Ruimtelijke motivering
Witharen, Rondweg 4 en De Haar 5

Status: Ontwerp

September 2026

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Ruimtelijke motivering
Wijziging Omgevingsplan
Rondweg 4 en De Haar 5, Witharen

Plannaam:	Wijziging omgevingsplan Rondweg 4 en De Haar 5, Witharen
Plantype:	Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	September 2026

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

1.1 AANLEIDING 4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 4
1.3 HET OMGEVINGSPLAN 6
1.4 LEESWIJZER 9

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE 10

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 12

3.1 HET VOORNEMEN 12
3.2 INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE 14

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN 16

4.1 ALGEMEEN 16
4.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING 16
4.3 LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN 17

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS 18

5.1 RIJKSBELEID 18
5.2 PROVINCIAAL BELEID 20
5.3 GEMEENTELIJK BELEID 24

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID 30

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN 33

7.1 VIGEREND BELEID 33
7.2 WATERASPECTEN 34
7.3 WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED 34
7.4 CONCLUSIE 35

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU 36

8.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN 36
8.2 BODEMKWALITEIT 38
8.3 LUCHTKWALITEIT 41
8.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 42
8.5 GEUR 43
8.6 TRILLINGSHINDER 45
8.7 GEZONDHEID 45
8.8 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE 46

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR 48

9.1 GEBIEDSBESCHERMING 48
9.2 SOORTENBESCHERMING 49
9.3 CONCLUSIE 50

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 51

10.1 WETTELIJK KADER 51
10.2 ARCHEOLOGIE 51
10.3 CULTUURHISTORIE 52
10.4 BESCHERMING VAN HET CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP 52
10.5 CONCLUSIE 53

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING 54

11.1 ALGEMEEN 54
11.2 SITUATIE PLANGEBIED 54

11.3 Conclusie 54

Hoofdstuk 12 Economische uitvoerbaarheid 55

12.1 Algemeen 55
12.2 Kostenverhaal 55
12.3 Situatie plangebied 55

Hoofdstuk 13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 56

13.1 Participatie 56
13.2 Afstemming overlegpartners 56
13.3 Zienswijzen 56

Hoofdstuk 14 Juridische verantwoording 57

14.1 Inleiding 57
14.2 Verantwoording van de regels 57

Bijlagen bij de ruimtelijke Motivering 58

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan 59
Bijlage 2 Rapport Externe Veiligheid 60
Bijlage 3 Wateradvies resultaat De Haar 5 61
Bijlage 4 Wateradvies resultaat Rondweg 4 62
Bijlage 5 Verkennend en nader bodemonderzoek Rondweg 4 63
Bijlage 6 Historisch bodemonderzoek De Haar 5 64
Bijlage 7 Evaluatierapport asbestsanering 65
Bijlage 8 Luchtkwaliteitsonderzoek 66
Bijlage 9 Geuronderzoek 67
Bijlage 10 AERIUS-berekening 68
Bijlage 11 Quickscan Flora en fauna 69
Bijlage 12 Participatieverslag Witharen, Rondweg 4 70
Bijlage 13 Participatieverslag Witharen, De Haar 5 71

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit plan heeft betrekking op twee locaties in het buitengebied van de gemeente Ommen. Het betreft de plangebieden aan de Rondweg 4 (hierna: slooplocatie) en De Haar 5 (hierna: bouwlocatie) in Witharen.

De Rondweg 4 bestaat uit een voormalige pelsdierhouderij. Sinds januari 2021 is er een landelijk verbod gekomen op pelsdierhouderijen. Het bedrijf is daarom beëindigd. Ter plaatse staan nog de gebouwen/bouwwerken behorende bij dit bedrijf. Het gaat hierbij om 1.325 m^2 aan gebouwen en 12.100 m^2 aan sheds. Dit betreffen lage, open stallen, speciaal ingericht voor het houden van pelsdieren.

In maart 2019 is er door de gemeente Ommen een principebesluit genomen op een aanvraag om ter plaatse de bebouwing te slopen en, onder voorwaarden, drie compensatiewoningen te realiseren. Dit betrof een vorm van maatwerk. In deze situatie kunnen namelijk niet alle gebouwen (de sheds) als bedrijfsgebouwen worden gekwalificeerd. Een voorwaarde was dat er (financieel) aangetoond kon worden dat de drie kavels in combinatie met de stoppersregeling voor nertsenhouderijen te verantwoorden was. Dit is door de initiatiefnemer aangetoond aan de gemeente, waarmee de drie compensatiewoningen te verantwoorden zijn.

Voor de locatie Rondweg 4 te Witharen is het ruimtelijke en planologisch wenselijk om twee compensatiewoningen te realiseren nabij de bestaande bedrijfswoning. Hiermee ontstaat een compact erf. Voor de derde woning is gezocht naar een geschikte locatie, die is gevonden aan De Haar 5 te Witharen.

Op het perceel aan De Haar 5 staat een woning met een bijgebouw. Het bijgebouw betreft een relatief grote schuur. Initiatiefnemer wil de schuur verbouwen tot woning en hiervoor een bouwrecht voortkomend uit de Rondweg 4 gebruiken. Op het erf komen daarmee twee woningen, waarbij het erf landschappelijk wordt ingepast als vernieuwd erf met twee wooneenheden.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in Witharen in het buitengebied van de gemeente Ommen. De omgeving bestaat uit agrarische gronden met verspreid liggende agrarische bedrijven en woningen. De locatie Rondweg 4 staat kadastraal bekend als Stad-Ommen, A, nummers 3935, 3936, 3937, 4061, 4399, 4752 en 4753. De locatie Haarweg 5 is bekend als Stad-Ommen, A nummers 3908, 3375 en deels 4098. In onderstaande afbeeldingen zijn de plangebieden ten opzichte van Witharen en de directe omgeving opgenomen. De plangebieden zijn hiermee met respectievelijk een rode sterren en rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.1 Locaties ten opzichte van Witharen (bron: plattekaart.nl)



Afbeelding 1.2 Locaties ten opzichte van de directe omgeving (bron: plattekaart.nl)

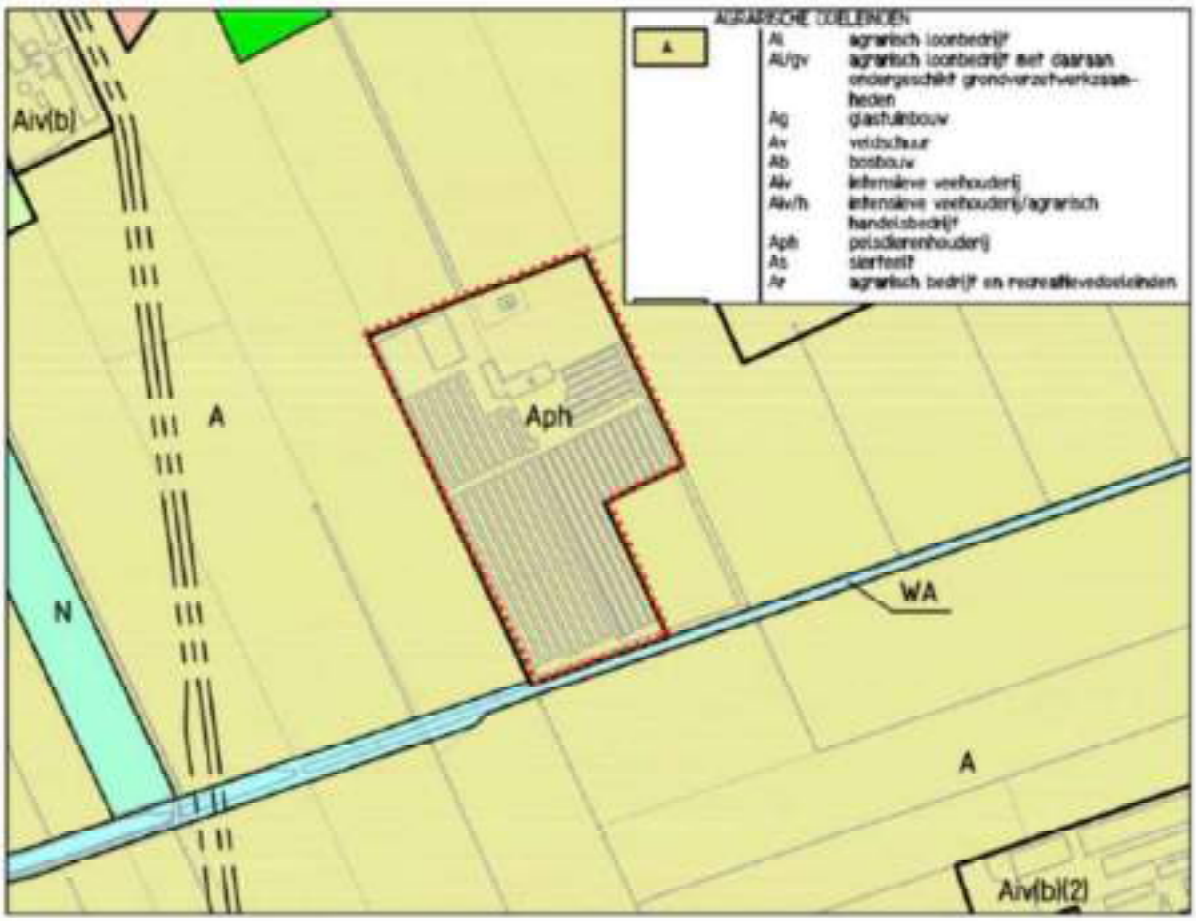
1.3 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Ommen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

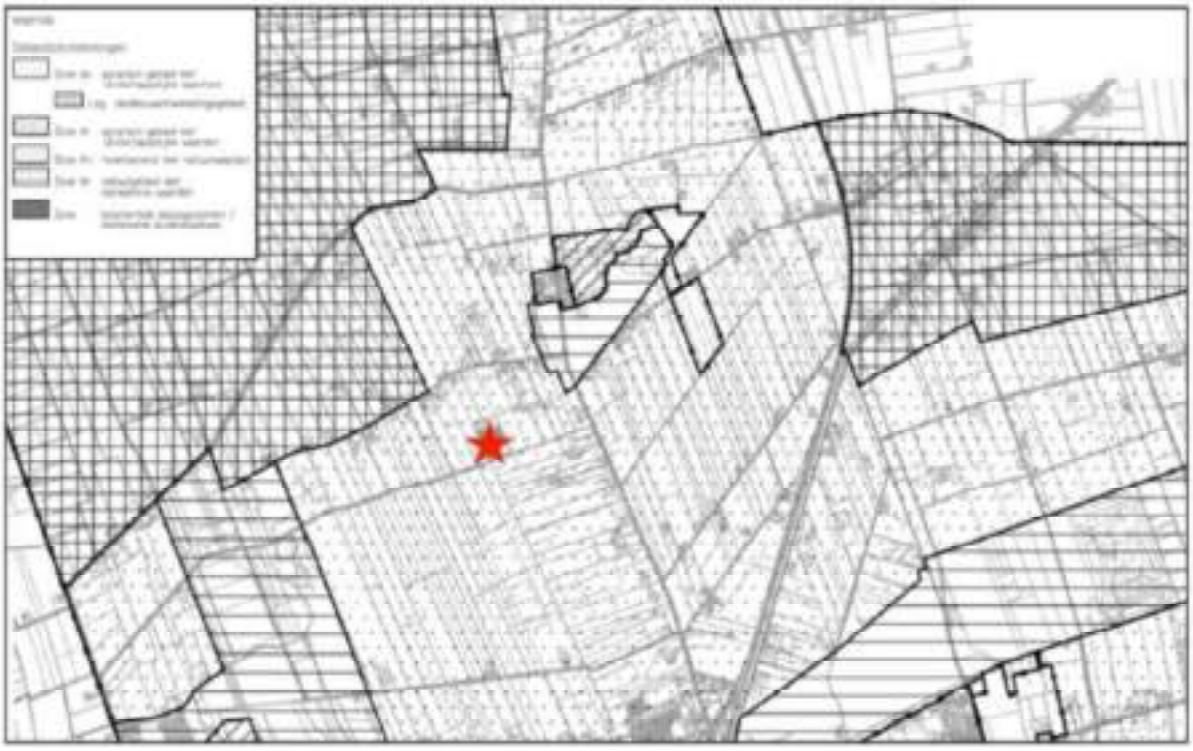
Naam	**Vastgesteld/in werking**
Omgevingsplan gemeente Ommen	1 januari 2024
Parapluplan kleine windmolens	29 september 2022
Facetherziening parkeren Ommen	19 juli 2018
Ommen, Bestemmingsplan Buitengebied	13 juli 2010

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Ommen, Bestemmingsplan Buitengebied' van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. De plannen 'Parapluplan kleine windmolens' en 'Facetherziening parkeren Ommen' zijn minder van belang, maar hier wordt wel rekening mee gehouden.

In onderstaande afbeeldingen zijn een uitsneden van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour en ster.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding Rondweg 4 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldende gebiedsbestemming Rondweg 4 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.5 Uitsnede verbeelding De Haar 5 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.6 Uitsnede geldende gebiedsbestemming De Haar 5 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van dit (tijdelijke) omgevingsplan heeft de Rondweg 4 de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Binnen het bouwvlak is in dit geval specifiek een pelsdierenhouderij toegestaan. Naast de bestemming 'Agrarische doeleinden' is de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke openheid' van toepassing. De Haar 5 heeft de bestemming 'Woondoeleinden'. Daarnaast is het 'agrarisch gebied met landschappelijke openheid' van toepassing.

Gronden aangewezen voor 'Agrarische doeleinden' met een 'bouwvlak' en de aanduiding 'pelsdierenhouderij' zijn uitsluitend voor een pelsdierenhouderij bestemd, met bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water(huishoudkundige) voorzieningen.

Voor De Haar 5 zijn de gronden aangewezen met 'Woondoeleinden' en bestemd voor wonen. In dit geval is het bestaande aantal woningen toegestaan. In dit geval één.

Tevens zijn beide gebieden voorzien van de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' (Zone Ao). Voor gebieden die zijn aangewezen als 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (Zone Ao)' gelden aanvullende bouwregels, een en ander met inachtneming van de in het gebied voorkomende landschappelijke waarden in de vorm van grootschalige openheid, een rationele verkavelings – en wegenpatroon en verspreid liggende boscomplexen, alsmede de in het gebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Ter plaatse van de Rondweg 4 is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Het is wenselijk om in de nieuwe situatie de bestemming om te zetten naar een woonfunctie, waarbinnen ook de twee compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden. De voormalige bedrijfsgronden die in de nieuwe situatie niet tot de woonerven behoren krijgen een agrarische gebiedsfunctie (zonder bouwvlak). Tevens moeten de sloop- en landschappelijke inpassing geborgd worden.

Aan De Haar 5 is het transformeren van de schuur naar een woning niet mogelijk, aangezien maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan, in dit geval één. Het omgevingsplan dient hier te worden gewijzigd in die zin dat een extra woning wordt toegestaan.

Om dit voornemen te kunnen realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. 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 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

De plangebieden liggen in het buitengebied van de kern Witharen in de gemeente Ommen.

De Rondweg 4 ligt in een overwegend agrarische omgeving. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit agrarische cultuurgrond, woonpercelen en (agrarische) bedrijfspercelen. Het erf ligt aan de Rondweg, op relatief grote afstand van deze weg. Nabij het erf liggen twee intensieve veehouderijen. Het erf zelf wordt aan de zuidzijde begrensd door een watergang (7) en agrarische percelen (8) aan alle andere zijden. Op het erf staan een woning (1) met een privé-bijgebouw (2) en bijbehorende tuin (9), circa 1.325 m^2 aan bedrijfsgebouwen (3) en 12.100 m^2 aan sheds (4) voor de voormalige nertsenhouderij. Ten zuiden van het privé-bijgebouw liggen nog weilanden en ponden (10). Het erf wordt aan de noordzijde ontsloten op de Rondweg (5), via een lange inrit. Het erf wordt afgeschermd met een breed struweel (6). Hierna is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving de Rondweg 4 (bron: Erfonwikkelaar)

De Haar 5 ligt eveneens in een overwegende agrarische omgeving. In de omgeving liggen met name woonfuncties en enkele agrarische bedrijfspercelen. Het erf wordt begrensd door De Haar aan de zuidzijde (6), agrarische percelen aan de west- en noordzijde (7) en een woonperceel aan de oostzijde (8). Op het erf staan een woning (1) met daarachter een vrij grote en recent (2017) gebouwde schuur (2). In de tuin bevinden zich zonnepanelen (3) en een kas (4). De schuur en woning worden beide via een eigen in- en uitrit (5) ontsloten op De Haar. Hierna zijn een vogelvluchtimpressie en straatbeeld weergegeven.



Afbeelding 2.2 Vogelvluchtimpressie De Haar 5 (bron: Erfontwikkelaar)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld De Haar 5 (bron: Google streetview, september 2023)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

Het voornemen bestaat uit het slopen van de agrarische bebouwing aan de Rondweg 4 te Witharen. Voor dit perceel heeft de gemeente Ommen reeds een positief principebesluit genomen (d.d. 12 maart 2019) om hier rood voor rood te laten plaatsvinden en drie compensatiekavels toe te staan. Voor de sloop van de bebouwing (circa 1.325 m^2 aan gebouwen en 12.100 m^2 aan sheds) is besloten dat er drie compensatiekavels kunnen worden gerealiseerd. Twee van de compensatiekavels zullen op de slooplocatie gerealiseerd worden. Het derde bouwrecht zal worden ingezet om de schuur aan De Haar 5 te transformeren naar woonfunctie.

In onderstaande afbeelding is de te slopen bebouwing aan de Rondweg 4 weergegeven. De bestaande woning met bijbehorend bijgebouw blijft behouden. Er zal circa 13.425 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt.



Afbeelding 3.1 Sloopopgave Rondweg 4 te Witharen (bron: Erfontwikkelaar)

Zoals gezegd, zullen twee van de compensatiewoningen gerealiseerd worden aan de Rondweg 4. In onderstaande afbeelding is dat weergegeven. De nieuw te bouwen compensatiewoningen komen zuidelijk van het bestaande huis te staan. Daardoor wordt de privacy van de bewoners gewaarborgd. De losse opzet van woonhuis en schuur verwijzen naar de historische bebouwing die van oorsprong op deze locatie voorkwam in de vorm van arbeiderswoningen op een hogere zandrug. Aan zuidzijde van de compensatiewoningen is plek voor een terras en uitzicht op de omgeving. De nieuw te realiseren schuren worden op een sobere en passende wijze vormgegeven, in lijn met de bestaande bebouwingskarakteristieken. Ze vormen een passende afscherming tussen de erven. Het erf zal beter in het jonge ontginningslandschap gepast worden.



Afbeelding 3.2 Erfinrichtingsplan Rondweg 4 te Witharen (bron: Erfontwikkelaar)

De bestaande bedrijfswoning (1) met bijbehorende schuur (2) zullen een reguliere woonfunctie krijgen. De bestaande haag (8) en struweel (9) zullen behouden blijven en eventueel worden aangedikt. Ten zuiden van de woning zal een nieuw erfbos (10) worden gecreëerd. Naar het weiland toe is een karrenspoor (6) afgeschermd met een haag (11). Het perceel wordt aan de noordzijde ontsloten met een oprit (5).

Er zullen twee compensatiewoningen (3) gerealiseerd worden met bijbehorende bijgebouwen (4) en parkeerplekken (7). Ten noorden van de compensatiewoningen zal een fruitbos (13) komen dat wordt afgeschermd met een nieuwe erfafscheiding (12). Deze erfafscheiding (12) zal rondom de compensatiewoningen terugkomen. De gronden van de voormalige agrarische bebouwing, buiten het nieuwe erf van de compensatiewoningen, zullen in de nieuwe situatie worden gebruikt als weiland (14).

Daarnaast zal er een derde compensatiewoning gerealiseerd worden in de bestaande schuur aan De Haar 5 te Witharen. Het erf zal hierdoor niet veel veranderen. In de volgende afbeelding is de beoogde inrichting van dit perceel weergegeven.



Afbeelding 3.4 Erfinrichtingsplan De Haar 5 te Witharen (bron: Erfontwikkelaar)

De bestaande woning (1) blijft een reguliere woning. De bestaande schuur (2) zal als compensatiewoning fungeren door hierin een woning de realiseren. Beide gebouwen hebben reeds een inrit (3 & 4), deze zullen behouden blijven, maar wel worden verkleind. De bestaande bomen (5) en hagen (6) zullen blijven. Deze zullen worden versterkt met een nieuwe bomenrij (7) en nieuw aan te planten heesters (8).

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 plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, publicatie 744 (augustus 2024)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze 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.

De gemeente Ommen heeft een parkeernormennota (juni 2018). Hierin wordt verwezen naar het CROW uitgave. De uitgangspunten uit deze nota zullen hierbij worden gehanteerd.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. Voor de functie wonen wordt de minimale CROW gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk gebied;
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeernorm: 1,7 parkeerplaats per woning (koop, huis, vrijstaand);
- Verkeersgeneratie: (gemiddeld) 8,2 verkeersbewegingen per woning (koop, huis, vrijstaand).

Parkeerbehoefte

Voor vrijstaande woningen in het buitengebied zijn afgerond 2 parkeerplaatsen per woning nodig. Voor de bestaande woningen aan de Rondweg 4 en De Haar 5 zal op eigen erf geparkeerd worden. Dit is in de huidige situatie ook al het geval.

Op de locatie aan de Rondweg 4 worden twee woningen toegevoegd. Ook voor deze woningen zal op eigen terrein geparkeerd worden. Zoals op afbeelding 3.2 te zien is, is hiervoor voldoende ruimte. Voor De Haar 5 geldt dat hier een woning in de bestaande schuur wordt toegevoegd. Er is voldoende ruimte rondom de nieuwe woning om te kunnen parkeren. Zie afbeelding 3.3.

Er zal worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor de bestaande woningen geldt een verkeersgeneratie van afgerond 9 verkeersbewegingen per woning. Deze verkeersgeneratie bestaat in de huidige situatie ook al en zal niet veranderen. De bestaande inritten zullen behouden blijven. Aan de Rondweg 4 vervalt de agrarische bedrijfsfunctie. De verkeersgeneratie van die bedrijfsfunctie komt daarmee ook te vervallen. Voor de twee compensatiewoningen geldt een verkeersgeneratie van afgerond 16 verkeersbewegingen. De Rondweg kan deze verkeersbewegingen opvangen.

De Haar is eveneens van voldoende grootte om de extra verkeersbewegingen van de compensatiewoning in de schuur aan De Haar 5 op te kunnen vangen. De verkeersgeneratie zal naar verwachting geen belemmering opleveren.

3.2.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen bestaat uit het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie aan de Rondweg 4. En het toevoegen van twee woningen. Aan De Haar 5 wordt een compensatiewoning toegevoegd in een bestaande schuur.

Er is op beide locaties voldoende ruimte voor parkeren en ook de verkeersgeneratie zal niet zorgen voor belemmeringen. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

Stedelijk gebied: Op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voornemen bestaat uit het omzetten van de (voormalige) agrarische functie naar een woonfunctie aan de Rondweg 4. Hierbij krijgt de voormalige bedrijfswoning een woonfunctie. Daarnaast worden er twee compensatiewoningen gebouwd ter compensatie van de gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen. De derde compensatiewoning zal aan De Haar 5 worden gerealiseerd. Beide percelen worden landschappelijke ingepast.

Uit de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724, 201608869/1/R3) blijkt dat het realiseren van een woningbouwplan tot en met 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In dit geval worden er drie nieuwe woningen toegevoegd op twee locaties. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

4.3.1 Stedenbouwkundige waarden

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen. Het betreffen bestaande erven die landschappelijk zullen worden ingericht. De stedenbouwkundige waarden zijn hierbij niet van toepassing.

4.3.2 Landschappelijke waarden

De plangebieden liggen in het ontginningslandschap. In paragraaf 5.3.3 wordt nader ingaan op de het landschapsontwikkelplan en de waarden die het gebied heeft. Om het planologisch mogelijk te maken dat het perceel aan de Rondweg 4 een woonfunctie krijgt en er twee compensatiewoningen mogelijk worden gemaakt, dient het geheel landschappelijk worden ingepast. Ook het erf aan De Haar 5 wordt landschappelijk versterkt. Bij de inpassing worden de landschappelijke waarden versterkt. Daarnaast is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. In het buitengebied is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor worden landschapsmaatregelen genomen om het erf landschappelijk in te passen volgens de landschappelijke waarden. In het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) is hier nader op ingegaan. In paragraaf 5.2.4.1 wordt nader ingegaan op het KGO.

4.3.3 Toetsing van het voornemen aan de landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Voor het voornemen is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In bijlage 1 is deze opgenomen. Met het inrichten van de erven is rekening gehouden met de landschappelijke waarden. Door de sloop van de landschapontsierende bebouwing en de landschappelijk inpassing krijgen de percelen een extra impuls en wordt de karakteristieke structuur van het ontginningsgebied versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan een duurzame en landschappelijk ingepaste inrichting van het gebied.

HOOFDSTUK 5 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 plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 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.

5.1.1.2 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 hoofdenergiesysteem 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.

5.1.1.3 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 toekomstige generaties.

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in 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. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

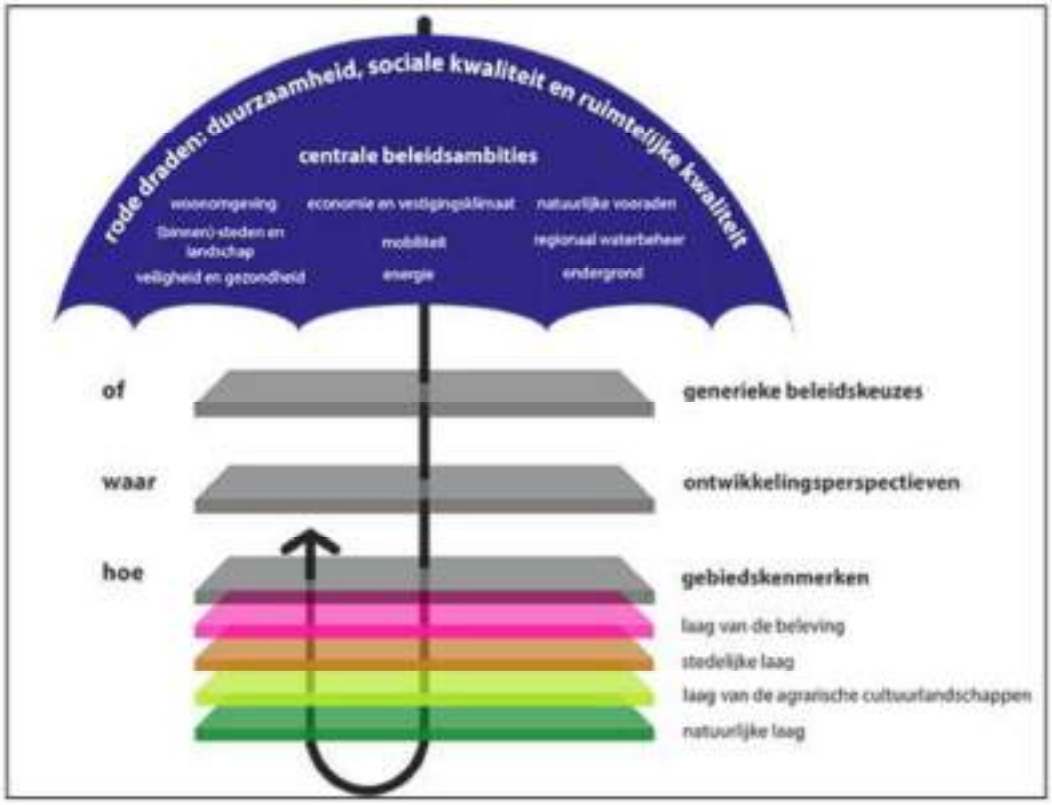
De Omgevingsvisie Overijssel bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel is er de Omgevingsverordening Overijssel en de Catalogus Gebiedskenmerken. De opgaven en kansen waar de provincie voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities 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.

5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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.

5.2.3 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 5.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (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.

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

5.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening van toepassing:

- artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik):

Door de ontwikkeling wordt een agrarisch perceel omgezet naar een woonperceel voor drie woningen, bestaande uit een voormalige bedrijfswoning en twee compensatiewoningen. Hiervoor worden de agrarische gebouwen ter plaatse gesloopt. De derde compensatiewoning zal aan De Haar 5 worden gerealiseerd. Dit is reeds een woonperceel. Beide percelen zullen landschappelijk worden ingepast. Er is daarmee geen sprake van extra ruimtebeslag in de groene omgeving.

- artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit) en artikel 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)):

In deze paragraaf blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan het Of-, Waar- en Hoe-benadering. Ook voldoet het aan het Uitvoeringsmodel. Het erf zal landschappelijk worden ingepast volgens de geldende gebiedskenmerken. Ook geeft het een kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving (KGO) (buitengebied) van de gemeente Ommen.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Voor de ontwikkeling komt dat op het volgende neer:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede)agrarische bedrijven en wonen (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden aansluitend op de plek waar ook gesloopt wordt. De landschapsontsierende bebouwing zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. De totale bebouwde oppervlakte in het buitengebied van Ommen neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het opruimen van de oude sheds en gebouwen.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is deels sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de schuren. Ook is er een maatschappelijk belang. Door het verbod op het houden van nertsen is eigenaar verplicht om te staken. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest die geen vervolgfunctie meer kennen. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele buitengebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie. Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 13.425 m² landschapsontsierende bebouwing (sheds en schuren). Door de bestaande schuur op de Haar om te vormen naar een woning wordt voorkomen dat er extra gebouwd wordt aan de Rondweg 4. Het sluit aan op de wens om het buitengebied zo veel mogelijk onbebouwd te laten.

- artikel 4.14 (woonafspraken)

De drie compensatiewoningen worden gerealiseerd op bestaande erven. Een compensatiewoning zal op een bestaand woonperceel gerealiseerd worden. De andere twee compensatiewoningen zullen op een voormalig agrarisch bedrijf gesitueerd worden. De woningen voldoen aan de aan de kwalitatieve behoefte in de markt en zijn bedoeld voor de lokale behoefte. Hiermee voldoet het aan het beleid van de provincie.

5.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven 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 locaties liggen in het ontwikkelingsperspectief: 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

Met het voornemen worden twee compensatiewoningen gerealiseerd op de locatie van een voormalig pelsdierhouderij. De derde compensatiewoning zal op een bestaand woonperceel gerealiseerd worden. Binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende landbouwbedrijven niet worden beperkt. In dit geval worden daarom twee compensatiewoningen aansluitend op de bestaande bedrijfswoning gerealiseerd. Hiermee wordt een compact erf gerealiseerd en voldoende afstand tot de omliggende agrarische bedrijven geborgd. De Haar 5 is reeds een woonperceel, waarmee de compensatiewoning ter plaatse geen beperkende werking heeft. Beide percelen worden landschappelijke ingepast, waarbij voldoende ruimte en aandacht is voor het water.

Het voornemen is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

5.2.4.3 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 'Stedelijke laag' en 'Laag van de beleving' worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan de gebieden geen relevante eigenschappen voor deze lagen gelden.

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. Binnen het plangebied is op beide locaties het gebiedstype 'dekzandvlakte en ruggen' van toepassing. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De ontwikkeling die plaats vindt vormt geen belemmering voor de instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Voor de ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) opgesteld waarbij rekening is gehouden met de instandhouding en versterking van de plaatselijke natuurlijke lagen. Met het plan worden de karakteristieke kenmerken versterkt.

2. 'Laag van het agrarisch 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.

In het plangebied is op beide locaties het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap van toepassing. Als ontwikkelingen plaats vinden in het ontginningslandschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

De bestaande erfinrichting wordt versterkt en aangevuld op basis van het opgestelde ruimtelijke kwaliteitsplan. Hierdoor worden bestaande beplanting en groenstructuren versterkt en krijgt het voormalige agrarische bedrijfsperceel een gewenst woonkarakter waarbij cultuurhistorische- en groenelementen blijven behouden of worden versterkt. Ook het woonperceel aan De Haar 5 zal ingericht worden voor twee woningen. Zie tevens het ruimtelijke kwaliteitsplan in Bijlage 1. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met deze laag.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op 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 deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.3.1 Omgevingsvisie gemeente Ommen

5.3.1.1 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.

5.3.1.2 Ambitie ten aanzien van het landelijk gebied

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

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

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

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

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

specifieke mogelijkheden van de verschillende landschappen, natuurwaarden en samen met de waterschappen de waterhuishouding.

5.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Met het voornemen worden twee erven in het landelijke gebied toekomstbestendig ingericht, door gebruik te maken van de rood-voor-rood regeling. Het voormalige agrarische perceel aan de Rondweg 4 krijgt een duurzame en toekomstbestendige vervolgfunctie, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende agrarische bedrijven. De verpaupering van het agrarische landschap wordt tegengegaan door de sloop van de voormalige agrarische stallen. De Haar 5 heeft reeds een woonfunctie. Hier wordt een extra woning toegevoegd. Beide locaties worden landschappelijke ingepast volgens de gebiedskenmerken en passend in de omgeving.

5.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

5.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) vastgesteld. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

5.3.2.2 Ambities GOP

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

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

In het voorliggende geval zijn name de thema's "Wonen" en "Natuur en Landschap" van belang. Daarnaast zijn de gebiedsgerichte beleidsambities en de spelregels van belang. Op deze aspecten wordt hierna ingegaan.

5.3.2.3 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, CO2-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

5.3.2.4 Natuur en Landschap, water en erfgoed

Kenmerkend voor het Ommer landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. De gemeente heeft de ambitie om de landschappelijke kwaliteiten, de verscheidenheid en de daarbinnen aanwezige ecologische waarden te behouden, te beschermen en waar mogelijk te versterken. De gemeente streeft er daarbij naar om het landschap beleefbaar en toegankelijk te houden voor de bewoners en toeristen.

5.3.2.5 Toetsing aan het GOP

Het voorliggend plan past binnen de ambitie en ontwikkelingsrichting van de gemeente Ommen. Door het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie, de sloop van de agrarische gebouwen en de realisatie van drie compensatiewoningen worden er woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Daarnaast worden de percelen landschappelijk ingepast conform de kenmerken van het ontginningslandschap. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen.

5.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

5.3.3.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen stamt uit 2011. De doelstelling van het LOP is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van kwaliteiten en potenties. In het LOP wordt informatie gegeven omtrent het landschapsbeeld en cultuurhistorie van het landschap. Daarnaast worden kansen benoemd voor ontwikkeling van het landschap. In het Inspiratieboek behorend bij het LOP wordt aangegeven hoe de kenmerken behouden en versterkt kunnen worden door inpassing van bebouwing. Het doel is het inspireren van iedereen die bezig is met ruimtelijke plannen in het buitengebied van Ommen. Het inspiratieboek biedt ideeën ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied en vormt een kader waaraan de gemeente erfinrichtingsplannen toetst.

5.3.3.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het (jonge) ontginningslandschap. Dit is een open en grootschalig agrarisch landschap. Witharen ligt op een dekzandrug en heeft een kleinschalig landschap met verspreide bebouwing, erven, bosjes en singels, ingebed in een verder open agrarisch gebied met overwegend gras- en akkerland. Naar het noorden toe wordt het landschap steeds opener richting de veenontginningen.

In het LOP zijn de volgende kansen aangegeven:

- Schaalvergroting landbouw (LOG's).
- Behoud openheid door versterkte positie van landbouw.
- Verkoop streekeigen producten.
- Wandelen over boerenlandpaden.
- Grote landbouwgebieden als "rustgebied" voor fauna (weinig menselijke verstoring).
- Behoud en herstel cultuurhistorische elementen en gebouwen.
- Behouden weidevogels.
- Natuurlijke inrichting watergangen.
- Versterken ontginningstructuur (wegen) door aanplant bomen.

5.3.3.3 Toetsing aan het LOP

Voor het initiatief is een ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) opgesteld. Hierbij is ook rekening gehouden met de het LOP. Met het plan wordt daarmee bijgedragen aan de doelstellingen van het LOP. Dit komt onder andere tot uiting door het versterken van de identiteit en ruimtelijke structuur

door landschappelijke inpassing en het versterken van de landschappelijke en karakteristieke kwaliteiten. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met het LOP.

5.3.4 Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen

5.3.4.1 Algemeen

De gemeenten in Overijssel hebben van de provincie enige beleidsruimte gekregen om hun eigen invulling te geven aan het Rood voor Rood-beleid. Het gemeentelijk beleid van de gemeente Ommen met betrekking tot Rood voor Rood is beschreven in de op 3 juni 2021 vastgestelde 'Beleidsregels Rood voor Rood gemeente Ommen'. De in deze notitie beschreven beleidslijn wordt gebruikt als toetsingskader voor aanvragen. De beleidsnotitie wordt in samenhang gebruikt met het Welstandsplan, het Landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan Buitengebied. In de notitie staat beschreven wat de uitgangspunten zijn en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om in aanmerking te komen voor de regeling.

5.3.4.2 Beleidskaders

Het hoofddoel van de regeling Rood voor rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m^2 landschapontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden een bouwkavel voor een woning worden toegekend. Indien er veel meer dan 850 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd, kunnen er ook meerdere woningen worden gebouwd. In dat geval dient minimaal 2.000 m^2 te worden gesloopt. De inhoudsmaat van de woning op de bouwkavel mag niet meer bedragen dan 750 m^3 en het maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op de bouwkavel mag niet meer bedragen dan 150 m^2. Bij de omvang van de compensatiekavel wordt in principe uitgegaan van 1.000 m^2.

Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op de locatie waar de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt of (in geval van een compensatiewoning) op een locatie die is gelegen in of aan de rand van een kern of in een buurtschap. Nieuwbouw op deze locaties is niet mogelijk als de betreffende locatie om milieu, landschappelijke of andere redenen daarvoor niet geschikt is. Dat kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de locatie is gelegen in een gebied waar landbouwontwikkeling centraal staat, in een rivieroever met natuurwaarde, in een beschermd dorpsgezicht of historische buitenplaats.

In de resterende gebieden geldt een "ja, mits-beleid". In deze gebieden wordt de compensatiekavel in principe ter plekke (op de slooplocatie) toegekend, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de overige randvoorwaarden in deze regeling. Toepassing van deze regeling dient te leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

5.3.4.3 Toetsing aan het Rood voor Rood beleid

Het hoofddoel van de regeling Rood voor rood is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In voorliggend geval is er sprake van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar nog voormalige (landschapsontsierende en asbesthoudende) agrarische opstallen aanwezig zijn. Het gaat om 13.425 m^2 aan bebouwing. Er zal circa 1.325 m^2 aan bebouwing en 12.100 m^2 aan scheds worden gesloopt. Door de sloop van deze opstallen, wordt bijgedragen aan het behoud van de kwaliteit van het buitengebied. Het plangebied ligt in een gebied waar de 'ja-mits' benadering geldt.

In dit geval is overeengekomen dat voor de sloop van de gebouwen en de sheds aan de Rondweg 4, drie bouwkavels mogelijk zijn. Twee bouwkavels zullen op de slooplocatie komen en één op De Haar 5. De verplaatsing van één van de bouwrechten is nodig omdat op de locatie aan de Rondweg 4 drie compensatiewoningen een te fors aantal woningen zou betekenen. De beoogde locatie aan de Haar 5 betreft een bestaand gebouw op een bestaand erf in een bebouwingslint. Beide locaties zullen landschappelijk worden ingepast volgens de kenmerken van de omgeving. Hierdoor wordt de omgevingskwaliteit verbeterd.

Het verzoek is dan ook in overeenstemming met het gemeentelijke rood voor rood beleid.

5.3.5 Welstandsnota

5.3.5.1 Algemeen

De welstandsnota biedt een beoordelingskader en is aanvullend op de bouwregel. In deze nota is gekozen voor verschillende niveaus van welstand. Deze niveaus verschillen per gebied. Binnen de gemeente zijn er drie niveaus van welstand van toepassing: Niveau 0 (laag), niveau 1 (midden) en niveau 2 (hoog).

5.3.5.2 Plangebied

De locaties liggen in het ontginningslandschap. De Haar 5 is daarbij aangeduid als 'lintbebouwing'. De waardering van het ontginningslandschap bestaat ondermeer uit:

- Vlak open landschap met planmatig slotenpatroon;
- Verspreide bebouwing, meestal direct aan de weg. Veel grootschalige agrarische erven ten noorden van Ommen;
- Eenvoudige woningen, rechthoekige plattegrond met zadeldak overwegend haaks op de weg en een eenvoudige detaillering. Incidenteel komen voornamere voorhuizen voor met bijbehorende fijnere detaillering;
- Bijzonder zijn de forse "Groninger boerderijen" rondom Beerzerveld met rijke detaillering;
- Woningen zijn van baksteen met pannen, traditionele stallen van traditionele materialen (metselwerk, plaatmateriaal, dakbeplating);
- Particuliere woningen van kleinere schaal met beperkte erfbeplanting, vernieuwing door grootschalige agrarische erven met traditionele vormen.

Lintbebouwing:

- Verdichting van bebouwing, gerelateerd aan water- en wegenstructuur (Koloniedijk, Kloosterdijk, ommerkanaal, Beerzerveld en overijssels kanaal);
- Bijzonder weglint vormt de dekzandrug Witharenweg met een afwisselend beeld van oude rieten schuren en eenvoudige nieuwere woningen;
- Bebouwing met de voorgevel aan de weg, slechts enkele kleine erven terugliggend van de weg;
- Verdichting van (doorgaande) bebouwingslinten;
- Bijgebouwen ondergeschikt aan de woning.

De ambitie is hier om:

- Behouden helder onderscheid op erf tussen voorerf (wonen) en achtererf (werken);
- Behouden heldere volumes en kapvormen (haakse nokrichting). Voorname voorhuizen met bijbehorende detaillering;
- Sturen op donker kleurgebruik met voldoende reliëf;
- Behoud streekeigen kleuren (rode stenen en donkerrode of grijze dakpannen).

Lintbebouwing:

- Versterken kenmerkende bebouwingsstructuren langs wegen;
- Sturen op bebouwing reagerend op de bestaande structuren;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- Sturen op voor(zicht)gevels met bijbehorend materiaalgebruik en detaillering;
- Inzetten op versterken van kenmerkende karakteristieken bij verbouw van oudere bebouwing.

5.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Kenmerkend in het jonge ontginningslandschap is de opgaande beplanting langs de randen van de erven. Het bestaand struweel rond het woonerf van de Rondweg 4 worden versterkt. Daarnaast wordt rond het nieuwe weiland de aanwezige beplanting gerooid. Zo wordt de openheid van het agrarisch landschap versterkt. De woningen vormen gezamenlijk een erf, maar liggen op voldoende afstand van elkaar om elkaars privacy te borgen. De woningen zullen qua uiterlijk een samenhangend geheel vormen. Het uiterlijk van de woningen zal passend zijn in het landschap. Bij de bouwaanvraag zal dit worden aangetoond.

De compensatiewoning aan De Haar 5 zal in de bestaande schuur komen. Het erf is momenteel goed ingepast en er is een passende hiërarchie op het erf. De woning is het hoofdgebouw en de schuur is wel ruimtelijk gezien ondergeschikt aan de woning. Het sluit aan op de wens om het buitengebied zo veel mogelijk onbebouwd te laten.

5.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 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 dit wijzigingsbesluit 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.

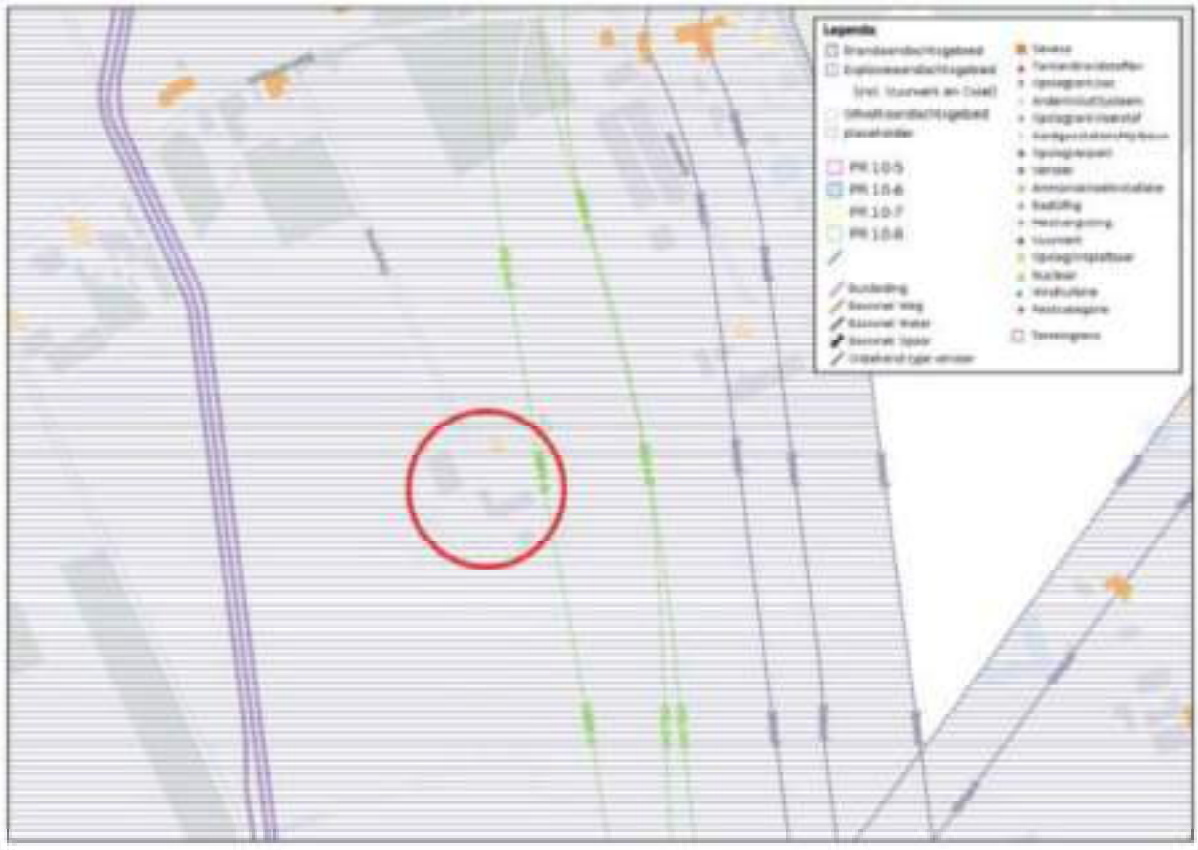
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

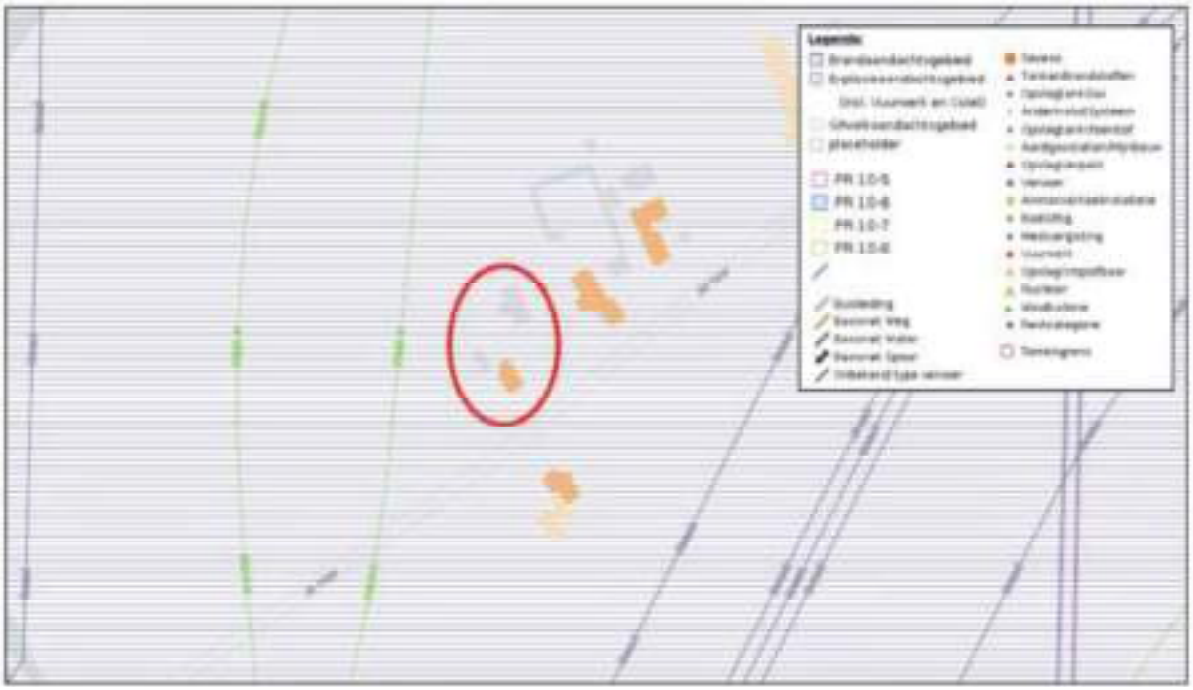
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

6.2 Situatie in en bij het plangebied

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn in te zien in onderstaande afbeeldingen. De plangebieden zijn aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 6.1 Uitsnede risicokaart Rondweg 4 (Bron: Atlas leefomgeving)



Afbeelding 6.2 Uitsnede risicokaart De Haar 5 (Bron: Atlas leefomgeving)

Beide gebieden liggen in aandachtsgebieden van aardgas buisleidingen. Er is daarom een onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 aan deze motivering toegevoegd. Uit het rapport blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de nieuwe woningen. Ten aanzien van het groepsrisico is hierna een onderbouwing opgenomen.

In het buitengebied worden in totaal drie woningen gerealiseerd. Het plan betreft de bouw van een kwetsbaar gebouw, het aanwijzen van een voorschriftengebied is daarom niet verplicht. Er wordt vanuit gegaan dat alle toekomstige bewoners zelfredzaam zijn.

De relevante risicobronnen in de omgeving zijn ondergrondse leidingen. De grootste kans op breuk of lekkage ontstaat door (graaf)werkzaamheden in de nabijheid of direct aan de leiding. Hoewel de kans op het ontstaan van een fakkelbrand klein is, moet hiermee in de beoordeling wel rekening worden gehouden.

Eén van de woningen ligt net binnen de 100%-letaliteitscontour van een hogedruk aardgastransportleiding. In risicoberekeningen wordt er in zo'n situatie vanuit gegaan dat het gebouw onvoldoende bescherming biedt bij het ontstaan van een fakkelbrand. De omvang van deze 100%-letaliteitscontour wordt bepaald door de druk en de diameter van de leiding en bedraagt voor deze leiding 205 meter.

Omdat de betreffende woning op circa 190 meter van de leiding ligt, bevindt deze zich binnen de contour. Dit betekent concreet dat het gebouw onvoldoende bescherming biedt indien een calamiteit plaatsvindt op een lengte van ongeveer 30 meter leiding. Dit is gebaseerd op het verschil tussen de contourafstand (205 meter) en de feitelijke afstand tot de woning (190 meter). Aangezien de leiding een lijnbron is, kan een incident zowel ten noorden als ten zuiden plaatsvinden. Dat betekent dat een zone van 15 meter aan weerszijden van de woning relevant is, in totaal 30 meter leiding.

Indien een fakkelbrand plaatsvindt buiten deze zone van 30 meter, dus op meer dan 205 meter afstand van de woning, wordt in risicoberekeningen aangenomen dat het gebouw voldoende bescherming biedt.

Beoordeeld is of het mogelijk zou zijn de woning buiten de 100%-letaliteitscontour te situeren. Dit is echter niet haalbaar gebleken, onder meer omdat dit vanuit het oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, met name ten aanzien van geurhinder, onwenselijk is. Gelet op het vorenstaande, in combinatie met het feit dat de kans op een dergelijk incident al zeer klein is én dat een calamiteit bovendien exact binnen het leidingdeel van circa 30 meter zou moeten plaatsvinden om relevant te zijn, wordt geconcludeerd dat in het kader van de integrale afweging het kleine restrisico in dit geval aanvaardbaar wordt geacht.

Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van de aanwezige buisleiding. Daarom is bekeken of het nodig is om het gebied aan te wijzen als voorschriftengebied brandveilig bouwen. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling is de toename van het groepsrisico zeer gering en wordt dit aanvaardbaar geacht. Daarbij worden maatregelen getroffen om de risico's te beperken, zoals het zoveel mogelijk brandwerend uitvoeren van de gevels en het realiseren van een goede vluchtmogelijkheid van de buisleiding af via de Witharenweg. De woningen zijn bedoeld voor zelfredzame personen, die bij uitgifte worden geïnformeerd over de risico's en hoe te handelen bij een incident. Daarnaast worden de woningen voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie, conform de geldende regels. Ook is meegewogen dat het aanwijzen van een voorschriftengebied precedentwerking kan hebben voor toekomstige omgevingsplannen en dit in voorliggend geval niet wenselijk is. Alles afwegende wordt het niet noodzakelijk geacht om het plangebied aan te wijzen als voorschriftengebied brandveilig bouwen en worden de risico's als aanvaardbaar beschouwd.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit is in het kader van de integrale afweging het aspect omgevingsveiligheid voldoende betrokken en gewogen.

HOOFDSTUK 7 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.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

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

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid Overijssel

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.

7.1.4 Beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta

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.

Het projectgebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het beleid is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het programma bestaat uit 3 delen te weten; Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027, Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027 en KRW factsheets en achtergronddocument. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde

beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de 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). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale wateradvies. De uitkomst van het wateradvies is opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 4.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat voor de Rondweg 4 de 'normale procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het voornemen een invloed heeft op de waterhuishouding. Voor De Haar 5 is een 'korte procedure' van toepassing. Hiervoor geldt de standaard waterparagraaf.

Vanuit het waterschap zijn uitgangspunten ontvangen voor beide locaties. Het waterschap gaat akkoord met beide locaties. Nabij de plangebieden liggen geen A- of B-oppervlaktewaterlichamen. Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen wordt geadviseerd om waterberging ter compensatie van het aanwezige verhard oppervlak na realisatie van de plannen aan te brengen. Dit kan op verschillende manieren worden gerealiseerd, bijvoorbeeld met een wadi aan te leggen of door een stuk tuin verdiept aan te leggen. De grootte wordt bepaald met navolgende formule: <oppervlak> m^2 * 0.08m = <kuub>m^3.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m^2 per locatie. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In dit geval is op het perceel aan de Rondweg 4 in de nieuwe situatie sprake van minder verharding doordat er bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er is daarmee voldoende ruimte om water te bergen.

Bij De Haar 5 zal de compensatiewoning binnen de bestaande schuur worden gerealiseerd. Er is daarmee geen sprake van nieuwe gebouwen. In afbeelding 3.2 en 3.4 is de inrichting van het perceel weergegeven. Het hemelwater zal zoveel mogelijk geïnfiltreerd worden binnen het plangebied. Deze is van voldoende grootte.

Compensatie bij aanleg verharding

Advies voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

In dit geval wordt de bestaande bebouwing gebruikt voor de compensatiewoning bij De Haar 5. Hierdoor wordt er beperkt tot geen verhard oppervlak toegevoegd. De verharding binnen het plangebied, hoort bij reguliere verharding bij een woning. In afbeelding 3.4 is de inrichting van het perceel weergegeven. Het perceel is van voldoende grootte voor compensatie voor de verharding. Bij de Rondweg 4 is juist sprake van vermindering van de verharding. Immers, worden hier de bedrijfsgebouwen gesloopt, waardoor er meer ruimte ontstaat om water te bergen en te infiltreren. Zie ook afbeelding 3.2

Grondwaterbeschermingsgebied drinkwater

Voor het plan aan De Haar 5 is het goed om te weten dat het plangebied zicht bevindt in een grondwaterbeschermingsgebied. De provincie is bevoegd gezag om deze gebieden te beschermen. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. In voorliggend geval is er enkel sprake van het realiseren van woningen. Woonfuncties hebben geen negatief effect op het de kwaliteit van het grondwater.

7.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

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

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 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.

8.1.2 Situatie plangebied

Met het voornemen worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast krijgt de bestaande (agrarische) woning aan de Rondweg een woonfunctie. Hiermee is sprake van het toevoegen van nieuwe geluidgevoelig gebouwen. De bestaande woning is reeds geluidsgevoelig voor wegverkeer en omliggende bedrijven.

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

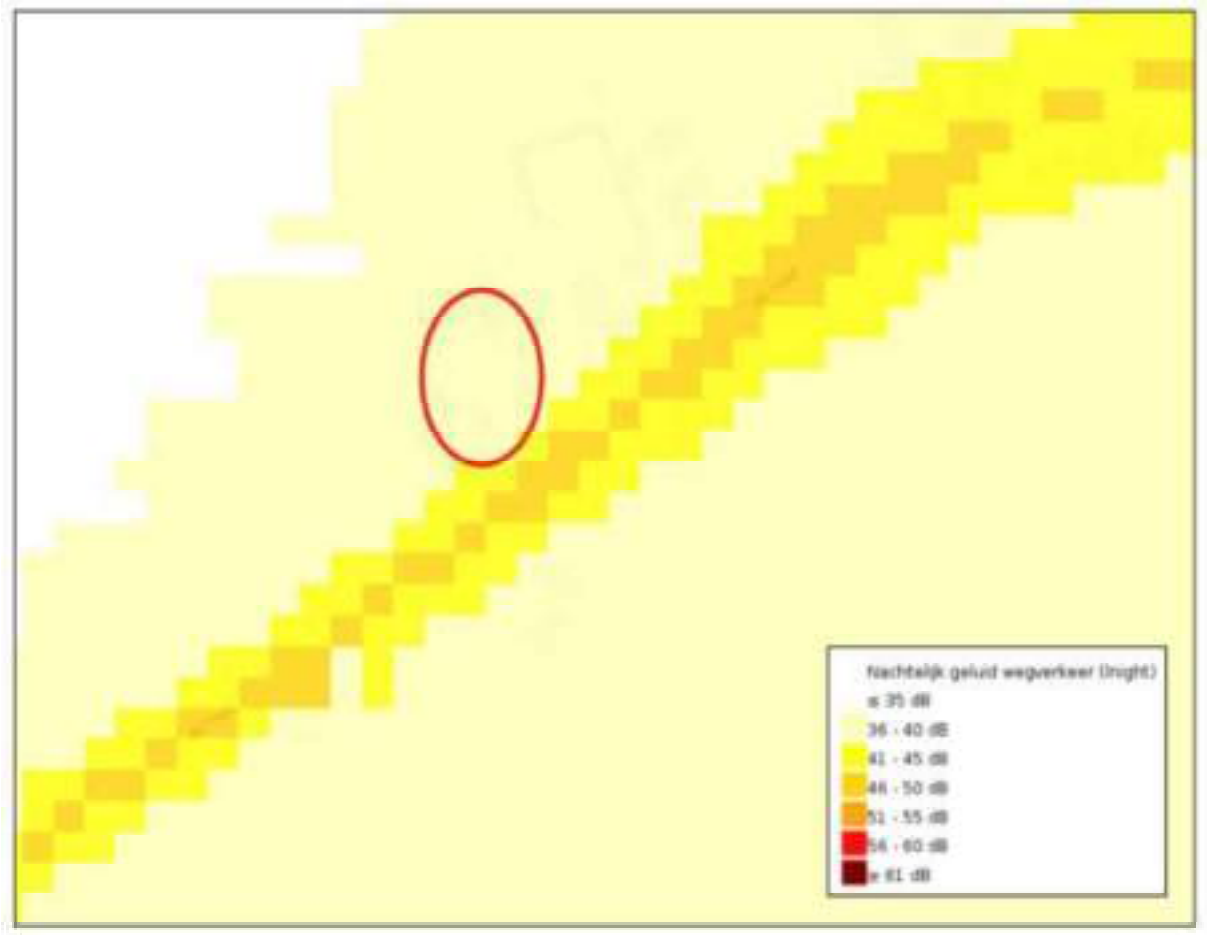
Weg- en railverkeerslawaai

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

De Rondweg 4 ligt op zeer ruime afstand van de Witharenweg (350 m) en de Balkerweg (580 m) en spoorwegen (5 km). De Rondweg 4 ligt buiten de geluidsaandachtsgebieden van spoorlijnen en omliggende wegen. Van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai of railverkeerslawaai zal geen sprake zijn.

De Haar 5 ligt in een gebied waarbij (nagenoeg) uitsluitend sprake is van verkeersluwe wegen. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 6 km afstand. De Haar is een weg die uitsluitend door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Bovendien ligt de compensatiewoning op relatief grote afstand van de weg. Dit wordt bevestigd door de geluidskaart afkomstig van de Atlas Leefomgeving. Het plangebied is aangeduid met een rode cirkel. Binnen deze cirkel is sprake van een geluidsbelasting van 38 dB ter hoogte van de schuur die omgezet zal worden als compensatiewoning. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 Lden uit het Bkl.



Afbeelding 8.1 Uitsnede geluid van wegverkeer 's nachts De Haar 5 (Bron: Atlas leefomgeving)

Dit betekent dat er in voorliggend geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van beide locaties.

Industrielawaai

De locaties liggen niet in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect 'industrielawaai' is dan ook niet aan de orde.

Solitaire bedrijvigheid

In de omgeving van de Rondweg 4 liggen woonpercelen en enkele agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven betreffen de bedrijven aan de Rondweg 3 (70 meter), Witharenweg 13 (150 meter) en Witharenweg 19 (210 meter). Het betreffen allen intensieve veehouderijen. Hiervoor geldt op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' een grootste richtafstand van 50 meter voor geluidshinder. Deze wordt in alle gevallen gehaald.

In de directe nabijheid van De Haar 5 liggen enkele agrarische bouwvlakken. Het gaat om de bedrijven aan de Haar 3 en de Haar 11. Beide liggen op meer dan 150 meter afstand. Omdat ook hier de richtafstand (50 m) ruimschoots wordt gehaald wordt verwacht dat er geen sprake is van geluidshinder en daarmee een goed woon- en leefklimaat.

Andersom kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het toestaan van de beoogde nieuwe woonfuncties.

8.1.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 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.

8.2.2 Situatie plangebied

Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik (woonfunctie), is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Rondweg 4. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 5 van deze motivering.

Voor De Haar 5 geldt dat daar reeds sprake is van een woonfunctie. De compensatiewoning zal binnen de bestaande schuur gerealiseerd worden. Daarom is in dit geval een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 6 van deze motivering.

Hieronder wordt kort ingegaan op de resultaten uit beide onderzoeken.

Verkennend en nader bodemonderzoek conform NEN5740 en 5707/5897 Rondweg 4

Naar aanleiding van de bevindingen van het historisch vooronderzoek wordt de locatie als verdacht beschouwd in het kader van de NEN5740 en de NEN5707.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen uitgevoerd en inspectiegaten gegraven ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen boven de interventiewaarde. In het grondwatermonster PB07wm1 zijn lichte verhogingen arseen en naftaleen aangetroffen. In de overige grondwatermonsters zijn geen verhogingen aangetroffen.

Dieseltank

In het bovengrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster zijn geen olie-gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem" & NEN5897 "asbest in puin"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de grondmengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond of de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Het gewogen asbestgehalte in de puinlaag is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Formeel geeft dit aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Druppelzones

Ter plaatse van de druppelzone zijn twee of drie inspectiesleuven gegraven. In de mengmonsters van de druppelzones zijn geen concentraties asbest aangetoond boven de interventiewaarde (100 mg/kg ds).

Nader onderzoek NEN5897

In het nader onderzoek is de ernst en omvang van de puinlaag in beeld gebracht. In de uitgevoerde analyses zijn concentraties asbest aangetoond boven de interventiewaarde. De exacte omvang van de puinlaag is niet bekend. Uitgaande van deze contour is de totale omvang van de puinlaag geschat op 490 m^3.

De verontreiniging mag niet geroerd worden als gevolg van sloop- en/of grondwerkzaamheden. Sanering zal bij huidig gebruik niet urgent zijn als de locatie niet tot weinig betreden wordt. Daarnaast bevindt de verontreiniging zich grotendeels onder een verharding van betonplaten en is het overige deel begroeid met gras.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de puinlaag onder asbestcondities afgevoerd moeten worden en is daarmee niet geschikt voor hergebruik.

Algemeen

De onderzoekslocatie wordt, met uitzondering van de puinlaag, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. De boven- en ondergrond valt in de bodemkwaliteitsklasses Landbouw/natuur en Industrie. Aangezien geen partijkeuring conform het Regeling Bodemkwaliteit is uitgevoerd, dienen de resultaten in het kader van de Rbk als indicatief beschouwd te worden. Er heeft geen onderzoek naar de parameters PFAS plaats gevonden. Bij afvoer van grond zal dit wellicht alsnog in een later stadium moeten worden uitgevoerd.

Historisch bodemonderzoek conform NEN5725 Haarweg 5

Op basis van h4et 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.

Conclusie

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.

Evaluatierapport asbestsanering

Door Hunneman Milieu – Advies is een evaluatierapport asbestsanering opgesteld. Hieronder worden kort de belangrijkste resultaten benoemd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 7.

In december 2025 is door Hoogeboom Raalte een asbestsanering uitgevoerd op de locatie aan de Rondweg 4-5 te Witharen. De milieukundige begeleiding is uitgevoerd door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV.

De sanering is uitgevoerd naar aanleiding van de aanwezigheid van een asbestverontreiniging in de puinfundering op de locatie, dat valt onder het Besluit asbestwegen milieubeheer. In artikel 2, lid 1, van het Besluit asbestwegen milieubeheer is bepaald dat het voorhanden hebben van een asbesthoudende weg/erfverharding verboden is. De sanering heeft tot doel de aanwezige asbestverontreiniging te verwijderen tot onder de terugsaneerwaarde.

De aanwezige puinfundatie is, onder toezicht van de milieukundige begeleider, ontgraven tot gemiddeld 0,5 m-mv. Vanwege het lokaal aantreffen van een zinkput en een stortgat is lokaal dieper ontgraven (maximaal 1,2 m-mv). De vrijgekomen puinfundatie is afgevoerd naar een erkende verwerker.

In totaal is 819,04 ton asbesthoudend puin, onder afvalstroomnummer 04107252948K afgevoerd naar Hoogeboom Zwolle. Na afronding van de graafwerkzaamheden is de ontgraving niet aangevuld.

Analytisch is in de eindcontrolemonsters van de bodem en de taluds, geen tot maximaal 45 mg/ kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. In de fractie < 0,5 mm zijn binnen T-02 en T-03 enkele vrije vezels [vlakke plaat] aangetroffen.

Op basis van de behaalde resultaten concluderen wij dat de asbestsanering in voldoende mate is uitgevoerd. De overtreding van artikel 2, lid 1, van het Besluit asbestwegen milieubeheer is hiermee beëindigd.

8.2.3 Conclusie

Uit het onderzoek ter plaatse van Rondweg 4 blijkt dat na sanering van de puinlaag, de bodem geschikt is voor de woonfunctie. Zolang er geen sanerende maatregel of andere beschermende maatregel wordt getroffen, dan zal de omgevingsvergunning voor bouwen op grond van artikel 22.29 van het omgevingsplan niet verleend kunnen worden. De bodem is in december 2025 gesaneerd. De asbestsanering is in voldoende mate uitgevoerd. Ter plaatse van Haarweg 5 wordt de locatie als onverdacht beschouwd, waardoor een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit het aspect bodem is er dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

8.3.2 Situatie plangebied

Het voornemen is de voormalige agrarische bebouwing aan de Rondweg 4 te slopen en ter compensatie twee compensatiewoningen te realiseren op deze locatie, waarbij de bedrijfswoning ook wordt omgezet naar een reguliere woning. De derde compensatiewoning zal in de schuur aan De Haar 5 worden gerealiseerd. In de vorige paragraaf zijn voorbeelden gegeven van projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De omvang van dit plan is veel kleiner dan deze voorbeelden. Dit plan draagt daarmee zeker niet bij aan de luchtverontreiniging. Ook is er geen sprake van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit. De voormalige agrarische functie komt te vervallen, waardoor het plan een positieve bijdrage levert aan de luchtkwaliteit.

Omdat intensieve veehouderijen in de nabije omgeving liggen, is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 8 bij deze motivering gevoegd.

De emissie van fijnstof door de omliggende veehouderijen is achterhaald door middel van betreffende milieudossiers en vastgestelde emissiefactoren. Met een model is de immissie op het plangebied berekend. Het onderzoek is uitgevoerd conform de regels uit het Bkl en de Omgevingsregeling met bijbehorende bijlagen.

Rondweg 4

De berekende fijnstofimissie voor PM_{10} bedraagt ten hoogste 14,8436 µg/m^3. Voor PM2,5 is het hoogste berekende rekenresultaat 8,4019 µg/m^3. Voor PM10 geldt dat het 24-uursgemiddelde 6 keer per jaar wordt overschreden.

De Haar 5

De berekende fijnstofimissie voor PM10 bedraagt ten hoogste 14,0258 µg/m^3. Voor $PM_{2,5}$ is het hoogste berekende rekenresultaat 7,5802 µg/m^3. Voor PM_{10} geldt dat het 24-uursgemiddelde 6 keer per jaar wordt overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen vanuit het Bkl. Voor de concentratie $PM_{2,5}$ en PM_{10} is de verwachting dat over een aantal jaar zal worden voldaan aan het advies van de WHO.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van bijbehorend plan.

8.3.3 Conclusie

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

8.4 Bedrijven en milieuzonering

8.4.1 Algemeen

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor de toetsing aan milieuzonering onder de Omgevingswet is in oktober 2024 een nieuwe VNG-Handreiking "activiteiten en milieuzonering" gepubliceerd. In deze handreiking wordt niet meer gesproken over richtafstanden maar zones waar op de grens een bepaalde geluidnorm of geurnorm van toepassing is. Er wordt daarbij alleen nog getoetst aan geur en geluid. Bij inpassing of wijziging van bedrijfsbestemming wordt getoetst of deze op de zonegrens kan voldoen aan de geluidnorm en geurnorm.

De andere milieu aspecten stof en gevaar worden in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving voldoende geregeld en worden daardoor niet meer opgenomen in de nieuwe handreiking. Bij beoordeling van de ligging van nieuwe woonplannen of andere milieugevoelige functies ten opzichte van buiten het plan gelegen bedrijfsactiviteiten en bedrijfsbestemmingen kan wel nog worden getoetst aan de richtafstanden van de VNG-handreiking 2009.

In bijlage 1 van de VNG-handreiking 2009 wordt een basislijst gegeven met verschillende bedrijfsactiviteiten, installaties en opslag van stoffen, ingedeeld in een milieucategorie en worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen. Wanneer er wettelijke grenswaarden en afstanden gelden zijn die leidend boven de VNG-richtafstanden.

8.4.2 Situatie plangebied

Het plan ligt ten opzichte van bedrijven buiten de VNG-richtafstanden voor geluid, stof en gevaar. Voor geur van veehouderijen geldt, in plaats van een toetsing aan de VNG-richtafstand voor geur, de wettelijke aan te houden afstand van het BKL. Voor geurgevoelige objecten in het buitenbied is deze afstand 50 meter.

De veehouderij aan de Witharen 13/Rondweg 3 ligt ten opzichte van de andere relevante veehouderijen het dichtst bij het perceel aan de Rondweg 4. De afstand tussen de betreffende veehouderij en de locatie bedraagt circa 110 meter.

De veehouderij aan De Haar 21 ligt ten opzichte van de andere relevante veehouderijen het dichtst bij het perceel aan De Haar 5. De afstand tussen de betreffende veehouderij en de locatie bedraagt circa 790 meter.

Aan de vaste afstanden wordt voldaan. Los van de afstand toets, blijft het wel nog van belang om te beoordelen of voor het plan voor geur een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Zie hierna toegelicht in de volgende paragraaf.

8.4.3 Conclusie

Aan VNG-richtafstanden voor geluid, stof en gevaar wordt voldaan. Aan de wettelijke afstand van 50 meter van het BKL (artikel 5.111) voor geur van veehouderijen tot (ruimte voor ruimte) woningen op de locatie van een beëindigde veehouderij wordt eveneens voldaan. Wel is van belang nog te beoordelen of voor de nieuwe woonfunctie voor geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt in de volgende paragraaf gedaan. Tot slot wordt opgemerkt dat de huidige bedrijfswoning reeds geurgevoelig is ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijven.

8.5 Geur

8.5.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

8.5.2 Situatie plangebied

Het voornemen is de voormalige agrarische bebouwing aan de Rondweg 4 te slopen en ter compensatie twee compensatiewoningen te realiseren op deze locatie, waarbij de bedrijfswoning ook wordt omgezet naar een reguliere woning. De derde compensatiewoning zal in de schuur aan De Haar 5 worden gerealiseerd. De woningen zijn nieuw geurgevoelige gebouwen. De locaties liggen nabij veehouderijen. Er is daarom een onderzoek naar geurhinder gedaan. In bijlage 9 is deze opgenomen.

De compensatiewoningen worden gerealiseerd op de locatie van een te beëindigen veehouderij, in samenhang met de sloop van de dierenverblijven en bedrijfsgebouwen. Daarmee kwalificeren de woningen als ruimte-voor-ruimtewoningen in de zin van artikel 5.111 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op grond van artikel 5.111 Bkl gelden voor ruimte-voor-ruimtewoningen geen geurnormen als bedoeld in artikel 5.109 Bkl. In plaats daarvan geldt een minimale afstandseis. Voor ruimte-voor-ruimtewoningen gelegen buiten de bebouwingscontour geur bedraagt deze minimale afstand 50 meter tot het dierenverblijf van de omliggende veehouderijen. De compensatiewoningen zijn gesitueerd op circa 115 meter van het dichtstbijzijnde dierenverblijf. Aan de minimale afstandseis van artikel 5.111 Bkl wordt daarmee ruimschoots voldaan.

Rondweg 4

Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Rondweg 4 te beoordelen, zijn zowel de voorgrond- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de dominante pluimvee- en varkenshouderij aan de Witharen 13 en Rondweg 3 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 12 OUE/m³. Dit levert een kwalificatie 'tamelijk slecht' op. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 10,51 OUE/m³, wat overeenkomt met een kwalificatie 'redelijk goed'.

De voorgrondgeurbelasting is maatgevend wanneer deze ten minste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Dat is hier het geval. Het maatgevende woon- en leefklimaat ter plaatse van de Rondweg 4 kwalificeert als 'tamelijk slecht'.

Op twee extra toetspunten nabij de perceelgrens, op de kortste afstand tot de veehouderij, bedraagt de voorgrondbelasting ten hoogste 16,1 OUE/m³ ('slecht') en de achtergrondbelasting ten hoogste 13,41 OUE/m³ ('matig').

Daarnaast is rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de veehouderij aan de Witharenweg 13/Rondweg 4. Bij verlening van de aangevraagde vergunning bedraagt de voorgrondgeurbelasting ter plaatse van de Rondweg 4 ten hoogste 16,1 OUE/m³ en op de extra toetspunten ten hoogste 21,6 OUE/m³. Voor woningen op de locatie van een te beëindigen veehouderij geldt dat wordt getoetst aan de afstandseis van 50 meter en niet aan de geurnormen. De uitbreiding van de omliggende veehouderij levert daarmee geen belemmering op voor de compensatiewoningen.

De geurbelasting ter plaatse van de Rondweg 4 kwalificeert op de maatgevende toetspunten als 'tamelijk slecht' tot 'slecht'. De compensatiewoningen worden gerealiseerd in het kader van de beëindiging van een agrarisch bedrijf, op een locatie die onderdeel uitmaakte van een agrarisch bedrijf in een agrarisch gebied. Geurhinder van omliggende veehouderijen is inherent aan dit type locatie. Artikel 5.111 Bkl biedt voor ruimte-voor-ruimtewoningen een specifiek toetsingskader waarbij de geurnormen uit artikel 5.109 Bkl niet van toepassing zijn en uitsluitend de afstandseis geldt. Aan die afstandseis wordt ruimschoots voldaan. Het woon- en leefklimaat is, gelet op de aard van de locatie en het ruimte-voor-ruimtekarakter van de woningen, aanvaardbaar.

De Haar 5

Om het woon- en leefklimaat voor De Haar 5 te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de dominante veehouderij aan De Haar 21 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 1,0 OU_E/m^3 ter plaatse van De Haar 5. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'zeer goed' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 2,63 OU_E/m^3. Volgens tabel 1 is het woon- en leefklimaat qua achtergrondbelasting ter plaatse van De Haar 5 te kwalificeren als 'zeer goed'.

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

Beperking omliggende veehouderijen

Tussen de verschillende veehouderijen en de planlocaties liggen veelal andere geurgevoelige gebouwen die maatgevend zijn. Daarnaast betreffen de te realiseren woningen rood-voor-rood woningen. Hierdoor geldt conform art. 5.111 Bkl een minimale afstand 50 meter tussen dierenverblijven en de nieuwe woningen. De nieuwe geurgevoelige gebouwen zijn niet maatgevend of liggen op ruim voldoende afstand, waardoor zij geen beperking vormen voor de bedrijfsvoering van de omliggende veehouderijen.

Gelet op voorstaande vormt het aspect geur geen belemmering voor de ontwikkeling.

8.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De toekomstige bewoners zullen zich bewust moeten zijn dat er sprake is van een matige tot (tamelijk) slechte woon- en leefklimaat op het gebied van geur.

8.6 Trillingshinder

8.6.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van Vmax van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

8.6.2 Situatie plangebied

De locaties liggen niet in de nabijheid van een spoorlijn. De spoorlijn ligt op meer dan 5 kilometer van de plangebieden. Van enige hinder als gevolg van trillingen is dan ook geen sprake.

8.6.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor dit plan.

8.7 Gezondheid

8.7.1 Algemeen

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 en 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 de activiteit optreedt.

8.7.2 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Op agrarische grond waarop gewassen mogen worden geteeld, kunnen gewasbeschermingsmiddelen 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.

8.7.2 Situatie plangebied

Wat betreft de gezondheid van de (toekomstige) bewoners kan het volgende worden gemeld. Rondom het plangebied aan de Rondweg 4 zijn agrarische gronden aanwezig. Deze gronden zijn momenteel in gebruik als grasland of maïsteelt. Op deze percelen is akkerbouw en fruitteelt planologisch toegestaan conform de huidige agrarische functie van die gronden. Dit houdt in dat de gewasbeschermingsmiddelen voor fruitteelt in de nabijheid van het plangebied gebruikt zouden kunnen worden. Fruitteelt wordt verticaal bespoten, wat leidt tot een grotere kans op verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen. Voor akkerbouwgewassen wordt met name neerwaarts gespoten, wat de kans op drift aanzienlijk verminderd. Bij het verbouwen van gras is sprake van weinig driftrisico, omdat laag bij de grond wordt gespoten en er ook nauwelijks tot geen bespuiting plaatsvindt. Gras is een meerjarig gewas dat weinig gevoelig is voor ziekten en plagen. Eventueel incidenteel gebruik betreft middelen met een zeer lage toxiciteit. De (snij)maïsteelt gaat wellicht gepaard met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Echter is ook hier sprake van beperkt gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij de teelt van (snij)mais is het alleen mogelijk de eerste acht weken na het zaaien gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Na deze periode is er sprake van volledige grondbedekking waardoor gewasbeschermingsmiddelen niet meer machinaal worden toegepast. In deze korte eerste periode wordt er daardoor dicht bij de grond gespoten, waardoor de kans op drift afneemt. Daarnaast is er bij de teelt van (snij)maïs voornamelijk sprake van onkruidbestrijding in de vorm van herbiciden. De meest gebruikte herbiciden hiervoor zoals Terbuthylazine, Dimenthenamide en S-Metolachloor hebben een lage tot een matige toxiciteit, met een maximale acute toxiciteit (LD50) van 1.500 mg/kg door inname en 2.000 mg/kg door huidblootstelling . In 2020 werd er maximaal 0,8 kilogram gewasbeschermingsmiddel per hectare (snij)maïs per jaar toegepast . In contrast wordt er bijvoorbeeld bij de lelieteelt 113 kilogram gewasbeschermingsmiddelen per hectare per jaar toegepast. Verder wordt opgemerkt dat ook niet-chemische bestrijdingsmiddelen beschikbaar zijn en dat ook kan worden gewerkt met mechanische onkruidbestrijding. De compensatiewoningen komen niet direct naast de agrarische gronden. Hieromheen zal voor een aanmerkelijk deel beplanting aanwezig zijn die als een natuurlijke buffer kan worden gezien voor eventuele drift. . Aangetoond is dat windhagen en opgaand groen een drift reducerende werking kunnen hebben van 90%. Voor hagen met een maximale openheid van 74%, is een driftreductie van 82% nog steeds reëel.

Ook rondom De Haar 5 zijn agrarische gronden aanwezig die momenteel in gebruik zijn als grasland of maïsteelt, maar dat ook daar planologisch gezien bollenteelt en akkerbouwmatige sierteelt is toegestaan. De nieuwe woning aan De Haar 5 zal in de voormalige schuur worden gerealiseerd, op enige afstand tot de agrarische gronden. Tot slot zal aan de noordzijde een bomenrij worden geplant dat als natuurlijke buffer kan dienen.

Er kan hiermee worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.7.5 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

8.8 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

8.8.1 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.

8.8.2 Situatie plangebied

Ten aanzien van duurzaamheid wordt gesteld dat de locatie aan de Rondweg 4 een nieuwe invulling krijgt. De nieuwe woningen zullen conform de nieuwste eisen worden gerealiseerd. Dit houdt in, gasloos en zoveel mogelijk energieneutraal. Door het slopen van de agrarische bebouwing neemt de verharding binnen het plangebied af. Hierdoor is er meer ruimte voor groen in het plangebied en is er meer ruimte voor waterberging. Er worden bomen geplant die zorgen voor schaduwwerking. Bovendien wordt binnen voorgenomen ontwikkeling (de mogelijkheid tot) agrarische bedrijvigheid gestaakt, waardoor (de kans op) bijbehorende negatieve milieueffecten ook wordt ingeperkt.

Op de locatie aan De Haar 5 zal een bestaand gebouw worden gebruikt voor een nieuwe woning. Er wordt daarmee geen nieuwe verharding toegevoegd. Het erf is hier ook van voldoende grootte om water te kunnen bergen.

Op basis van het bovenstaande wordt opgemerkt dat het plangebied in de beoogde situatie een meer klimaatadaptieve en duurzame invulling krijgt.

8.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen 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.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 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.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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.

9.1.3 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

Het plangebied aan de Rondweg 4 ligt op circa 4,84 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. De Haar 5 ligt op 4,6 kilometer van datzelfde gebied. Er is een Aeriusberekening uitgevoerd om de eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebied te berekenen.. Deze bestaat uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). Het rapport is opgenomen in bijlage 10. Uit de berekeningen blijkt:

- dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling 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.
- dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling 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.

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. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

NNN-gebieden

Het plangebied aan de Rondweg 4 ligt op 275 meter afstand van het NNN. De Haar 5 ligt op 252 meter afstand. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Vanwege de kleine schaal van het project en de functie (wonen) is een negatief effect op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten. Daarom kan worden gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied aan de Rondweg 4 worden gebouwen gesloopt. Ook worden er ruimtelijke ingrepen gedaan die van invloed kunnen zijn op beschermde soorten. Er is daarom een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 11 bijgevoegd. Voor De Haar 5 geldt dat er enkel sprake is van het planologisch toevoegen van een woning in de bestaande schuur. Er wordt niet gesloopt en er vinden geen fysieke ingrepen plaats. Een verder onderzoek naar ecologie op deze locatie wordt daarmee niet nodig geacht.

Uit de quickscan flora en fauna van de Rondweg 4 volgt dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied ongeschikt maken als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats. Het plangebied wordt door vleermuizen uitsluitend benut als foerageergebied en vormt geen functioneel leefgebied voor amfibieën.

Als gevolg van het slopen van de overkappingen op de zuid- en oostkant van het terrein tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van vogels kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen of vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

9.3 Conclusie

Het voornemen ligt niet binnen beschermde gebieden. Het plan is van geringe aard en omvang en de functie wonen heeft geen negatief effect op beschermde gebieden. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, en geen beschermde grondgebonden zoogdieren worden gedood (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken), houdt het voornemen voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 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.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. 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.

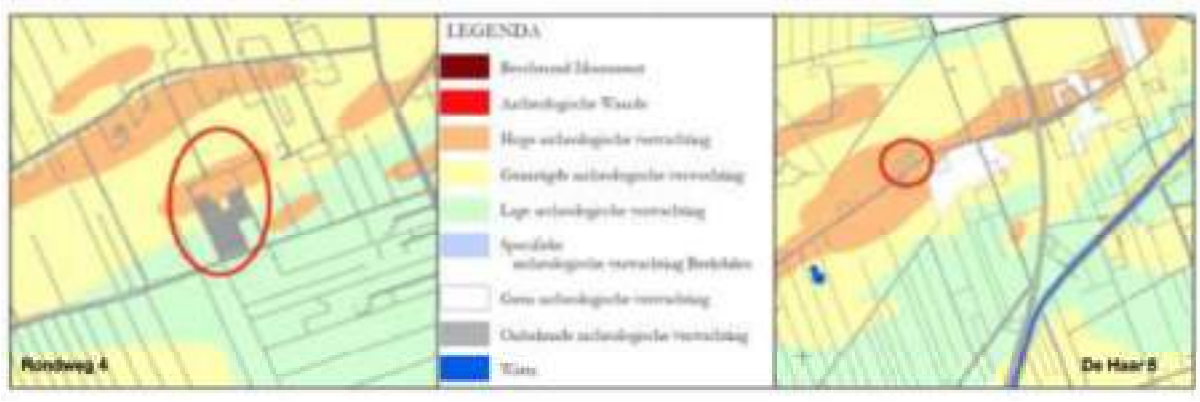
10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

10.2.1 Situatie plangebied

Het plangebied De Haar 5 kent op basis van de archeologische verwachtingswaardenkaart een hoge archeologische verwachting. De Rondweg 4 heeft ter plaatse van de te slopen gebouwen een lage archeologische verwachting en ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen een gematigde en hoge archeologische verwachting.

In onderstaande afbeelding zijn uitsnedes van de verwachtingswaardenkaart opgenomen. Hierbij zijn de plangebieden aangeduid met een rode cirkel.



Afbeelding 10.1 Uitsnede archeologische verwachtingswaardenkaart, links: Rondweg 4 en rechts: De Haar 5 (Bron: gemeente Ommen)

Binnen gebieden met een gematigde of hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden van meer dan 2.500 m^2 en bodemingrepen dieper dan 0,5 m-mv. Voor gebieden met een lage verwachting geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 1 ha en een verstoring van meer dan 0,5 m-mv.

Bij Rondweg 4 zullen de twee compensatiewoningen ter hoogte van de gematigde archeologisch verwachting gerealiseerd worden. De bodemingrepen voor de realisatie van de twee compensatiewoningen is kleiner zijn dan 2.500 m^2.

Er wordt op de locatie De Haar 5 niet gebouwd. De compensatiewoning zal binnen de bestaande schuur worden gerealiseerd. Voor beide locaties is een onderzoek naar de archeologische waarden dan ook niet nodig.

10.3 Cultuurhistorie

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 plangebied 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.

10.3.1 Situatie plangebied

Rondom de plangebieden zijn volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel geen bijzondere cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig. Ook de plangebieden zelf bestaan niet uit monumenten of beschermde gebouwen.

10.4 Bescherming van het cultuurhistorisch landschap

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

10.4.1 Situatie plangebied

Het plangebied ligt binnen het type hoogveenontginningsgebieden. Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden.

In het jonge ontginningslandschap is er opgaande beplanting langs de randen van de erven. In het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) is uiteen gezet hoe het landschap wordt behouden met de erfinrichting. De opzet van het bestaande erf en bebouwing zal worden versterkt middels enkele toevoegingen aan de erfinrichting.

10.5 Conclusie

De archeologische waarden blijven gelijk omdat er geen grote bodemingrepen plaatsvinden. De cultuurhistorische waarden worden niet aangetast door het voornemen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 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). Uit 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;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van een gesloten lijstenstelsel voor de beoordeling van project-m.e.r. (milieueffectrapportage). Dit houdt in dat de projecten en besluiten die onder de project-m.e.r.-verplichting vallen, zijn opgenomen in de lijst bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierin is onder andere het stedelijke ontwikkelingsproject opgenomen. De jurisprudentie met betrekking tot de ondergrens van het begrip 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' blijft onder de Omgevingswet van belang. Zo overweegt de Afdeling bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van 12 woningen niet als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd (ABRS 11 maart 2020, nr. 201901464/1/R1).

In dit specifieke geval gaat het om het realiseren twee compensatiewoningen aan de Rondweg 4 en een compensatiewoning in de bestaande schuur aan De Haar 5. De bestaande bedrijfswoning en agrarische gronden aan de Rondweg 4 krijgen eveneens een reguliere woonfunctie. Bovendien is, voor zover relevant in dit kader, sprake van een functie die geen aantasting veroorzaakt van het woon- en leefklimaat in de omgeving van omliggende woningen. Op basis van het voorgaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit wordt tevens bevestigd door de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten, evenals de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

11.3 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 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer 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 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 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.

In dit geval is het plan voorgelegd aan de omgeving. Hiervan is per locatie een verslag gemaakt. Deze zijn als bijlage 12 en bijlage 13 bijgevoegd.

De omgeving is geïnformeerd door de initiatiefnemer. Bij De Haar 5 zijn de buren positief over het plan. En de participatie heeft niet tot wijzigingen geleid.

De buren van de Rondweg 4 zijn ook overwegend positief. Er waren zorgen over de capaciteit van de riolering. Na onderzoek is de conclusie dat er voldoende capaciteit is voor de nieuwe woningen. Daarnaast is er sprake geweest om de aansluiting van de Rondweg aan de Witharenweg te verleggen in verband met de privacy van de naastgelegen woning. Uiteindelijk is niet gekozen om de weg te verplaatsen omdat de verplaatsing zodanig ingrijpend is in verband met het eigendom van de weg en de leidingen die onder de weg doorlopen. Met de eigenaren van Rondweg 3 is het plan ook besproken en is middels geur- en luchtonderzoek aangetoond dat zijn planologische mogelijkheden niet belemmerd worden. Het plan houdt rekening met zijn agrarische bedrijf.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is in het kader van het vooroverleg naar de relevante vooroverlegpartners worden toegezonden.

Het waterschap is middels de watertoets geïnformeerd. Zie hiervoor paragraaf 7.3.

De veiligheidsregio IJsselland is gevraagd om haar advies, omdat de ontwikkeling binnen brandaandachtsgebieden van verschillende hogedruk aardgasbuisleidingen ligt. Aan de hand daarvan is in paragraaf 6.2 de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid bij een mogelijk incident met een hogedruk aardgasbuisleiding nader uitgewerkt.

De provincie Overijssel geeft aan dat het provinciaal belang voldoende is geborgd. De zaken die het provinciaal belang raken zijn voldoende in het plan meegenomen. Dit heeft onder andere betrekking op het grondwaterbeschermingsgebied waar beide locaties in zijn gelegen.

13.3 Zienswijzen

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

HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 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 voorliggende omgevingsplanwijziging: de werkingsgebieden 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

14.2 Verantwoording van de regels

14.2.1 Toedeling functies aan locaties

Wonen

Het voormalige agrarische perceel aan de Rondweg 4 krijgt de functie 'Wonen'. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande regels voor wonen in het buitengebied van de gemeente. Er zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ter verzekering van een goede landschappelijke inpassing van het erf en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De Haar 5 behoudt de woonfunctie, waarbij er een toevoeging zal plaatsvinden dat deze voor 2 woningen gebruikt mag worden.

Agrarisch

De gronden aan de Rondweg 4 die niet tot het woonperceel zullen horen, zullen een agrarische functie krijgen. Doordat er geen bouwvlak wordt opgenomen, zullen de bouwmogelijkheden beperkt zijn.

Waarde – Archeologische verwachting

Deze functie beoogd de archeologische waarden te beschermen. De gronden binnen deze functie zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de grond eigen zijnde archeologische waarden.