Ruimtelijke motivering

erfontwikkelaar
Radewijkerweg 9, 7791 RJ Radewijk
0523 33 82 00
info@erfontwikkelaar.nl
www.erfontwikkelaar.nl

erfontwikkelaar

RUIMTELIJKE MOTIVERING
WESTERWEG 10 BEERZERVELD

Naam:	Wijziging omgevingsplan, Westerweg 10 Beerzerveld
Type plan:	Ruimtelijke motivering ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan
Datum:	Mei 2026
Versie:	Ontwerp

erfontwikkelaar

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding *5*

1.2 Ligging van het projectgebied *5*

1.3 Het omgevingsplan *6*

1.4 Leeswijzer *7*

Hoofstuk 2 Beschrijving huidige situatie **8**

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **9**

Hoofdstuk 4 Beleidskaders **10**

4.1 Rijksbeleid *10*

4.2 Provinciaal beleid *12*

4.4 Gemeentelijk beleid *17*

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid **20**

5.1 Algemeen *20*

5.2 Situatie in en bij het projectgebied *20*

5.3 Conclusie *22*

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen **23**

6.1 Algemeen *23*

6.3 Watertoets *23*

6.4 Conclusie *24*

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu **25**

7.1 Geluid door activiteiten *25*

7.2 Bodemkwaliteit *26*

7.3 Luchtkwaliteit *27*

7.4 Geur *28*

7.5 Trillingshinder *28*

7.6 Gezondheid *29*

7.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie *32*

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur **34**

8.1 Gebiedsbescherming *34*

8.2 Soortenbescherming *35*

8.3 Conclusie *35*

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie **36**

9.1 Wettelijk kader *36*

9.2 Archeologie *36*
9.3 Cultuurhistorie *36*
9.4 Conclusie *37*

Hoofdstuk 10 M.E.R. – Beoordeling **38**
10.1 Algemeen *38*
10.2 Situatie projectgebied *38*
10.3 Conclusie *38*

Hoofdstuk 11 Economische uitvoerbaarheid **39**
11.1 Algemeen *39*
11.2 Kostenverhaal *39*
11.3 Situatie projectgebied *39*

Hoofdstuk 12 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **40**
12.1 Participatie *40*
12.2 Zienswijzen *40*

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering **41**

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voorliggende omgevingsplanwijziging heeft betrekking op het perceel aan de Westerweg 10 te Beerzerveld. Ter plaatse is een bedrijfswoning, met bijbehorende bouwwerken aanwezig. De gronden hebben op basis van het geldende omgevingsplan deels de functie ‘bedrijf’ en deels ‘sport’.

Op basis van het omgevingsplan van de gemeente Ommen mogen deze gronden worden gebruikt voor (bedrijfs)activiteiten en voor een klein deel voor sportactiviteiten. Hier is echter al jaren geen sprake meer van. De gewenste ontwikkeling is om de functie van het perceel te wijzigen naar een reguliere woonfunctie. Dit sluit aan bij het feitelijk gebruik. Voor deze ontwikkeling dient het omgevingsplan van de gemeente Ommen te worden gewijzigd. Deze motivering toont aan dat met de beoogde functiewijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED

De locatie ligt in het bebouwingslint langs het kanaal Almelo-De Haandrik, in de kern Beerzerveld. Hierna is dit weergegeven.



AFBEELDING 1.1 LIGGING LOCATIE PLANGEBIED IN DE GEMEENTE OMMEN (BRON: PLATTEKAART.NL, BEWERKT)

1.3 HET OMGEVINGSPLAN

1.3.1 GELDENDE OMGEVINGSPLAN

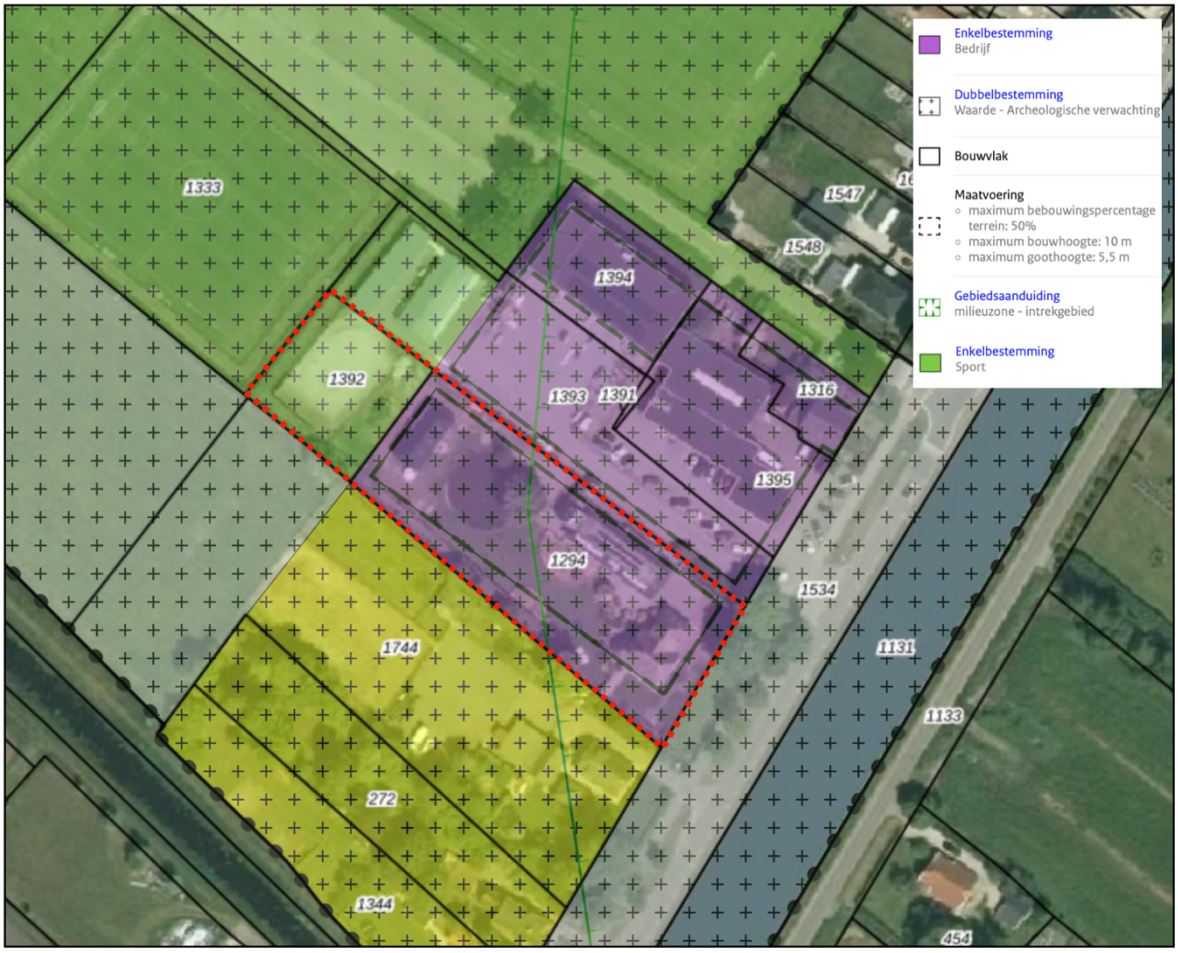
Algemeen

Het plangebied ligt in het omgevingsplan van de gemeente Ommen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Deze wordt gevormd door de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Ommen;
- Bestemmingsplan Kleine kernen (vastgesteld op 27 juni 2013);
- Facetherziening parkeren Ommen (vastgesteld op 19 juli 2022);
- Parapluplan kleine windmolens (vastgesteld op 29 september 2022).

Voor de duiding van het planologisch regime is met name het bestemmingsplan ‘Kleine kernen’ van belang. De overige bestemmingsplannen stellen regels over specifieke onderwerpen. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie daarnaast uitsluitend de regels zoals deze zijn opgenomen in de bruidsschat. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan houdt wel rekening met de regels uit deze plannen.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kleine kernen. Het plangebied is aangegeven met de rode omlijning.



AFBEELDING 1.2 UITSNEDE GELDENDE OMGEVINGSPLAN (BRON: GEMEENTE OMMEN)

Strijdigheid met het omgevingsplan
Het regulier bewonen van de woning, de bijgebouwen als reguliere bijgebouwen en de grond als tuin is binnen de bedrijfsmatige en sportbestemming niet toegestaan, aangezien de gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.

1.4 LEESWIJZER

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 10 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 11 en 12 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. In hoofdstuk 13 wordt ingegaan op de juridische kaders.

Hoofstuk 2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied bevindt zich op zo'n 750 meter ten noordoosten van de kern van Beerzerveld, aan het kanaal Almelo-De Haandrik. Langs dit kanaal is een lint van functies aanwezig, waarbij het met name gaat om woonfuncties. Het perceel zelf grenst aan de oostzijde aan het kanaal en de Westerweg, aan de noordzijde aan een bedrijfsperceel, aan de westzijde aan een sportpark en aan de zuidzijde aan een ander woonperceel.

Het perceel zelf betreft een voormalig bedrijfsperceel. In het verleden is hier een fietsenmakerij gevestigd geweest. Het perceel is echter al sinds tijden in gebruik als regulier woonperceel. Initiatiefnemer heeft hier nooit een bedrijf uitgeoefend. Achterop het perceel ligt een paardrijbak.

Het perceel bestaat uit een woning aan de voorzijde met op het achtererf twee grotere bijgebouwen en een siertuin. Het perceel wordt aan de voorzijde ontsloten op de Westerweg. Hierna is een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.1 Impressie huidige situatie (Bron: Cyclomedia, 2025)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Gewenste situatie

Het voornemen is om het perceel van een passende vervolgfunctie te voorzien in de vorm van wonen. Het erf is reeds ingericht als een woonperceel, waardoor er geen bouw-, sloop- of aanlegactiviteiten worden uitgeoefend om het voornemen mogelijk te maken. Het betreft uitsluitend een planologische wijziging van de functie.

3.2 Infrastructuur en Openbare Ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het projectgebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Parkeren
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Ook moet gekeken worden naar de verkeersgeneratie.

In dit geval neemt planologisch gezien de parkeerbehoefte af, door het vervallen van de bedrijfsfunctie. Op het eigen erf is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 2 auto's.

Ook de verkeersgeneratie neemt af, vanwege het vervallen van de bedrijfsfunctie. De Westerweg kan de verkeersgeneratie eenvoudig afwikkelen.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio’s
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

In de NOVI is aangegeven dat het vorm geven van de opgaven nodig is op een lager schaalniveau. De aangewezen regio's werken samen met de provincies aan ruimtelijke voorstellen. Vervolgens wordt er gekeken of alle losse plannen bij elkaar tot een duurzaam landelijk beeld leiden. De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleine lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen. Er is daarmee geen sprake van strijd met het rijksbeleid. In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Iedere provincie in Nederland stelt een omgevingsvisie op: een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de provinciale visie op de ruimte in Overijssel. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de Omgevingsverordening staan de regels die ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het provinciale beleid.

4.2.1 Omgevingsvisie

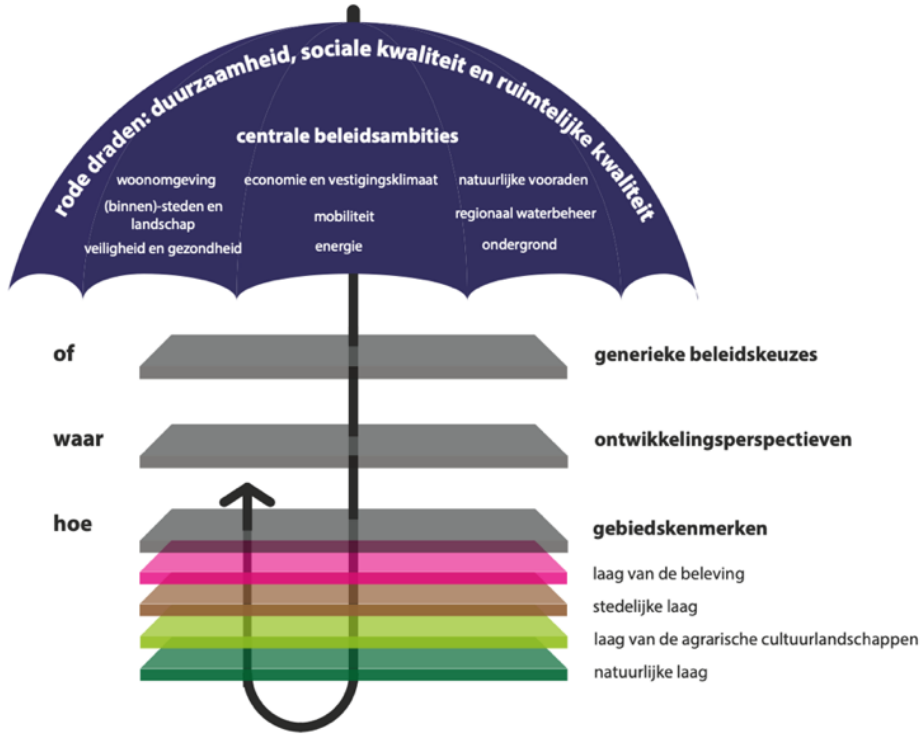
De Omgevingsvisie Overijssel bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel is er de Omgevingsverordening Overijssel en de Catalogus Gebiedskenmerken. De opgaven en kansen waar de provincie voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Dit is het vertrekpunt voor alle projecten en initiatieven in de provincie Overijssel. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of' (generieke beleidskeuzes), 'waar' (ontwikkelingsperspectieven) en 'hoe' (gebiedskenmerken) centraal.

4.2.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat het beleid van de Omgevingsvisie geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, en natuurontwikkeling, wordt aan de hand van deze drie stappen bepaald of een initiatief binnen de visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



AFBEELDING 5.1 UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE (BRON: PROVINCIE OVERIJSSEL)

Of- generieke beleidskeuzes

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 daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes vastgelegd. Deze zijn doorvertaald in regels van de Omgevingsverordening.

Waar- ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven.
Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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 die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld:

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik);
Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing
Met het voornemen is sprake van een functiewijziging van een bestaand perceel naar reguliere bewoning. Hiermee worden geen extra bebouwingsmogelijkheden geboden. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.14 (woonafspraken)

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze gemaakt zijn door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Toetsing

Met de voorgenomen omgevingsplanwijziging wordt voorzien in een concrete behoefte om de bedrijfswoning in gebruik te nemen ten behoeve van reguliere bewoning.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Ontwikkelingsperspectieven in de Groene Omgeving:

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

Ontwikkelingsperspectieven in de Stedelijke Omgeving:

4. stedelijke netwerken als motor
5. steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
6. hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

De locatie ligt in het ontwikkelingsperspectief ‘agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap’.

Toetsing
Het ontwikkelingsperspectief ‘agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’ richt zich met name op de modernisering en schaalvergroting van agrarische bedrijven. In dit geval kan echter een nuancering aangebracht worden. In de omgeving komen reeds meerdere woonfuncties voor. Daarnaast worden agrarische bedrijven niet beperkt door de functiewijziging. Dit wordt later in deze motivering onderbouwd. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

Hoe – gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

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. Binnen het plangebied is het gebiedstype ‘veenkoloniaal landschap’ van toepassing. Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing
Het betreft hier een bedrijfsperceel waar enkel sprake is van een functieverandering. Het erf is reeds landschappelijk goed ingepast. Het plan is daarmee in overeenstemming met de natuurlijke laag.

De laag van het agrarische cultuurlandschap
De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden gebracht. Door de eeuwen heen is een patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. De locatie ligt in het hoogveengebied (in cultuur gebracht).

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

Het gaat hier om een functiewijziging van een erf dat reeds goed ingepast is in het bebouwingslint van dit hoogveengebied. Het plan is dan ook in overeenstemming met de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

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 ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Voor het plangebied geldt de laag ‘bedrijventerrein’. Feitelijk ligt het echter, na aanpassing, binnen een woongebied. Hiervoor geldt het volgende: 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. woon- eenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing
Met dit plan wordt de bedrijfsfunctie planologisch omgezet naar een passende woonfunctie. Het erf past reeds in de structuur van woningen langs dit lint.

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

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

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

In dit geval geldt dat lichtuitstraling inherent is aan de woonfunctie.

Toetsing
Er is geen sprake van een toename een (kunst)licht in het buitengebied door de ontwikkeling. Het gaat immers om een functiewijziging zonder fysieke ingrepen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de “Laag van de beleving”.

4.2.4. Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Conclusie inzake de toetsing van het initiatief aan het provinciale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentebeleid is verwoord in tal van beleidsplannen het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema’s gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.4.1 Omgevingsvisie gemeente Ommen

4.4.1.1 Algemeen

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

4.4.1.2 Ambitie ten aanzien van de kernen

Vitale kernen
De gemeente spant zich in om alle kernen vitaal en leefbaar te houden en waar mogelijk dat te verbeteren. We faciliteren de Plaatselijke Belangen om samen met de inwoners uit de kern te komen tot een dorpsvisie, -plan of agenda. Daarmee beogen we via plannen van onderaf de ontwikkeling van de kernen aan te jagen en de leefbaarheid te verbeteren. Woningbouw, het behoud van (nog) aanwezige voorzieningen als onderwijs, sport en cultuur, toegang tot zorg en verkeersveiligheid staan bij vrijwel elke kern hoog op de agenda.

De gemeente wil op basis van deze dorpsvisies samen met de Plaatselijke Belangen en de inwoners de leefbaarheid en ontwikkeling van vitale kernen bevorderen. De samenhang met landgoederen en buitengebied is daarbij gegeven de ligging van deze kernen evident. Veel van deze kernen beschikken zelf nog over een beperkt aantal voorzieningen op het terrein van sport en cultuur, een dorpshuis en een enkele nog over een school, horeca of winkel.

Wonen in vitale kernen
Wonen in de kernen is nauw verbonden met de kwaliteit van het omliggende landschap en het behoud van een vitaal en leefbaar landelijk gebied. De kernen bieden in onze gemeente bijzondere, gevarieerde en karakteristieke woonomgevingen die we koesteren en willen behouden.

De gemeente vindt het belangrijk dat ook in de kernen ontwikkelingen, waaronder woningbouw mogelijk blijven. Vanuit de provincie en in de Regionale Woonagenda wordt hiervoor gelukkig sinds kort meer ruimte geboden door een vraag gestuurde ontwikkeling van kernen en omliggend buitengebied mogelijk te maken. Daarmee wordt kleinschalige ontwikkeling en woningbouw in en nabij onze kernen mogelijk. Dit komt de leefbaarheid ten goede en het biedt inwoners met een lokale binding weer perspectief op een woning in hun kern. Daarbij geldt voor keuzes rond de aanpak van wonen, zorg, leefbaarheid en veiligheid vanuit de kernen zelf de behoefte en een mogelijke aanpak bepalen in hun dorpsvisies.

4.4.1.3 Toetsing

In dit geval wordt aan een voormalig bedrijfsperceel een passende vervolgfunctie gegeven, aansluitend bij de feitelijke situatie. Dit sluit aan bij de ambitie om kernen vitaal te houden en te voorzien in voldoende woningen voor elke kern.

4.4.2 Woonvisie 2020-2025

4.4.2.1 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 de gemeente 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. Voorts wordt omschreven welke inzet de gemeente pleegt voor groepen die zonder steun moeite hebben om een passende woning te vinden en hoe ingespeeld wordt op de veranderingen in het kader van het scheiden van wonen en zorg.

4.4.2.2 Vitale duurzame kernen en platteland

De gemeente zet in op versterking van de vitaliteit van het platteland en het waarborgen van de vitaliteit in de kernen. De gemeente doet dat door het karakter van de kernen te behouden. De gemeente zorgt samen met haar partners voor (het behoud van) fysieke en sociale voorzieningen in de buurt conform het uitvoeringsprogramma woonservicezones. 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. In de gemeente is sprake van een toenemende agrarische leegstand. Schuren en stallen kunnen hun functie verliezen en verkrotten. Sommige gebouwen kunnen een andere bestemming krijgen, waaronder wonen.

4.4.2.3 Toetsing

De functiewijziging draagt bij aan de ambitie om vitale kernen te behouden. Het plan past daarmee in de woonvisie.

4.4.5 Conclusie aan het gemeentelijk beleid

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSVEILIGHEID

5.1 ALGEMEEN

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Deze risicobronnen hebben aandachtsgebieden. Ze zijn digitaal te raadplegen in het Register Externe Veiligheid. Het type gebouw of locatie dat vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid toelaatbaar of wenselijk is, wordt bepaald door de aard van het aandachtsgebied. Binnen brand- en explosieaandachtsgebieden geldt voor het realiseren voor zeer kwetsbare gebouwen van rechtswege een voorschriftengebied. Dan geldt een verplichting tot het treffen van aanvullende (bouwkundige) maatregelen. Voor andere gebouwen of locaties gelden geen dwingende regels maar kunnen deze wel worden geadviseerd. Voor een gifwolkaandachtsgebied geldt geen beperking of voorkeur ten aanzien van het type gebouw of locatie. De bouwkundige maatregel die in dit aandachtsgebied is vereist, is reeds in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor alle nieuwbouw voorgeschreven en daarmee verplicht.

5.2 SITUATIE IN EN BIJ HET PROJECTGEBIED

Op basis van de kaart van de atlas leefomgeving inzake ‘externe veiligheid’ blijkt dat het plangebied ligt in een gifwolkaandachtsgebied, als gevolg van de transportroute voor gevaarlijke stoffen, over de N36. Hierna is dit weergegeven.



AFBEELDING 5.1 UITSNEDE ATLAS LEEFOMGEVING EXTERNE VEILIGHEID (BRON: ATLAS LEEFOMGEVING)

Een gifwolkaandachtsgebied is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongeval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan een gevaarlijke stof. Bij het vrijkomen van gevaarlijke stoffen gaat het er om dat gebouwen afsluitbare ventilatie moeten hebben en dat mensen goed geïnformeerd moeten worden over wat te doen. In dit geval is er sprake van een functiewijziging van een bestaande woning. De woning beschikt reeds over afsluitbare ventilatie, waarmee de veiligheid in geval van een calamiteit voldoende is gewaarborgd. Bij een eventuele calamiteit vindt communicatie plaats met een NL-alert. Binnen het voornemen wordt dan ook afdoende rekening gehouden met de risico's omtrent externe veiligheid.

In het BKL zijn instructieregels opgenomen voor het aspect ‘omgevingsveiligheid’. In het kader van het planvoornemen is met name artikel 5.15 van toepassing:

Artikel 5.15: aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico’s: groepsrisico

1. In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.
2. Aan het eerste lid wordt in ieder geval voldaan als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied:
    a. geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat; of

b. waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, waarborgt:
    i. dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
    ii. dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

In bovenstaand artikel is bepaald dat het groepsrisico beoordeeld moet worden. Het plan maakt immers kwetsbare objecten (een woning) mogelijk. Er dienen dan ook maatregelen te worden getroffen ter bescherming van de personen op de locaties. Het kan conform het BKL gaan om de volgende maatregelen:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
- aanvullende risicocommunicatie;
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

In dit geval is sprake van functiewijziging van een bestaande woning. De woning beschikt reeds over afsluitbare ventilatie, waarmee de veiligheid in geval van een calamiteit voldoende is gewaarborgd. Bij een eventuele calamiteit vindt communicatie plaats met een NL-alert. Binnen het voornemen wordt dan ook afdoende rekening gehouden met de risico's omtrent externe veiligheid.

Ook zijn er voldoende vluchtmogelijkheden van de risicobron af, in noordoostelijke richting. Aangezien het gaat om slechts een woning in plaats van een agrarisch bedrijf is er daarnaast geen sprake van het verhogen van de personendichtheid, maar planologisch zelfs van een afname. Het gaat ook om zelfredzame personen. De kans op een calamiteit met de transportroute is daarmee beperkt. Daarmee is de functieverandering te verantwoorden.

Het aspect ‘omgevingsveiligheid’ vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen.

5.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Algemeen

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn groot en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen.

De provincie houdt toezicht op de waterschappen en is verantwoordelijk voor veilig drinkwater. Ook zorgt zij voor de plannen voor waterbeheer in de regio. Ook is de provincie verantwoordelijk voor vergunningverlening voor drinkwaterwinning. De ambities zijn 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.

De waterschappen beheren water en waterkeringen (dijken) en zuiveren afvalwater. Ook zorgen zij voor de kleine waardevolle wateren, zoals vennen en bronnetjes. Voor grotere rivieren, meren en kanalen en grondwaters bestaat de Europese Kaderrichtlijn. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen het waterschap wil nemen.

Bij nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Dit houdt in dat de gevolgen van het plan op de waterbelangen beschreven moeten worden. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets. De waterbelangen en waterhuishoudkundige doelstellingen worden hierbij afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen gaan over zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3 Watertoets

Het waterschap is geïnformeerd door gebruik te maken van het digitale wateradvies. In dit geval is dat het waterschap Vechtstromen. De beantwoording van de vragen heeft aangetoond dat het plan geen waterschapsbelangen raakt. Dit aangezien er uitsluitend sprake is van een functiewijziging van het plangebied. In bijlage 1 is de watertoets opgenomen.

6.4 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevantie
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.1
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.1
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, er liggen geen luchthavens in de nabije omgeving
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Ja, zie paragraaf 7.5
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten ‘gezondheid’ en ‘duurzaamheid’ behandeld.

7.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN

7.1.1 ALGEMEEN

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).
Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat).

Geluidsgevoelige gebouwen
De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.
Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.2 Situatie projectgebied

In dit geval gaat het om een functiewijziging van een bedrijfswoning naar reguliere woning. Een bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelige functie. Er is dan ook geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek naar weg- of railverkeerslawaai wordt dan ook niet nodig geacht.

Ten aanzien van omliggende individuele bedrijven geldt ook dat het gaat om een woning die als bedrijfswoning nu al beschermd is tegen hinder van omliggende bedrijven en functies. Met de omzetting naar een reguliere woning verandert dit beschermingsniveau niet.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.
De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;

- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

7.2.2 Situatie projectgebied

In dit geval gaat het om een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Door Dumea is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 2 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Op basis van onderhavig onderzoek kan de locatie als onverdacht worden beschouwd in het kader van de NEN5740 en NEN5707.

Op basis van het uitgevoerde historische vooronderzoek wordt verwacht dat de bovengrond zal voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur. Verwacht wordt dat de ondergrond eveneens zal voldoen aan de klasse Landbouw/natuur.

Indien het grondverzet met een totale omvang minder dan 25 m^3 zal zijn gelden er geen rijksregels meer. De algemene zorgplicht geldt nog wel.

Gegeven het historische gebruik van de locatie en de resultaten van onderhavig historisch onderzoek wordt, bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een verkennend onderzoek (NEN5740) niet noodzakelijk geacht. Van grondverzet is in zijn geheel geen sprake.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Algemeen

Voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Locaties met hoge concentraties stikstofdioxide en/of fijnstof zijn aangemerkt als aandachtsgebied. Vooral in en vlakbij een aandachtsgebied moeten overheden toetsen aan de omgevingswaarden. Dit is niet nodig indien een activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens het Bkl dragen de volgende projecten niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Er zijn een paar situaties die de overheid nog wel in het hele land moet beoordelen. Dit zijn:

- een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;

- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter. Of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- de aanleg van een auto(snel)weg.

7.3.2 Situatie projectgebied

In de vorige paragraaf zijn voorbeelden gegeven van projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een regulier woonperceel is qua aard en omvang vele malen kleiner dan deze voorbeelden. Er is daarmee zonder meer sprake van een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.4 Geur

7.4.1 Algemeen

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg.

Geurnormen voor het houden van dieren bestaan voor sommige diersoorten uit afstanden en voor sommige diersoorten uit geurwaarden. Deze normen staan in het omgevingsplan (paragraaf 22.3.6). De geurnormen beogen mede een omgekeerde werking te hebben. De normen dienen niet alleen als toetsingskader voor milieuvergunningen, maar geven ook aan welke geurbelasting de gemeente aanvaardbaar vindt op het platteland.

7.4.2 Situatie projectgebied

In de directe omgeving liggen geen veehouderijen. De dichtstbijzijnde liggen op meer dan 1 kilometer afstand. In dit geval gaat het om een bedrijfswoning die reeds beschermd is tegen hinder van andere bedrijven. Met de omzetting naar een woonfunctie is er dan ook geen sprake van een nieuwe geurgevoelige functie. Bovendien liggen er in alle gevallen woonpercelen reeds op kortere afstand van de omliggende veehouderijen. Er is in het kader van geur dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.5 Trillingshinder

7.5.1 Algemeen

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van het omgevingsplan. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een trillingsgevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van het omgevingsplan en 5.87a van het Bkl.

7.5.2 Situatie projectgebied

Op basis van de Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen is het onderzoeksgebied in beginsel 100 meter. Het plangebied ligt op circa 1 kilometer ten oosten van een spoorlijn. Hiermee is aannemelijk dat het trillingsniveau niet boven de streefwaarde uitkomt. Bovendien is er geen sprake van het toevoegen van een nieuw trillingsgevoelig gebouw.

8.5.3 Conclusie

In het kader van trillingshinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.6 Gezondheid

7.6.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.
Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar

logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

7.6.2 Gezondheid in de omgevingsvisie

Uit de landelijke gezondheidsmonitor blijkt dat inwoners in de regio IJsselland waar Ommen deel van uitmaakt de gezondheid als zeer goed ervaren en verder stijgt. Dit wil de gemeente graag zo houden en blijven stimuleren. In de omgevingsvisie is het belang dat gezondheid dan ook expliciet wordt vastgelegd door de G van gezond toe te voegen aan de missie van Ommen. Ommen zet samen met GGD IJsselland al langere tijd in op een gezonde leefomgeving. Een aanpak waarin positieve gezondheid centraal staat. Het markeert de omslag van denken in termen van 'ziekte, zorg en afhankelijkheid' naar 'gezondheid, gedrag, preventie en eigen kracht'. Deze omslag werkt door in de wijze waarop de gemeente de samenleving en leefstijl inricht en inwoners, bezoekers en bedrijven uitnodigt tot gezond gedrag. De omslag in het denken verandert de rol van inwoners, zorgverleners, verzekeraars en de overheid en heeft gevolgen voor de wijze waarop de lokale gezondheidszorg binnen Ommen wordt georganiseerd. Het biedt ook kansen voor de manier waarop de gemeente de publieke gezondheidszorg borgt en organiseert. Ommen richt zich, samen met de partners in Vitaal Vechtdal, op het vertalen van hun ambities naar handelingsperspectieven voor vier gezondheidsvraagstukken:

1) het verbeteren van de gezondheid in de fysieke- en sociale leefomgeving;
2) het verminderen van gezondheidsachterstanden;
3) het verlagen van de druk op het dagelijks leven bij jeugd en jongvolwassenen;
4) het bijdragen aan het vitaal ouder worden.

Daarnaast zet de gemeente zich in op het bevorderen van sport en bewegen voor een gezonde leefstijl en gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving. De ambities voor sport en bewegen heeft de gemeente samen met hun sportverenigingen, scholen, fysiotherapeuten, welzijnsorganisaties, plaatselijke belangen en huisartsen gezamenlijk vastgelegd in het sport- en preventieakkoord "Samen Fitter Verder".

Samen Fitter Verder
Met dit sport- en preventieakkoord maken meerder partijen binnen de gemeente Ommen afspraken om samen uitvoering te geven aan de actiepunten om de gestelde ambities op het gebied sport en bewegen te realiseren. De ambities zijn uitgewerkt in 5 thema's:

1) Ommen gaat voor gezonde inwoners in een gezonde omgeving;
2) in Ommen kan iedereen meedoen met sport en bewegen;
3) de sport- en beweeginfrastructuur in Ommen is toekomstbestendig ingericht;
4) kinderen in de gemeente Ommen zijn fit, vaardig en sociaal;
5) sport- en beweegaanbieders in Ommen zijn vitaal en toekomstgericht.

7.6.3 SPUITZONERING GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN

Algemeen
Op agrarische grond waarop gewassen mogen worden geteeld, kunnen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Deze zorgen ervoor dat planten, groente of fruit beschermd worden tegen schimmels, insecten en andere plagen. Verspreiding van deze gewasbeschermingsmiddelen (door de wind) kan tot gezondheidsproblemen leiden. Er zijn geen regels in de wet die bepalen dat een bepaalde afstand tot agrarische grond moet worden aangehouden. In de rechtspraak wordt als vuistregel een afstand van 50 meter tussen de agrarische grond en gevoelige functies, zoals woningen, aangehouden. Dit wordt een spuitzone genoemd.

De 50 meter vuistregel uit jurisprudentie is een indicatieve afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Bij het bepalen of een spuitzone van toepassing is, geldt de maximale planologische invulling. Bij de beoordeling van de vraag of (al dan niet) een spuitzone moet worden aangehouden, moet niet worden gekeken naar het feitelijke gebruik maar naar hetgeen planologisch maximaal is toegestaan. Bij de ontwikkeling van een nieuwe gevoelige functie nabij agrarische percelen, is het dus allereerst van belang om te weten wat de maximale gebruiksmogelijkheden van dat agrarische perceel op basis van het omgevingsplan zijn. Laat dat omgevingsplan de teelt van gewassen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (onbeperkt) toe? In de meeste gevallen is dit zo tenzij het telen van gewassen via bijvoorbeeld een aanduiding expliciet is uitgesloten. Hierna wordt in de toetsing per locatie op onder andere dit aspect ingegaan.

8.6.4 TOETSING

Algemeen
In voorgaande paragraven met betrekking tot onder andere luchtkwaliteit, geur, trilling en geluid is geconcludeerd dat er sprake is van een gezonde leefomgeving. Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van deze aspecten. Daarom wordt gesteld dat er sprake is van een gezonde leefomgeving.

Ten aanzien van spuitzonering geldt dat het in dit geval gaat om een functiewijziging van bedrijf naar wonen, waarbij er geen sprake is van een nieuwe woning. Bij het bespuiten van de gewassen dient de gebruiker van de gronden reeds rekening te houden met bescherming van de betreffende woningen. De agrariër is daarmee al beperkt in het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De nieuwe woonfunctie beperkt de agrariër daarmee niet meer dan in de huidige situatie. Twee uitspraken van de raad van State bevestigen dit. Hierin is het volgende gesteld:

ECLI:NL:RVS:2023:4331. De Afdeling is van oordeel dat het college zich op het standpunt heeft mogen stellen dat niet aannemelijk is gemaakt dat door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat op beide tuinpercelen kan worden gegarandeerd. De Afdeling wijst daarbij op de omstandigheid dat [appellante] bij het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen al rekening moet houden met het woon- en leefklimaat op het direct aan de kas grenzende perceel aan de [locatie 2] en de

omstandigheid dat deze woonbestemming in dezelfde zuidelijke richting ligt als de twee bij de plattelandswoning behorende percelen en deze twee percelen verder van de kas gelegen zijn dan het direct aan de kas grenzende perceel aan de [locatie 2]. De Afdeling betrekt daarbij voorts dat een plattelandswoning een lager beschermingsniveau geniet dan een perceel met de bestemming "Wonen".

ECLI:NL:RVS:2023:3128. Op dit moment staat er in het plangebied al een burgerwoning. De rest van het plangebied wordt gebruikt als tuin en dat gebruik is planologisch ook toegestaan. Dit betekent dat [appellante] in de huidige situatie al wordt beperkt in haar bedrijfsvoering, in die zin dat, als zij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt binnen 50 m van het plangebied, zij kan worden geconfronteerd met klachten van de bewoners van de huidige woning. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen heeft het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan niet in de weg gestaan. Met die bevoegdheid is de komst van een extra woning in beginsel aanvaardbaar geacht. Door het wijzigingsplan komt er een woning bij, maar wordt het gebied met een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie niet uitgebreid. In zoverre zijn de omstandigheden in deze zaak al anders dan die in de door [appellante] genoemde uitspraak van 25 januari 2023. De extra woning zal niet leiden tot een verdere beperking van de bedrijfsvoering van [appellante]. Daarbij komt dat [appellante] geen inzicht heeft gegeven waar, wanneer en in welke mate zij gewassen teelt. Zij beschikt over veel gronden waar gewassen kunnen worden geteeld zonder dat zij daar wordt gehinderd in haar bedrijfsvoering. Daarom ziet de Afdeling niet in dat het wijzigingsplan een reële beperking voor de bedrijfsvoering van [appellante] met zich brengt.

Er kan hiermee worden aangenomen dat er geen sprake is van aantasting van de mogelijkheden van omliggende percelen.

7.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

7.7.1 Algemeen

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder dat daarmee de behoeften van toekomstige generaties in gevaar worden gebracht. Dit betekent dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de grenzen van het ecosysteem en dat er aandacht is voor de verdeling van welvaart en de veerkracht van het sociaal-maatschappelijke systeem.
Concreet gaat het onder andere om het op efficiënte en verantwoorde wijze gebruiken van ruimte, water, energie en grondstoffen binnen een planontwikkeling, op basis van een lange termijn visie waarbij rekenschap is gegeven aan de behoeften van toekomstige gebruikers en de effecten van de planontwikkeling op de fysieke leefomgeving.

7.7.2 Situatie plangebied

Ten aanzien van duurzaamheid wordt gesteld dat er sprake is van een bestaande woning. Van fysieke ingrepen is geen sprake. Door de functiewijziging ontstaat een passende bestemming, wat de ruimte biedt om mogelijk investeringen te doen in het kader van duurzaamheid.

7.7.3 Conclusie

Vanuit de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

8.1 GEBIEDSBESCHERMING

8.1.1 NATURA 2000-GEBIEDEN

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.
Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

8.1.2 NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

8.1.3 Situatie projectgebied

8.1.3.1 Natura 2000-gebied

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Dit ligt op circa 1,2 kilometer afstand. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder wordt tevens gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Aangezien er in dit geval uitsluitend sprake is van een functiewijziging, vinden er geen activiteiten plaats waarbij sprake is van nieuwe stikstofemissie. Een onderzoek stikstofdepositie kan dan ook achterwege blijven.

8.1.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Ten aanzien van het NNN geldt dat de locatie niet in het NNN liggen. Gezien het NNN geen schaduwwerking kent, zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dit zijn flora- en fauna-activiteiten. Bij een activiteit is het nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dit zijn. Er zijn maar weinig activiteiten waarbij vooraf al is uit te sluiten dat ze een flora- en fauna-activiteit tot gevolg hebben. Hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bepaalt wanneer een vergunning nodig is.

8.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval vinden er geen sloopwerkzaamheden plaats en wordt er geen beplanting gerooid. Negatieve effecten op beschermde flora en fauna kunnen daarom worden uitgesloten.

8.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

HOOFDSTUK 9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

9.1 WETTELIJK KADER

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.
Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

9.2 ARCHEOLOGIE

Het gaat om een functiewijziging. Van bodemingrepen is geen sprake. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

9.3 CULTUURHISTORIE

9.3.1 ALGEMEEN

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het projectgebied gelegen werelderfgoed.
Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

9.3.2 Situatie plangebied

Het gaat om een functiewijziging. De woning betreft geen cultuurhistorisch waardevol object danwel monument. Het aspect ‘cultuurhistorie’ vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische worden.

HOOFDSTUK 10 M.E.R. – BEOORDELING

10.1 ALGEMEEN

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Aan de hand van bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen. In kolom 1 staan de projecten opgesomd. In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is. In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt. Kolom 4 bevat tot slot de besluiten die betrekking hebben op de projecten waarvoor de project-mer-(beoordelings)plicht geldt.

10.2 SITUATIE PROJECTGEBIED

Het plan gaat uit van een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een regulier woonperceel. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het opstellen van een project m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

10.3 CONCLUSIE

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 11 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

11.1 ALGEMEEN

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

11.2 KOSTENVERHAAL

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

11.3 SITUATIE PROJECTGEBIED

In dit geval wordt er een overeenkomst gesloten tussen de verschillende initiatiefnemers en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 12 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

12.1 PARTICIPATIE

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Initiatiefnemer heeft de buren in vroegtijdig stadium geïnformeerd. Het betreft de directe buren aan de Westerweg 11, 11a en 12. Deze zijn allen akkoord met de plannen.

12.2 ZIENSWIJZEN

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat de omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Standaard waterparagraaf
Bijlage 2 Milieuhygiënisch vooronderzoek bodemonderzoek