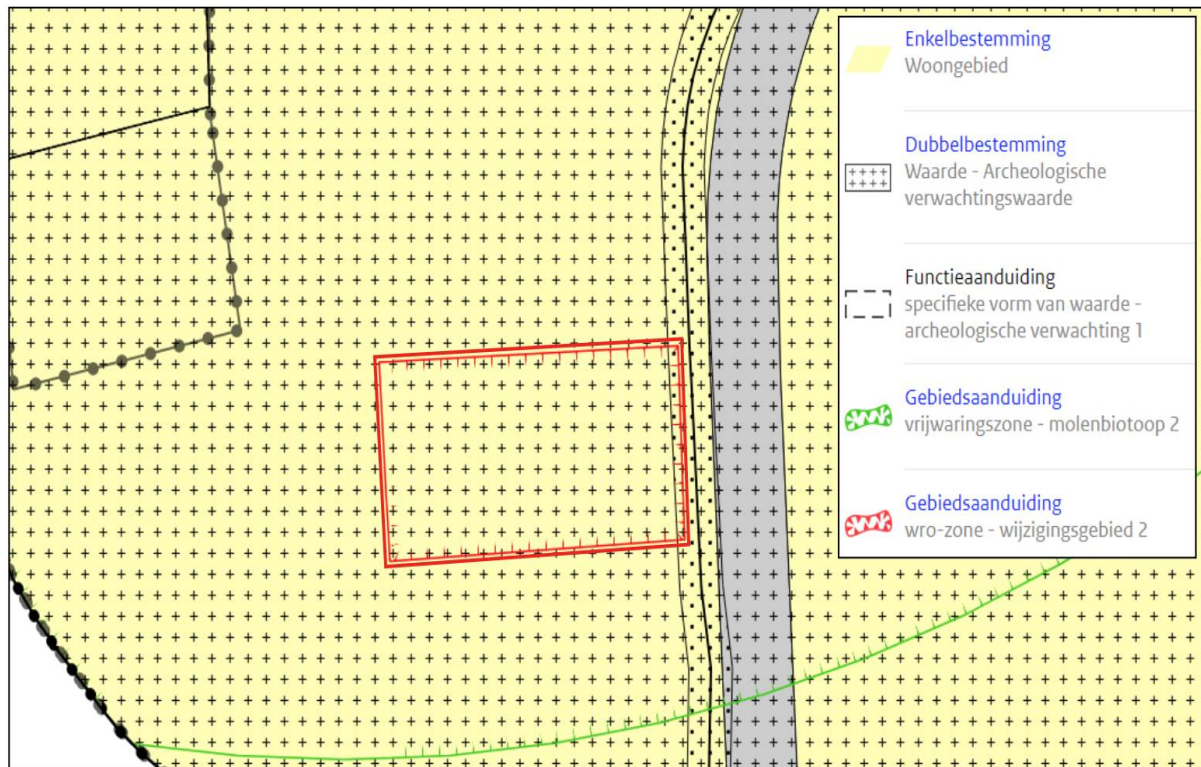
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.wonen2012wp0007-VG01;
- regels.

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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

## 1.4 Huidig planologisch regime

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Wonen Ommen’ en de bijbehorende ‘Facetherziening parkeren Ommen’. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 27 juni 2013 en 19 juli 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Ommen vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is met een blauwe omkadering aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen, bewerkt)

Het plangebied kent de enkelbestemming ‘Woongebied’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Daarnaast is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – archeologische verwachting 1’ op het plangebied van toepassing. Tot slot geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 2’ en de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’.

Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen en aanduidingen ingegaan.

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

#### ‘Woongebied’

De voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, beperkt tot het bestaande aantal woningen en aan huis gebonden beroep.

#### Bouwregels

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de omschreven bestemming met inachtneming van de volgende regels:

1. voor zover in de verbeelding geen bouwvlak is aangegeven, mogen de gebouwen de rooilijn niet overschrijden en is uitsluitend het bestaande aantal woningen per bouwperceel toegestaan;
2. de hoofgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van 20 m voor vrijstaande woningen;

3. De afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
4. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
5. Het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt.

#### **‘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.

##### Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

##### Afwijken van de bouwregels

- a) Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is verleend. Omgevingsvergunning wordt verleend, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b) Omgevingsvergunning als bedoeld onder a is niet vereist indien ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarden – archeologische verwachting 1’; er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 50 cm onder maaiveld en er geen hei en schroefwerkzaamheden worden verricht; en het te bouwen oppervlakte een omvang heeft die kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>.

Het voornemen betreft het bouwen van één woning waardoor onder de drempelwaarde wordt gebleven.

#### **‘Vrijwaringszone – molenbiotoop 2’**

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 2’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element. De molen is op circa 420 meter van de beoogde bouwkegel gesitueerd waardoor geen nadere bouweisen op de nog te bouwen woning van toepassing zijn.

#### **‘Vrijwaringszone – wro-zone – wijzigingsgebied 2’**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ wijzigen ten behoeve van het toestaan van de bouw van één woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden;

- a) Maximaal één woning is toegestaan;
- b) De haalbaarheid van de woning dient te zijn aangetoond met dien verstande dat uit onderzoek moet blijken of de bouw vanuit archeologisch, ecologisch, milieuhygiënisch en financieel oogpunt mogelijk is.

#### **1.4.3 Strijdigheid**

Op basis van het geldend bestemmingsplan is ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ één woning toegestaan. Middels dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 28.6 van het bestemmingsplan ‘Wonen Ommen’. Hierbij dient de ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid te zijn of er dient aanleiding te zijn wegens andere marktomstandigheden en of het voorkomen van leegstand. Voor wat betreft de toetsing van

het voornemen aan de voorwaarden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar paragraaf 3.3 (gemeentelijk beleid) en hoofdstuk 4 (milieu- en omgevingsaspecten) van deze toelichting.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en de gewenste situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten 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. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Stationsweg nr. 7 te Ommen. In de omgeving van het plangebied komen uitsluitend woonfuncties voor. Hierna wordt nader op de functionele ruimtelijke structuur van de omgeving ingegaan.

Het plangebied wordt omringd door woonpercelen. Ten noorden van het plangebied is de woning aan de Stationsstraat nr. 7 gevestigd met in het verlengde een woning aan de Koesteeg. Ten noordoosten, oosten en zuidoosten van het plangebied loopt de Stationsweg met in het verlengde eveneens meerdere woningen. Ten zuiden van het plangebied zijn eveneens meerdere woningen aan de Stationsweg gesitueerd. Tot slot loopt ten westen van het plangebied De Maat waaraan eveneens meerdere woningen zijn gesitueerd.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit tuin behorende bij de woning aan de Stationsweg nr. 7. Het plangebied is middels één in/uitrit aan de zuidoostzijde op de Stationsweg 7 ontsloten. Echter wordt, mede vanwege het feit dat het plangebied als tuin wordt gebruikt, van deze in/uitrit geen gebruik gemaakt.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Hierin is het plangebied met een rode omlijning omgeven. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van het huidige straatbeeld opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld ter hoogte van Stationsweg nr. 7 (Bron: Google Streetview, mei 2018)

## 2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om het perceel aan de Stationsweg te splitsen om vervolgens ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wijzigingsgebied 2 een bouwkaavel te realiseren. Dit zodat op deze gronden in de toekomst een woning kan worden gebouwd. In het verleden is reeds de mogelijkheid geweest om op deze gronden een woning te realiseren. Echter, van deze mogelijkheid is destijds geen gebruik gemaakt en is daardoor te komen vervallen.

Het geldend bestemmingsplan ‘Wonen Ommen’ kent een wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling weer mogelijk te kunnen maken. Hierbij wordt binnen de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ een bouwmogelijkheid voor een woning gerealiseerd. Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste onderbouwing. In hoofdstuk 3.3 en hoofdstuk 4 wordt nader op de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld ingegaan en wordt het voorliggend plan hieraan getoetst.

## 2.3 Verkeer en parkeren

### 2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Ommen heeft in de “Parkeernormennota 2017” normen en voorwaarden ten aanzien van parkeervoorzieningen opgenomen. De normen die hierin beschreven staan zijn gekozen op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

### 2.3.2 Uitgangspunten

Voor voorliggende ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Ommen) (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Functie: koop, huis, vrijstaand.

### 2.3.3 Parkeren

Uitgaande van de uitgangspunten benoemd in paragraaf 2.3.2 is sprake van een gemiddelde parkeerbehoefte van 2.3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Met de realisatie van 1 woning komt de totale parkeerbehoefte neer op 2.3 parkeerplaatsen; afgerond 3 parkeerplaatsen.

De beoogde locatie voor de vrijstaande woning biedt ruimschoots de mogelijkheid om binnen deze parkeerbehoefte te voorzien. Wat betreft parkeren worden er geen belemmeringen verwacht.

### 2.3.4 Verkeersgeneratie

Uitgaande van de uitgangspunten benoemd in paragraaf 2.3.2 is sprake van een verkeersgeneratie van gemiddelde 8.2 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De vrijstaande woning wordt ontsloten op de Stationsweg. De infrastructuur rondom het plangebied kan deze beperkte toename van de verkeersgeneratie eenvoudig en verkeersveilig geleiden.

### 2.3.5 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 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. Het beleid is in dit wijzigingsplan afgewogen en waar nodig doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 3.1.1.1 Algemeen

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

##### 3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit



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

### 3.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het voornemen betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat het realiseren van een woning de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie is, mede omdat hier reeds een wijzigingsmogelijkheid op ligt. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling.

### 3.1.1.4 Afwegingsprincipes

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

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

### 3.1.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

## 3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkeling, zoals de ontwikkeling in voorliggend wijzigingsplan. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de

Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

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

In voorliggend is sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij slecht één woning wordt toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het Rijksbeleid.

### **3.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel 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.

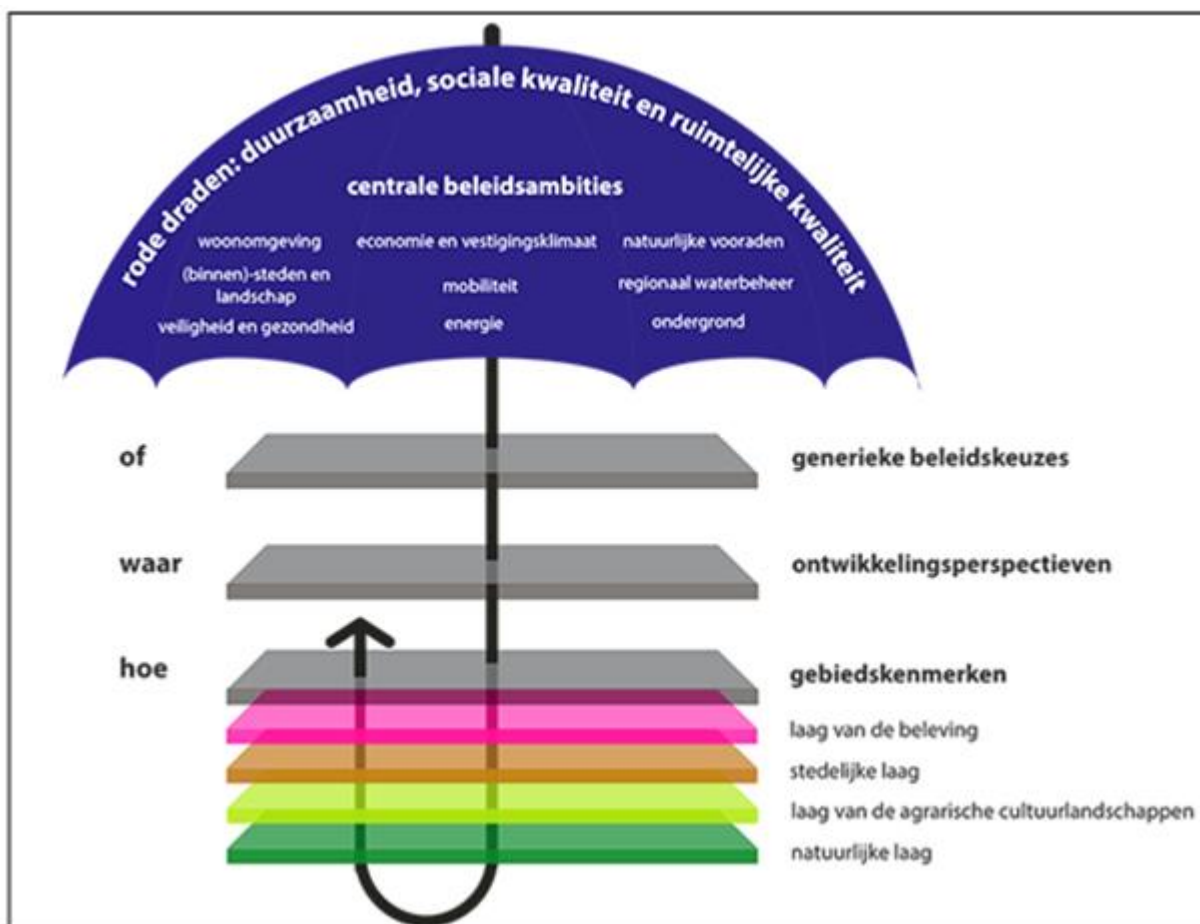
### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

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

In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### 3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

### 3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven.

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

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



stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

### *3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.*

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

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

## **3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

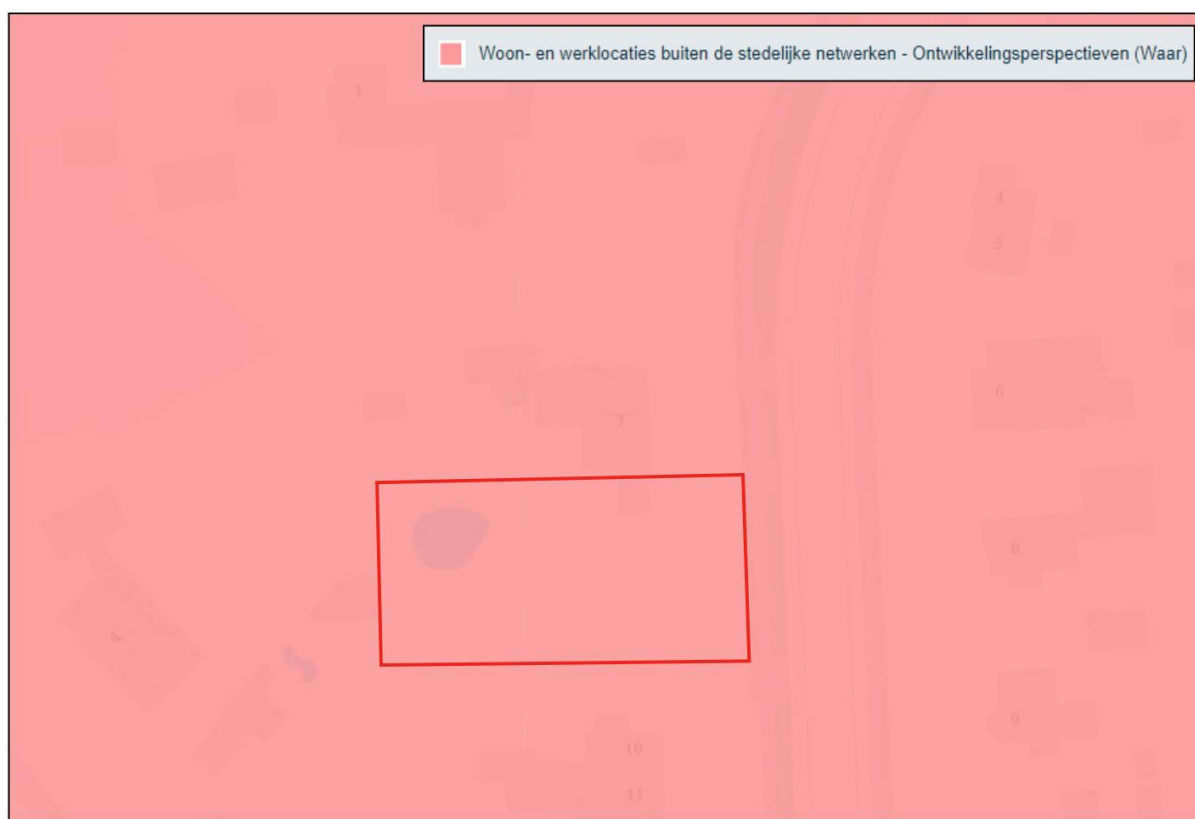
Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

### *3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes*

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de generieke beleidskeuzes zoals opgenomen in de Omgevingverordening Overijssel. Er zijn in voorliggend geval geen aspecten van belang die een nadere onderbouwing behoeven.

### *3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

In voorliggend geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede uit de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen. Het plangebied is met een rode omlijnning aangeduid.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerk

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het ontwikkelingsperspectief is ruimte voor een verscheidenheid aan ontwikkelingen voor de lokale vraag. Zo mag altijd worden gebouwd voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Het voorgenomen initiatief voorziet in een ontwikkeling waarbij een bouwkegel gerealiseerd wordt. Wat nader in hoofdstuk 3.3 wordt uitgewerkt, is op basis van de woonvisie vraag naar geschikte inbreidingslocaties. Voorliggend initiatief voorziet in zo'n locatie. Tevens zal de nieuw te bouwen woning in samenhang met de omliggende bebouwing worden gebouwd waarbij het realiseren van de mogelijke woning als passend op deze locatie wordt geacht.

Voorliggend initiatief past dan ook binnen het ontwikkelingsperspectief.

#### 3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van de vier lagen gebiedskenmerken (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor

ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘laag van beleving’ wordt in onderliggend plan buiten beschouwing gelaten omdat geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

### 1. De “Natuurlijke laag”

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'beekdalen en natte laagtes'. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven.



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

### Beekdalen en natte laagtes

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

## **Sturing**

### *Norm*

Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

### *Richting*

Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

### *Inspiratie*

De onderdelen vanuit een perspectief op het geheel van het lineaire beeksysteem inrichten en beheren. De oeverlanden komen onder invloed van de waterdynamiek. (Broek)bos op de hogere randen.

### *Toetsing aan de 'Natuurlijke laag'*

De voorgenomen ontwikkeling tast de, al dan niet aanwezige beekdalen en natte laagtes niet aan. Dit vanwege het feit dat het plangebied al decennia fungeert als tuin behorend bij een woonbestemming waarbij de oorspronkelijke kenmerken reeds zijn verdwenen. Het watersysteem heeft ter plaatse van het plangebied geen nadrukkelijke functie aangezien van het vasthouden en bergen van water geen sprake van is. Doordat het plangebied als tuin fungeert, is het zeer aannemelijk dat de oorspronkelijke grondgesteldheid is gewijzigd. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

## 2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, et cetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit. Het projectgebied is in afbeelding 3.4 met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### Oude hoevenlandschap

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. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de ‘organische’ vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

### Sturing

#### Norm

De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

#### Richting

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: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

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

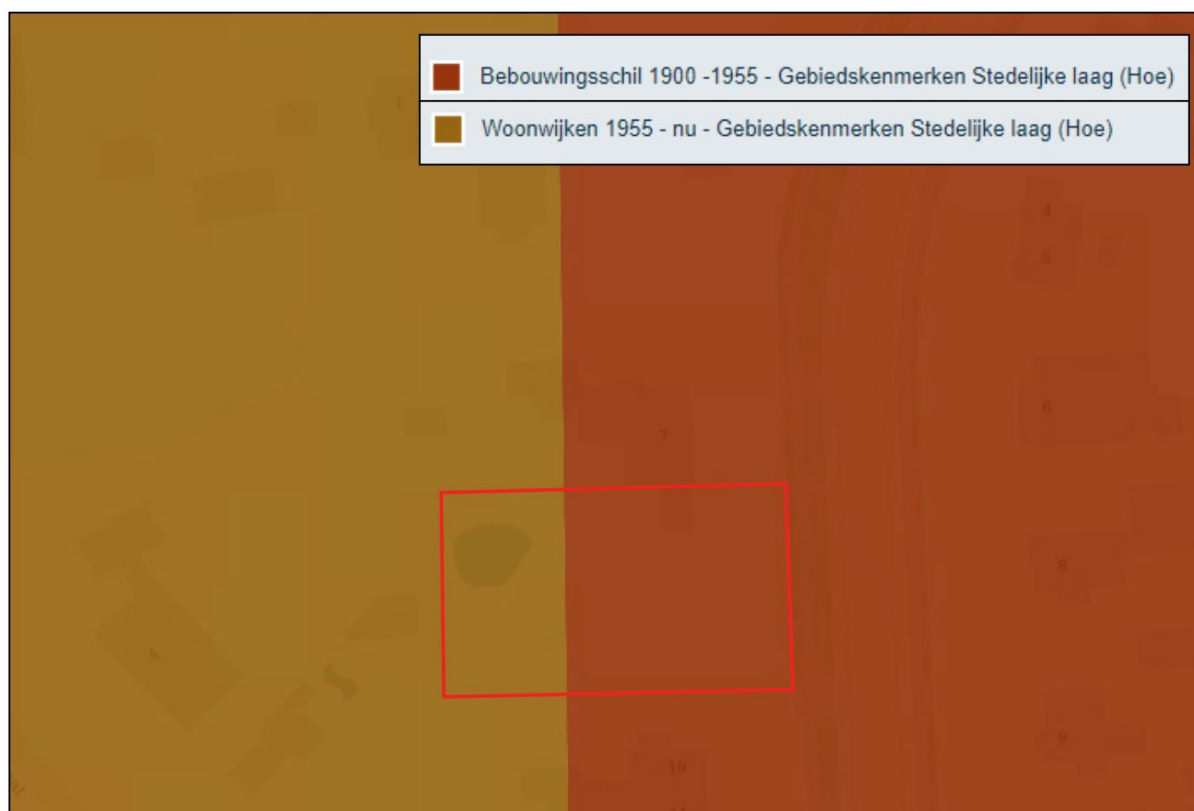
In voorliggend geval wordt binnen het oude hoevenlandschap één woning gerealiseerd. Het huidige perceel is middels de kenmerkende structuren van de essen en het hoevenlandschap bepland. Ondanks dat de daadwerkelijke inrichting van de beoogde woningbouwlocatie nog nader bepaald dient te worden, wordt

aangehouden aan de kenmerkende structuren binnen het gebied. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen geen afbreuk doet aan de kenmerken van het agrarische cultuurlandschap.

### 3. De “Stedelijke laag”

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

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart ‘Stedelijke laag’ opgenomen. Het plangebied is met een rode omlijning aangeduid.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### Bebouwingsschil 1900-1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De wijken op basis van de fabrieksdorp-/tuindorp-principes zijn juist herkenbaar aan een hechte stedenbouwkundige en architectonische eenheid op basis van collectieve principes. Stationsomgevingen (§3.12) liggen vaak in deze schil. De stadsassen doorkruisen deze bebouwingsschil veelal en vormen belangrijke verbindingssassen tussen de stedelijke centra, stationsgebieden en het hoofdinfrastructuurnetwerk rond de steden.

## **Sturing**

### **Richting**

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details.

Hergebruik/reanimatie cultureel erfgoed.

### **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. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied.

## **Sturing**

### **Richting**

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

### *Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”*

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het benutten van een tuin waarop een wijzigingsbevoegdheid rust voor een extra woning. Hierbij wordt aaneengesloten op de bestaande bebouwing in de omgeving, dit onder andere in overeenstemming met de maatvoering. Het voornemen voorziet geen belemmeringen en is dan ook in overeenstemming met de “Stedelijke laag”.

### **3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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



### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

##### 3.3.1.1 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). Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

##### 3.3.1.2 Ambities GOP

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

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

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

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

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

##### 3.3.1.3 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, CO<sub>2</sub>-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

#### 3.3.1.4 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 voorzieningsniveau 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 ontwikkelingen op het niveau van woningen, infrastructuur of voorzieningen daar om vragen. In de bestaande woonwijken is geen sprake van specifieke grootschaligere ontwikkelingen.

#### 3.3.1.5 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.

#### 3.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan het “Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen”

##### Algemeen

Het voorliggend plan past binnen de ambitie en ontwikkelingsrichting van de gemeente Ommen voor wonen. Het betreft het realiseren van een bouwkwartel middels de bestaande wijzigingsbevoegdheid ter plaatse. Door het verkrijgen van een bouwkwartel wordt ingespeeld op vraag gestuurd huisvesten en een evenwichtige leeftijdsopbouw. Bij voorliggend initiatief betreft het een woningbouwontwikkeling voor het hogere segment waarbij het huidige straatbeeld nagenoeg ongewijzigd blijft. Dit aangezien de beoogde woning in overeenstemming met omliggende huizen wordt gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen.

##### Spelregels GOP

Hierna wordt puntsgewijs aan de spelregels van het GOP getoetst:

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

Ad 2: initiatiefnemer is in gesprek gegaan met omwonenden. De naaste omwonenden zijn op de hoogte. De reactie van omwonenden op de plannen was onverdeeld positief.

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

Ad 4: het plangebied zal nader landschappelijk worden ingepast waarbij geen afbreuk aan de omgevingskwaliteit plaatsvindt.

Ad 5: middels voorliggend wijzigingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een woning binnen een bebouwingstrook te realiseren. Hierbij wordt invulling gegeven om zowel vraag gestuurd als verjonging te laten plaatsvinden.

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

### 3.3.2 Woonvisie Ommen 2015-2025

#### 3.3.2.1 Algemeen

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

#### 3.3.2.2 Wensbeeld

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

#### 3.3.2.3 Pijlers van het woonbeleid

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

##### Pijler 1: Dé plek om te wonen

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

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

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

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

##### Pijler 2: Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

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

ongeveer het huidige aantal van 1.250 woningen. De gemeente vindt de betaalbaarheid voor alle inkomensgroepen belangrijk.

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

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

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

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

De voorwaarden om bovenstaande ambitie te bereiken zijn:

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

#### *3.3.2.4 Woningmarkt van Ommen*

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

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

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

#### *3.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2015-2025*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een bouwkwavel waarop vervolgens een vrijstaande woning kan worden gebouwd. Afhankelijk van locatie, ligging ten opzichte van het centrum, omliggende bebouwing en grondprijs kan op voorhand worden uitgegaan dat de mogelijke woningbouwontwikkeling voor het hogere segment is bestemd. De locatie leent zich om te kunnen voorzien in een aantrekkelijke woning in een onderscheidende woonomgeving. Daarnaast biedt de voorgenomen ontwikkeling mogelijkheden om verjonging binnen een bestaande wijk te stimuleren. Tot slot is op basis van

de Primosprognose vraag naar extra woningen. Middels de nieuwe regels en wetgeving wordt de woning gasloos bebouwd en bestaat de mogelijkheid om in te spelen op toekomstige milieudoelen wat betreft woningbouw. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonvisie 2015-2025.

### **3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

## HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

### 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 wegverkeerslawaaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan/wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 4.1.2 Situatie plangebied

##### 4.1.2.1 Wegverkeerslawaaai

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

De nieuw te realiseren woning ligt in ‘binnenstedelijk’ gebied binnen een wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Stationsweg (weg met één of twee sporen, 200 meter binnenstedelijk gebied). Om aan te kunnen tonen dat ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is, is door BJZ een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De gehele rapportage is in bijlage 1 bijgevoegd. Hieronder wordt de conclusie van het onderzoek weergegeven.

##### Conclusie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Gebleken is dat als gevolg van de Stationsweg ter plaatse van drie gevels (de noord-, oost-, en zuidgevel) de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt overschreden.

De maatregelen, die getroffen kunnen worden om ter plaatse van alle gevels aan de voorkeurswaarde te voldoen, ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Er kan dan ook de volgende hogere waarde worden aangevraagd voor de Stationsweg:

- maximaal 56 dB voor de oostgevel;
- maximaal 53 dB voor de noordgevel;
- maximaal 52 dB voor de zuidgevel;

Bij het toestaan van een hogere waarde moet het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden. De in dit kader benodigde gevelwering voor de woningen bedraagt maximaal 28 dB. Wanneer de noodzakelijke gevelwering wordt toegepast is ter plaatse van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaaai.

#### 4.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat het plangebied buiten de geluidzone van een spoorlijn ligt. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op circa 480 meter ten zuiden van het plangebied.

#### 4.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe bedrijfswoning wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

#### 4.1.3 Conclusie

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

### 4.2 Bodemkwaliteit

#### 4.2.1 Algemeen

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

#### 4.2.2 Situatie plangebied

Bij de voorgenomen ontwikkeling is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht volgens de NEN 5740 normen. Hieronder wordt de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek beschreven. De gehele rapportage is in bijlage 2 bijgevoegd.

##### Uitkomst verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken.

##### **Zintuiglijke waarnemingen**

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

##### **Grond**

###### *bovengrond (0.0-0.5 m-mv)*

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd kwik en lood (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0,5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat daardoor uit milieuhygiënische overweging, Het instellen van een aanvullend onderzoek wordt daarom ook niet noodzakelijk geacht.

###### *ondergrond (0.6-2.0 m-mv)*

Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

##### **Grondwater**

###### **peilbuis 1 (1.7-2.7 m-mv)**

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

#### 4.2.3 Conclusie

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

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Algemeen

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

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

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

##### 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt het toevoegen van een woning 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 uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

### 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

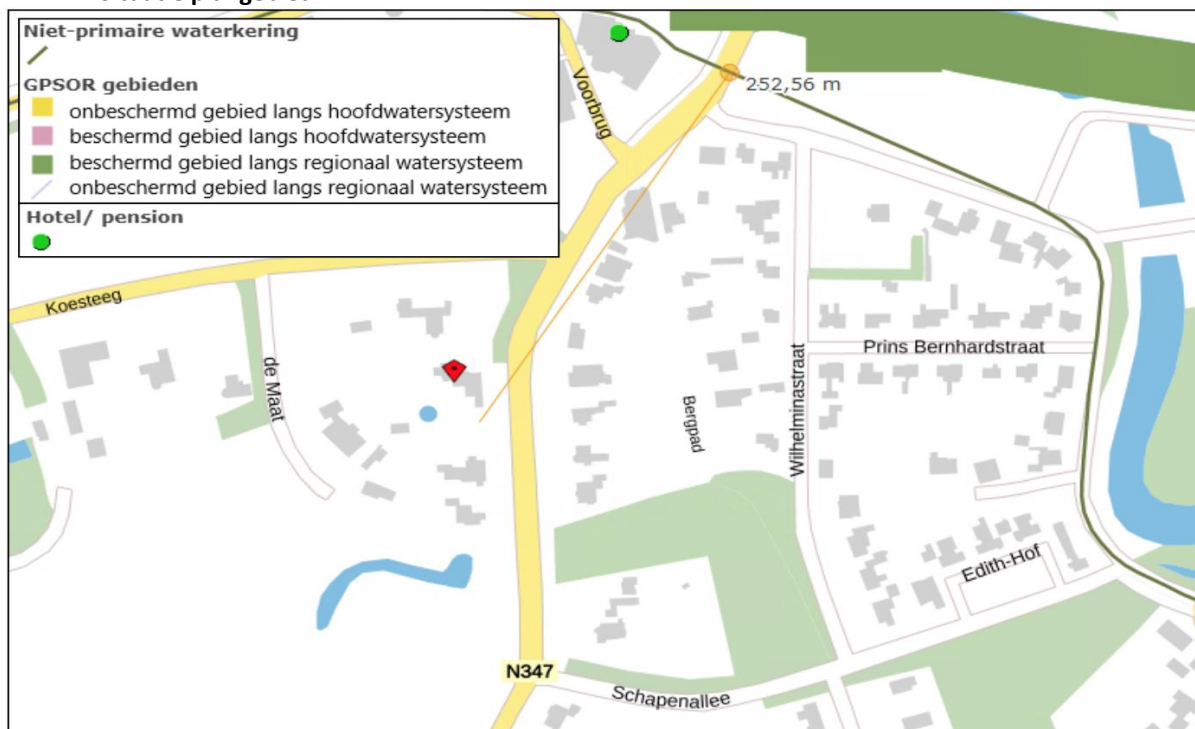
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### 4.4.2 Situatie plangebied



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Op een afstand van circa 250 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich enkel een hotel en is een niet primaire waterkering aanwezig, ter bescherming van de omliggende bebouwing ten opzichte van de Vecht.

Uit een verdere inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

#### 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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten

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

#### 4.5.2 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 gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

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

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom waar geen sprake is van sterke menging van functies. In de omgeving van het plangebied zijn enkel woonfuncties aanwezig. Om deze reden wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

#### 4.5.3 Situatie plangebied

##### 4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

#### 4.5.3.2 Externe werking

##### *Externe werking*

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

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als woongebied. De functie ‘Wonen’ betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Vorenstaande betekent dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing.

#### 4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. De functie in het projectgebied wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn alleen woonfuncties aanwezig. Ter plaatse van het plangebied is dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd worden omliggende functies niet belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.5.3 Conclusie

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

## 4.6 Geur

### 4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

### 4.6.2 Activiteitenbesluit

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

glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

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

#### **4.6.3 Situatie plangebied**

In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gesitueerd. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder en veehouderij is bij voorliggende ontwikkeling dan ook niet aan de orde.

#### **4.6.4 Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.7 Ecologie**

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

#### **4.7.1 Gebiedsbescherming**

##### *4.7.1.1 Natura 2000-gebieden*

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied bevindt zich op circa 430 meter ten westen van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Vecht- en Neder Reggegebied). Om aan te tonen dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in een stikstofdepositie is door BJZ een stikstofberekening opgesteld. De gehele rapportage is in bijlage 3 bijgevoegd. Hieronder wordt de conclusie uit de stikstofberekening weergegeven.

##### Conclusie stikstofberekening

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

##### *4.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland*

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij gronden die tot het NNN behoren. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN bevindt zich op circa 210 meter ten westen van het plangebied. Hierdoor kan

aangenomen worden dat de voorgenomen ontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN dan ook niet aantast.

#### **4.7.2 Soortenbescherming**

##### *4.7.2.1 Algemeen*

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

##### *4.7.2.2 Situatie plangebied*

Om aan te kunnen tonen dat geen functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten wordt aangetast, is er een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage is in bijlage 4 bijgevoegd. Hieronder is de conclusie van het natuurwaardenonderzoek opgenomen.

##### Uitkomst natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

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

Mogelijk bezetten egels en steenmarters een vaste rust- en/of voortplantingsplaats onder de takkenbossen en -rillen in het plangebied. Voorgenoemde soorten zijn beschermd en mogen niet zonder ontheffing gedood worden en de vaste rust- en voortplantingsplaats mag niet beschadigd of vernield worden zonder ontheffing, òf er dient gewerkt te worden volgens een door de minister goedgekeurde en toepasbare Gedragscode. Het is aan de initiatiefnemer te kiezen tussen het werken met een ontheffing of een gedragscode. Voor de overige beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats’.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels mogelijk licht aangetast, maar dit leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming.

#### **4.7.3 Conclusie**

Ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **4.8 Archeologie & Cultuurhistorie**

### **4.8.1 Archeologie**

#### *4.8.1.1 Algemeen*

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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*

Het initiatief betreft enkel het verkrijgen van een bouwvlak om vervolgens een woning te realiseren. Op basis van het geldend bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de functieaanduiding ‘Waarde – archeologische verwachting 1’ van toepassing. Hierbij hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het te bouwen oppervlak een omvang heeft dat kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>. Aangezien dit oppervlakte niet wordt bereikt, wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

### **4.8.2 Cultuurhistorie**

#### *4.8.2.1 Algemeen*

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan “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 in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorische geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

### **4.8.3 Conclusie**

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

## 4.9 Besluit milieueffectrapportage

### 4.9.1 Algemeen

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

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

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

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

### 4.9.2 Situatie plangebied

#### 4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. In bijlage 3 is de gehele stikstofrapportage opgenomen.

#### 4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een wijzigingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

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



1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit wijzigingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het verkrijgen van een bouwkaal om vervolgens één woning te kunnen bouwen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen beperkt toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Tevens blijkt uit hoofdstuk 4.5 dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### **4.9.3 Conclusie**

Voorliggend wijzigingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Er zijn daarnaast geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van het wijzigingsplan.

## HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

### 5.1 Vigerend beleid

#### 5.1.1 Europees beleid

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

#### 5.1.2 Rijksbeleid

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

#### 5.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 5.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

## **5.2 Waterparagraaf**

### **5.2.1 Algemeen**

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> 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**

Het waterschap Vechtstromen is 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 toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

## 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 wijzigingsplan: 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 wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan “Wonen Ommen”. De regels uit dit wijzigingsplan zijn van toepassing op het plangebied, in de regels van dit wijzigingsplan worden deze dan ook onverkort van toepassing verklaard.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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. Op de vijf opgenomen begrippen na blijven voor het overige de begrippen behorende bij de bestemmingsplan “Wonen Ommen” met identificatienummer NL.IMRO.0175.wonen201200001-va01 en “Facetherziening parkeren Ommen” met identificatienummer NL.IMRO.0175.ParkerenBP001-VG01 onverkort van toepassing.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Om op een eenduidig manier afstanden, oppervlaktes en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

De wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan “Wonen Ommen” met identificatienummer NL.IMRO.0175.wonen201200001-va01 “Facetherziening parkeren Ommen” met identificatienummer NL.IMRO.0175.ParkerenBP001-VG01 onverkort van toepassing

### 6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In dit hoofdstuk worden de bestemmingsregels van het bestemmingsplan ‘Wonen Ommen’ met identificatienummer NL.IMRO.0175.wonen201200001-va01 onverkort van toepassing verklaard.

De plankaart van het bestemmingsplan “Wonen Ommen” is gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan in die zin dat ter plaatse van gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ een maatvoering is opgenomen, zoals weergegeven op de verbeelding.

### 6.2.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Wonen Ommen” met identificatienummer NL.IMRO.0175.wonen201200001-va01 en “Facetherziening parkeren Ommen” met identificatienummer NL.IMRO.0175.ParkerenBP001-VG01 onverkort van toepassing verklaard.

### 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 wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

## 6.3 Verantwoording van de regels

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

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

#### *Woongebied - (Artikel 3)*

Het perceel Stationsweg 7 is bestemd als ‘Woongebied’. Op gronden met de bestemming ‘Woongebied’ zijn de bestemmingsregels ‘Woongebied’ zoals vervat in artikel 18 van bestemmingsplan “Wonen Ommen” onverkort van toepassing.

#### *Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 4)*

Deze bestemming is conform het geldende bestemmingsplan “Wonen Ommen” overgenomen. Deze bestemming beoogt de daar verwachte archeologische waarden te beschermen. Voor de bestemmingsregels gelden de regels zoals opgenomen in artikel 23 van het bestemmingsplan “Wonen Ommen” met identificatienummer NL.IMRO.0175.wonen201200001-va01

## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of 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 het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

### 8.1 Het Rijk

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

### 8.2 Provincie Overijssel

Voorliggend wijzigingsplan voorziet uitsluitend in een planologische wijziging. Hierbij worden geen provinciale belangen aangetast. Er is daarom afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

### 8.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van de watertoets volgt dat de korte procedure van toepassing is.

### 8.4 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggende geval wordt direct een ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd.

### 8.5 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze binnen gekomen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het vastgestelde wijzigingsplan.

De zienswijzenota is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



**Bijlage 1**

**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 2**

**Bodemonderzoek**

**Bijlage 3**

**Stikstofberekening**

**Bijlage 4**

**Natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 5**

**Watertoetsrapportage**

**Bijlage 6**

**Zienswijzenota**