

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan "Autorijschool Logtenberg Ommen-Oost" van de gemeente Ommen

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, maart 2010

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Juli 2009
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	Augustus 2009
	na inspraak/overleg	
03	Ontwerp voor zienswijzen	Oktober 2009
	na zienswijzen	Maart 2010
04	Vastgesteld Raad	29 april 2010

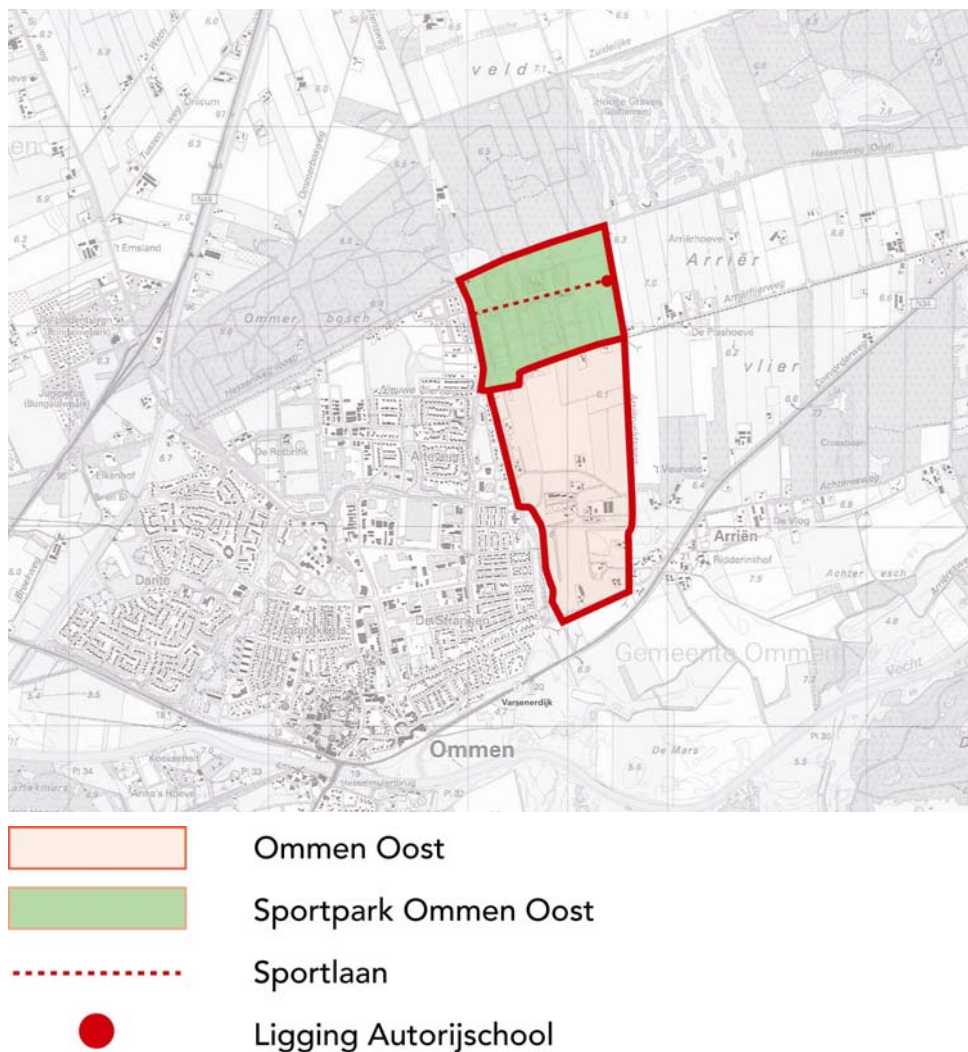
I N H O U D S O P G A V E

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Leeswijzer	5
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	6
3.	PLANBESCHRIJVING.....	9
3.1.	Perceel.....	9
3.2.	Woning.....	10
4.	BELEIDSKADERS.....	13
4.1.	Nota ruimte.....	13
4.2.	Omgevingsvisie en omgevingsverordening	15
4.3.	Bestemmingsplan	17
4.4.	Structuurplan Ommen-Stad (1998)	17
4.5.	Woonplan.....	18
4.6.	EHS	18
4.7.	Natura 2000	19
4.8.	Natuurmonumenten	20
4.9.	Duurzaamheid.....	21
5.	OMGEVINGSASPECTEN.....	23
5.1.	Flora en fauna	23
5.2.	Water	24
5.3.	Bodem	25
5.4.	Luchtkwaliteit	26
5.5.	Wegverkeerslawaa.....	27
5.6.	Externe veiligheid	28
5.7.	Cultuurhistorie en archeologie	29

5.8.	Milieuzonering	31
6.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	32
7.	KEUZE VAN BESTEMMINGEN	33
7.1.	Algemeen	33
7.2.	Opbouw van het plan.....	33
7.3.	Bestemmingsregeling.....	33
7.4.	Beschrijving van de bestemmingen	33
8.	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID.....	35
9.	BIJLAGEN	36

1. I N L E I D I N G

1.1. Aanleiding



Afbeelding 1. Verschillende plangebieden

De gemeente Ommen wil een agrarisch gebied ten oosten van Ommen aan de nieuwe Sportlaan en de Arriërveldsweg ontwikkelen voor een autorijschool met woonhuis op een perceel van 1500m².

De stedenbouwkundige visie 'Sportpark Ommen-Oost' van 20 april 2009 vormt het uitgangspunt voor de planontwikkeling. Het plangebied 'Sportpark Ommen-Oost', waar de rijsschool in is gelegen, vormt een onderdeel van het totale gebied Ommen-Oost waarvoor op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling. De stedenbouwkundige visie Sportpark Ommen Oost is vooruitlopend op Ommen-Oost van kaders voorzien omdat er de noodzaak is om op kort termijn antwoord te kunnen geven op

een aantal initiatieven zoals de autorijschool. Het gebied 'Sportpark Ommen-Oost' is duidelijk gescheiden van de rest van Ommen-Oost door de bestaande weg, Arriërflierweg en daarmee is het naar voren trekken van dit gebied te verantwoorden. Belangrijk blijft echter wel dat de ambities voor Ommen-Oost ook hier gelden. Dit betekent het realiseren van een duurzame ontwikkeling waarbij aspecten als energieverbruik en materiaalgebruik belangrijke aandachtspunten zijn. Hier moet een ontwikkeling komen die meerwaarde biedt aan zijn omgeving en het milieu zo min mogelijk belast.

Het huidige gebruik is agrarisch daardoor zal het vigerend bestemmingsplan Buitengebied moeten worden herzien

1.2. Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en de los bijgevoegde plankaart en gaat vergezeld van een toelichting met bijlagen.

Het tweede hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving ervan. Hierbij komen meerdere onderwerpen aan bod. De in ontwikkeling zijnde stedenbouwkundige visie voor het sportpark en omgeving is een belangrijk onderdeel hiervan.

Hoofdstuk drie beschrijft het ontwerp voor het plangebied. Het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving komt in het vierde hoofdstuk aan bod.

In hoofdstuk vijf zijn verschillende omgevingsaspecten, zoals natuur en archeologie, beschreven. De gewenste situatie, onderzoeksgegevens en de beleidsoverwegingen komen hierin aan bod.

Hoofdstuk zes gaat in op de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de bestemmingen die weergegeven zijn op de verbeelding (plankaart) toegelicht. Hoofdstuk 8 gaat vervolgens in op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2. G E B I E D S B E S C H R I J V I N G

De locatie voor de autorischool van Fam. Logtenberg vormt een onderdeel van de in ontwikkeling zijnde Stedenbouwkundige visie Sportpark Ommen Oost. De situering en indeling van het perceel alsmede de architectuur van het bouwplan zijn afgestemd op dit rapport.

Het plangebied van deze stedenbouwkundige visie is gelegen tussen het Ommerbos, het nieuwe Sportpark Rotbrink, de toekomstige uitbreiding van Ommen (Ommen-Oost) en de Arriërveldsweg, die eventueel zal worden opgewaardeerd tot verbindingsweg naar de nieuwe N 34.



	coulissen (houtwallen)
	woning en schuren
	kavel
	bestaand kavel
	voortuin
	erf
	vijver
	water (doorzetting vanuit Sportpark)
	paden
	fietspad
	sportlaan

Afbeelding 2. Stedenbouwkundige visie Sportpark Ommen Oost 12 03 2010

Landschapsstructuur

De bodem van het plangebied (van de stedenbouwkundige visie inclusief locatie autorij-school) en de directe omgeving bestaat uit zanderige bodemtypen. Het plangebied vormde in de 19 eeuw het uiteinde van het directe ommeland van Ommen.

Het plangebied is onderdeel van een intermediaire zone tussen aan de ene kant de komgronden van de rivier de Vecht en de hoogveengronden aan de andere kant van het Ommerbos. Het bos is ontstaan op de rug van een stuwwal. Tussen de hoge zandrug van de stuwwal en de oevergronden van de Vecht is een relatieve laagte ontstaan. Door dit hoogteverschil is deze zone natter. Door middel van smalle kavelstroken, gescheiden door sloten/geulen is de grond vervolgens geschikt gemaakt voor agrarisch gebruik.

Verkeer

De locatie van de autorij-school is gelegen aan de Arrierveldsweg (oosten) en de toekomstige Sportlaan (zuiden).

De Sportlaan is de centrale as van het sportpark. Deze laan zal worden doorgetrokken naar de Arrierveldsweg, en als de centrale structuurdrager van het gehele gebied gaan fungeren. De Arrierveldsweg zal in de toekomst worden opgewaardeerd. Goudappel Coffeng heeft als gevolg van de mogelijke aanleg van de nieuwe provinciale weg N34 de toekomstige

verkeersstructuur van de gemeente Ommen in kaart gebracht. Dit is gedaan door middel van het onderzoeken van een aantal verkeersmodellen. Model 4 uit het Verkeersstructuurplan heeft de grootste gevolgen voor de locatie van de rijschool. De Arriërveldsweg verandert bij dit model van een rustige weg buiten de bebouwde kom naar een toekomstige aansluiting van de nieuwe wijk Ommen Oost op de nog aan te leggen N34. Dit is op zich een uitstekende locatie voor een Autorijschool maar zorgt wel door de te verwachten toename aan verkeer voor meer verkeerslawaaï. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Het onderzoek is ook terug te vinden in de bijlagen bij deze toelichting. Vanwege de toekomstige doorstroomfunctie van de weg zal de locatie van de rijschool worden ontsloten via de Sportlaan.

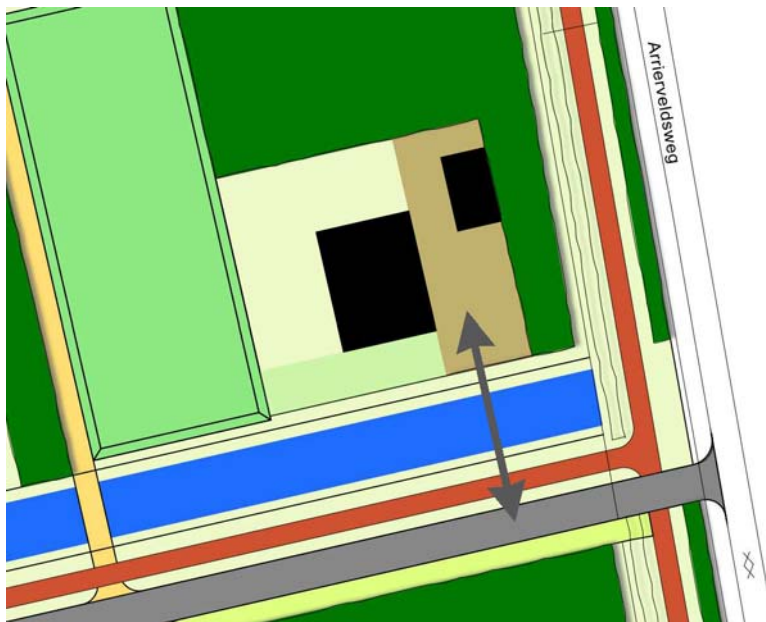
Wonen tussen de coulissen

In de stedenbouwkundige visie sportpark en omgeving is aangegeven op welke manier er in dit gebied gewoond kan worden. De locatie van de autorijschool met woonhuis is in deze visie ingepast. De ligging van het gebied 'achter' het Sportpark, op de rand van het bos, de landerijen en de landschapsstructuur vormen de belangrijkste aanknopingspunten om het gebied om te vormen tot een ontspannen woonmilieu. Uitgangspunt is dan ook wonen in het landschap refererend aan de typologie van de boerenerven.

Om dit woonmilieu volledig tot haar recht te kunnen laten komen dient het huidige agrarische productie landschap getransformeerd te worden tot een meer besloten coulisselandschap. Het landschap met de lange lijnen haaks op de bosrand worden als thema ingezet voor de transformatie. De lijnen worden versterkt door het aanbrengen van nieuwe houtwallen, in aanvulling op de al aanwezige houtwallen en beplantingsstroken langs de sportvelden. Hierdoor ontstaat een duidelijke structuur die recht doet aan zijn ondergrond en een overgang gaat vormen tussen het bos en de 'verstedelijking' van Ommen-Oost. Binnen deze langgerekte coulissen zijn open plekken aangewezen (erven) waar kleine clusters van bouwmassa's op kunnen worden gerealiseerd of waar, enigszins verdiepte, open velden ontstaan ten behoeve van de waterberging. De locatie van de autorijschool vormt een van deze boerenerven in het coulisselandschap. Het plangebied uit de stedenbouwkundige visie biedt ruimte voor ca. 25 woningen.

3. P L A N B E S C H R I J V I N G

Op basis van de Stedenbouwkundige visie Sportpark Ommen Oost is oor de situering van het perceel en het woongebouw een inrichtingsvoorstel gemaakt. Als samenhangend architectonisch thema is gekozen voor de architectuur geïnspireerd op de (historische) boerderijen in het Overijsselse Salland.



Afbeelding 3 situatietekening woonhuis met autorijschool

3.1. Perceel

Het perceel van de autorijschool is 1.500 m² groot en heeft een afmeting van ongeveer 40,71 x 36,86 meter. Het perceel is gesitueerd aan de Arriërveldsweg, grenzend aan de bestaande en uit te breiden houtwal en noordelijk van de ter zijner tijd doorgetrokken Sportlaan met waterloop.

Bij de situering van het perceel is rekening gehouden met de geluidscontour wegverkeerslawaaï van de Arriërveldsweg en de situering van het gebouw op het perceel.

Indeling van het perceel

De situering van het gebouw op het perceel is afhankelijk gesteld van de geluidscontour wegverkeerslawaaï. Als gevolg van de functieverandering van de Arriërveldsweg zal het wegprofiel aangepast dienen te worden, om de te verwachten verkeersbewegingen op te kunnen vangen. Door de te verwachten toename aan verkeer zal het verkeerslawaaï op deze weg toenemen. Een eerste verkennende berekening naar het toekomstige verkeerslawaaï leidt tot een geluidscontour die 70m uit de as van de weg ligt. Woningbouw op het perceel is dan niet mogelijk. Indien ontheffing van 5dB(Lden) wordt aangevraagd, komt de

53 dB-contour op 35 m uit de as van de weg te liggen. Op deze manier is wel bebouwing van het perceel mogelijk. (zie hoofdstuk 5.5 Wegverkeerslawaaï)

Elk boerenerf in de Stedenbouwkundige visie Sportpark Ommen Oost bestaat uit een drietal zones. Deze zones refereren aan de ruimtelijke opbouw van een boerenerf.

De eerste zone is de 'voortuin'. Dit is een miniweide, die op een landschappelijke wijze de overgang invult van de openbare weg/pad naar het meer privé-deel van de kavel.

De tweede zone is het erf. Dit is oorspronkelijk de meer dynamische zone van de kavel. In deze zone vinden alle 'verkeersbewegingen' tussen de woning en de schuren plaats. De derde zone is tenslotte het meer beschutte privé gedeelte van de kavel.

Op de situatietekening is de indeling van het perceel en de situering van het gebouw op het perceel aangegeven. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de nog aan te leggen Sportlaan. Totdat de nieuwe weg is doorgetrokken kan voor de ontsluiting van het perceel gebruik worden gemaakt van de aanwezige bouwstraat. De rooilijn ligt op 7 meter uit de erfgrans ten behoeve van de zone 'voortuin'. De zone erf is gesitueerd aan de oostzijde van het kavel gecombineerd met de bijgebouwen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op deze manier ontstaat er een logische indeling van het perceel passend in de (toekomstige) omgeving.

Erfafscheidingen

De in de visie voorgestelde kavels zijn van dermate grote omvang dat het niet nodig is om het eigen erf af te bakenen met 'harde' erfafscheidingen. Juiste de geleidelijke overgang van openbaar naar privé doet recht aan het gewenste landelijke karakter. De voorgestelde driedeling draagt bij aan dit landelijke karakter.

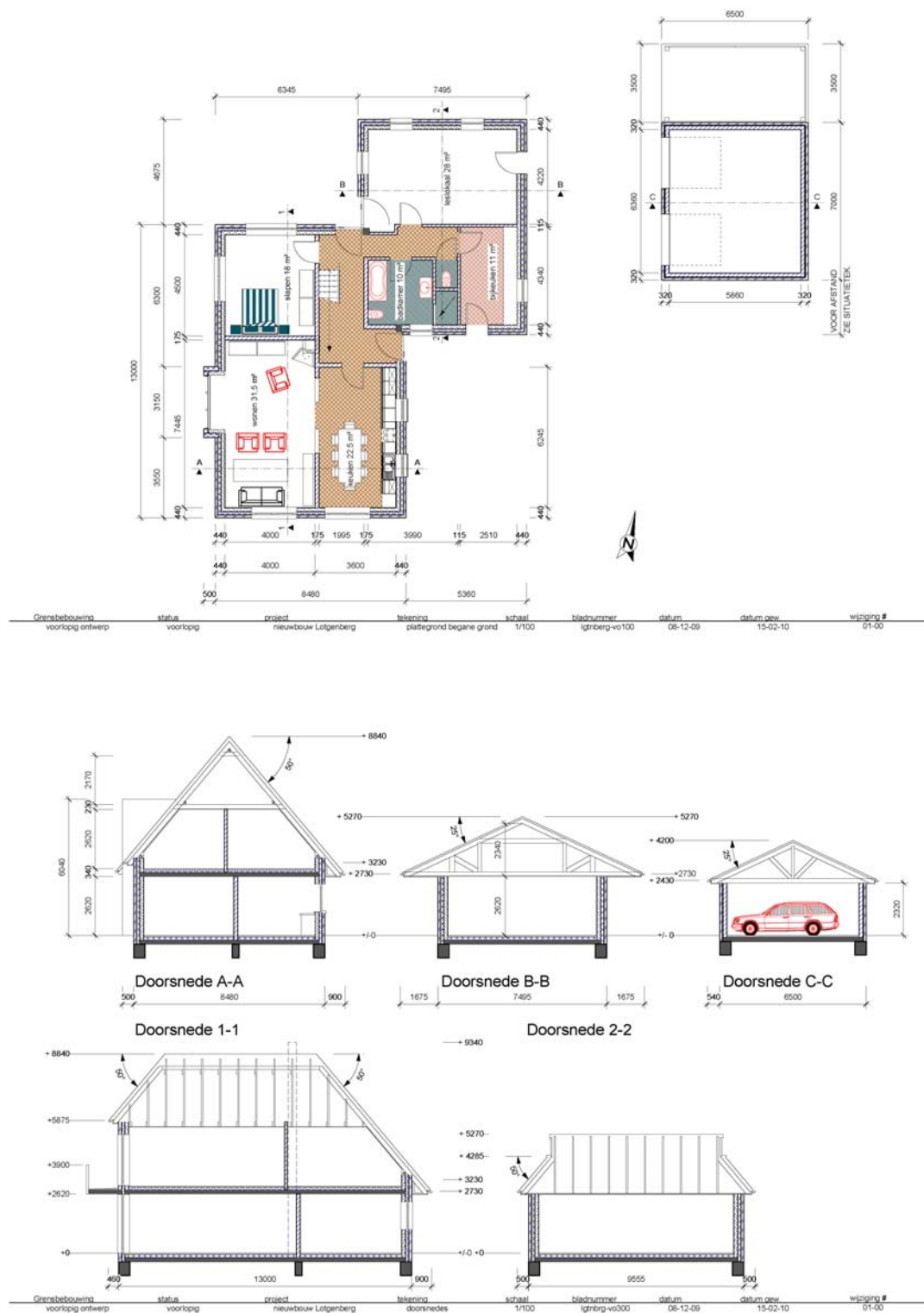
Het creëren van meer beschutting achterop het kavel kan echter op sommige plekken zeer gewenst zijn. Het streven zou hier dan moeten zijn om deze beschutting te realiseren door het planten van inheemse heesters (eventueel in combinatie met een schuttingconstructie van natuurlijke materialen).

Indien gewenst kan de voortuin voorzien worden van een haag of een simpel hekwerk, niet hoger dan 0,70 m.

3.2. Woning

Het voorgestelde woonmilieu in het coulisselandschap heeft een grote mate van individualiteit. Om deze individualiteit recht te laten doen is er binnen de gewenste verscheidenheid gezocht naar eenheid. Binnen het groene casco van de coulissen en het netwerk van sloten en vijvers vormen de gebouwen één familie. Deze familie is duidelijk herkenbaar door

materiaal- en kleurkeuzes en massaopbouw geïnspireerd op de (historische) boerderijen in het Overijsselse Salland.



Afbeelding 4 plattegrond begane grond en doorsneden 15 februari 2010

Bouwhoogte

Kenmerkend van een hallenhuis-boerderij is het grote grondvlak. Door de grote begane grond die hierdoor ontstaat is het logisch om de goot laag te houden (max. 3.50m). De maximale nokhoogte is 9 meter. Het bouwplan heeft een groot grondvlak en een lage goot.

Kap

Het gebouw moet worden voorzien van een zadelkap. Om te zorgen dat de kap in evenwicht is met de begane grond dient de hellinghoek minimaal 40 graden te bedragen. Het dakvlak moet dominant zijn en platte daken zijn niet toegestaan. Ook moet terughoudend met dakkapellen worden omgegaan. Het hoofdgebouw is voorzien van een zadeldak met een hellingshoek van tenminste 40 graden met een wolfseind.

Erkers en uitbouwen

Het hoofdvolume van de woning is duidelijk herkenbaar in volume en materiaalgebruik. Erkers en uitbouwen zijn toegestaan als afwijking op het hoofdvolume. De constructie is beduidend 'lichter' dan die van de woning. Een serre is hierdoor duidelijk herkenbaar als een tuinkamer in plaats van bijvoorbeeld een vergroting van de woonkamer.

Bijgebouwen

De bijgebouwen vormen een even belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het perceel, als de woning zelf. Het materiaal- en kleurgebruik is daarom afgestemd op dat van de woning. De bijgebouwen staan los van de woning en hebben een vergelijkbare kapconstructie. Het bijgebouw refereert hierdoor aan een schuur, en niet aan een garage.

4. B E L E I D S K A D E R S

4.1. Nota ruimte

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De Realisatieparagraaf is tot stand gekomen in nauw overleg met het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen (UvW). Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk.

In het document worden de PKB's ingedeeld in drie categorieën: "netwerken en steden", "water en groen" en "gebieden en thema's".

Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het project bij kan dragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

De volgende PKB's zijn van belang voor de realisatie van de rijschool (in combinatie met een woning):

NETWERKEN EN STEDEN	(01)	Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid <i>Van belang, want:</i> Het niveau van de voorzieningen heeft een grote invloed op de kracht van een stedelijk gebied. Het toevoegen of opwaarderen van een rijschool aan de bestaande dienstverleners in Ommen heeft dan ook een positief effect op de kracht en diversiteit van de stad.
	(07)	Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid

<u>WATER EN GROEN</u>		(bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel) <i>Van belang, want:</i> Ommen-Oost is een stuk buitengebied dat bebouwd zal gaan worden. De autorijsschool zal deel uitmaken van deze stadsuitbreiding. Door deze geconcentreerde uitbreiding van Ommen wordt het overige buitengebied zo veel als mogelijk ontzien van stedelijke invloeden.
	(09)	Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid <i>Op de volgende manier in het plan verweven:</i> In voorliggend bestemmingsplan zullen de aspecten externe veiligheid, wegverkeerslawaaai, natuurwaarden en luchtkwaliteit besproken worden. de effecten van het plan worden getoetst aan vigerend beleid. Op deze manier wordt de milieukwaliteit geborgen.
	(12)	Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen, ter bescherming van het land tegen wateroverlast, de veiligstelling van de zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond-en oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit <i>Van belang, want:</i> Bij elk ruimtelijk plan is het van belang om het waterschap dat het gebied in beheer heeft te betrekken bij de planvorming. Op die manier kunnen aan de eisen en wensen op het gebied van waterhuishouding voldaan worden, en kan het waterschap een positief wateradvies afgeven. Het aspect “water” wordt verder besproken in de waterparagraaf, zie paragraaf 5.2.
	(13)	De realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van bijzondere waarden van de VHR- en NB-gebieden, EHS en robuuste ecologische verbindingen <i>Op de volgende manier in het plan verweven:</i> Verderop in dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan enige invloed zal hebben op de genoemde soorten gebieden.
	(18)	Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van (inter)nationaal beschermde soorten <i>Op de volgende manier in het plan verweven:</i> Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Hierbij is onderzocht of er (inter)nationaal beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn vermeld in paragraaf 5.1.

4.2. Omgevingsvisie en omgevingsverordening

Omgevingsvisie

Op 26 mei 2009 is de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 1 juli 2009 door Provinciale Staten. In de omgevingsvisie zijn het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan met elkaar geïntegreerd zodat één beleidsplan ontstaat voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de omgevingsvisie benoemt de provincie de provinciale belangen en geeft ze aan hoe ze de maatschappelijke opgaven samen met de partners gaat realiseren. De omgevingsvisie is een structuurvisie in het kader van de nieuwe Wro.

Leidende thema's in de omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid wordt volgens de omgevingsvisie gerealiseerd door een transparantie en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidambities. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Het door de provincie gekozen sturingsmodel in de omgevingsvisie kan als volgt worden beschreven. Allereerst vindt de afweging plaats of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Dit is opgenomen in de generieke beleidskeuzes. Vervolgens wordt gekeken waar deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In de omgevingsvisie zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen voor de gebieden. Tot slot wordt met behulp van de gebiedskenmerken aangegeven hoe de ontwikkeling plaats moet vinden.

OF

Bij de of-vraag dient beantwoordt te worden of aan generieke beleidskeuzes voldaan wordt. Op veel thema's leidt de trits SER-ladder/zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven, gebiedskenmerken tot een duidelijk fundament voor het beleid voor dat thema. Op het gebied van wonen in de stedelijke omgeving leidt de SER-ladder tot het volgende: bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op herstructurering. Als uitbreiding echt noodzakelijk is dan geschiedt uitvoering via integrale gebiedsontwikkeling conform gebiedskenmerken (zie het antwoord op de HOE-vraag).

De SER-ladder geeft aan dat inbreiding (door verdichting of ruimtevriendelijker indeling van het bestaande stedelijk gebied) de voorkeur verdient boven uitbreiding van het stedelijk gebied. De woning en autorijkschool worden echter in het buitengebied (niet-stedelijk) gerealiseerd. Wel is sprake van een locatie die door de gemeente Ommen is beoogd als

stedelijk uitbreidingsgebied. Dit omdat binnen de gemeente Ommen de mogelijkheden voor herstructurering dermate klein zijn dat niet voldaan kan worden aan de toenemende vraag naar woningen en voorzieningen.

Wel is sprake van “gebundelde uitbreiding van het stedelijk gebied”. Dit zorgt er voor dat de invloed op landschap en ruimte beperkt blijven. Er zal sprake zijn van zuinig ruimtegebruik en volledige benutting van het gebied. De ontwikkelingen dienen echter wel uitgevoerd worden volgens de gebiedskenmerken (zie de HOE-vraag).

WAAR

Bij de omgevingsvisie horen ook diverse kaarten. Deze kaarten laten met verschillende lagen zien wat de (historische) ondergrond is en welke ontwikkelingen in gebieden kunnen plaatsvinden. Het gebied Ommen-Oost is aangeduid als een “mixlandschap” (buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte). Volgens de gebiedskenmerken is hierbinnen ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, cultuurhistorie, natuur, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. In dit geval is sprake van “wonen” en “overige bedrijvigheid” (een woning en autorijdschool), wat daardoor past binnen de ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied.

HOE

Als in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden. Bij de gebiedskenmerken is in de kolom ‘sturing’ onder de kop norm aangegeven welke kenmerken altijd, met elke ontwikkeling, gerespecteerd en versterkt dient te worden omdat ze gerekend worden tot het provinciale belang. Onder de kop richting is een manier van omgang met kenmerken weergegeven, die de provincie zeer wenselijk vindt. Hier mag van worden afgeweken. Onder de kop inspiratie staan ontwikkelingen vermeld die denkbaar zijn in het betreffende gebiedstype met respect voor de gebiedskenmerken.

Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen

Deze natuurlijke laag komt in een groot deel van de provincie Overijssel voor. Na de ijstijd bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms liggen deze gebieden dicht bij elkaar, soms verder van elkaar.

Norm (provinciaal belang): Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: maten en flierenlandschap

In de catalogus gebiedskenmerken wordt de volgende norm gesteld voor het “maten en flierenlandschap”:

De Maten, Flieren en beken krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, voldoende ruimte voor water en het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de verplaatsing van een bestaande rijschool in Ommen mogelijk. De nieuwe locatie voor de rijschool ligt aan de rand van het gebied Ommen-Oost, wat de gemeente wil gaan ontwikkelen tot woonwijk.

De gemeente Ommen heeft onder meer om sociaal-economische en maatschappelijke redenen besloten dat uitbreiding van de woningvoorraad plaats dient te vinden. Ommen-Oost bleek hiervoor de meest geschikte locatie met het oog op de bestaande kern en ontsluitingswegen. Het is de enige locatie binnen de gemeente waarvoor geen Rijkswegen of grotere watergangen gepasseerd hoeven te worden. De gemeente wijkt hiermee gemotiveerd af, conform paragraaf 2.1.5 van de omgevingsvisie.

In de ontwerp- en uitvoeringsfase van de wijk Ommen-Oost zal veel aandacht worden besteedt aan de onderliggende "landschappelijke laag". Dit zal zich onder meer uiten in de ligging van sloten en andere structuurdragers.

Bij e-mail van 12 augustus 2009 heeft de provincie Overijssel aangegeven akkoord te gaan met de ontwikkeling van de rijschool op deze locatie (zie de bijlagen en het hoofdstuk "maatschappelijke haalbaarheid").

4.3. Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Ommen. Dit bestemmingsplan is op 19 mei 1994 door de gemeenteraad vastgesteld en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 10 januari 1995. Voor gebieden en voorschriften waaraan destijds goedkeuring is onthouden, is op 30 januari 2003 de artikel 30 WRO-herziening vastgesteld. Deze herziening is op 9 september 2003 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

Binnen dit bestemmingsplan heeft de geplande locatie voor de Autorijschool deels de bestemming "Agrarische doeleinden (agrarisch gebied)". Deze gebieden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Het plan voor de autorijschool past niet binnen de toegelaten doeleinden. Bovendien ontbreekt ter plaatse een bouwvlak. De gemeente Ommen heeft daarom besloten een postzegelbestemmingsplan op te stellen om de autorijschool planologisch-juridisch mogelijk te maken.

4.4. Structuurplan Ommen-Stad (1998)

In het structuurplan wordt Ommen-Oost aangewezen als één van de meest voor de hand liggende uitbreidingslocaties voor Ommen. Vooruitlopend op deze uitbreiding in de vorm van

woningbouw, zal er binnen het gebied Ommen-Oost een rijschool met een woning gerealiseerd worden. Dit conflicteert niet met het structuurplan.

4.5. Woonplan

Het Woonplan van Ommen zegt het volgende over nieuwe woningbouw:

Bij de inrichting van de locaties (onder andere Ommen-Oost) zijn gedifferentieerde bevolkingsopbouw, kwaliteit van de leefomgeving en respect voor cultuurhistorische waarden de kernbegrippen. Bij nieuwbouwlocaties die uit het centrum liggen, wordt vooral gebouwd voor jongere gezinnen. Voor ouderen is het namelijk over het algemeen minder aantrekkelijk om ver van het centrum te wonen.

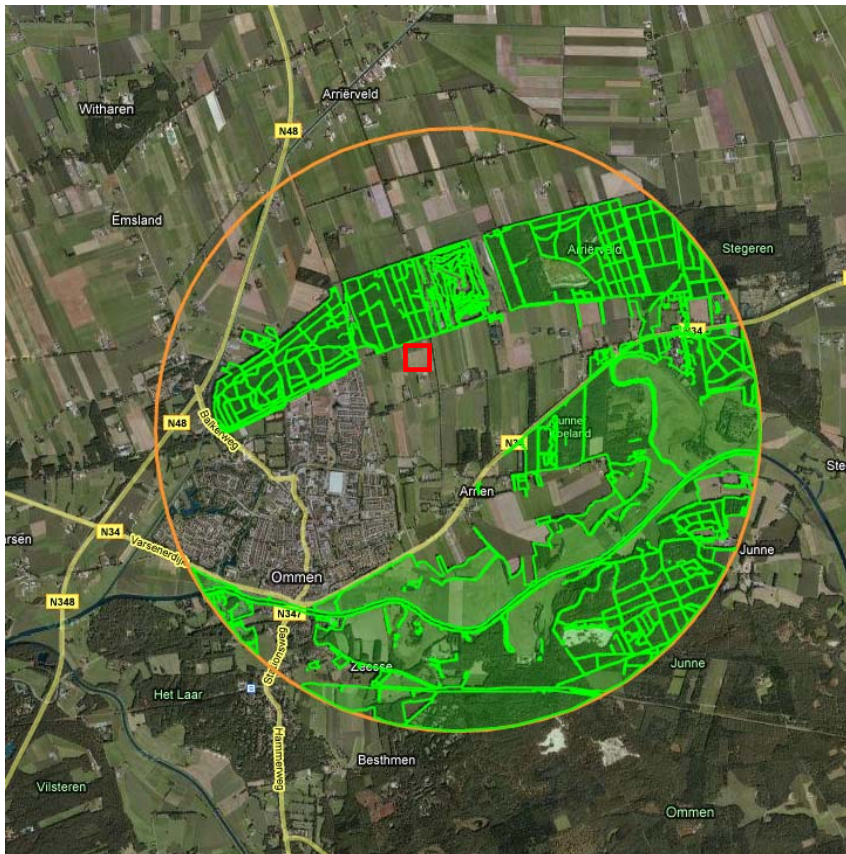
De kwaliteit van de leefomgeving is op verschillende manieren onderzocht. In deze toelichting treft u onder andere de resultaten aan van het onderzoek naar wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit. Dit zijn twee aspecten die zeer belangrijk zijn voor de leefomgeving. Ook de archeologische waarden zijn onderzocht, een neerslag van de resultaten staat in paragraaf 5.7.

4.6. EHS

Voor het voortbestaan van verschillende diersoorten is het van belang dat deze zich over land, water of door de lucht kunnen verplaatsen van het ene leefgebied naar het andere. Dit kan middels zogenoemde “stepping stones” (stapstenen) of verbindingzones. EHS is een afkorting voor Ecologische Hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur is op landelijk en Europees niveau aangewezen.

Bij de realisatie van de Nederlandse EHS werken verschillende overheden samen. Het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte en deze grotendeels netto begrensd weergegeven in de Nota Ruimte in 2004. Het Rijk financiert verder grotendeels de aankoop, de inrichting en het beheer van gebieden in de EHS. De provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. Deze gebieden worden in het streekplan of het provinciaal omgevingsplan opgenomen.

Afbeelding 4 geeft de EHS in een straal van 4 kilometer om het plangebied weer. Ommen ligt aan verschillende zijden ingeklemd tussen de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied valt niet binnen de EHS en het bestemmingsplan heeft ook geen invloed op de EHS.

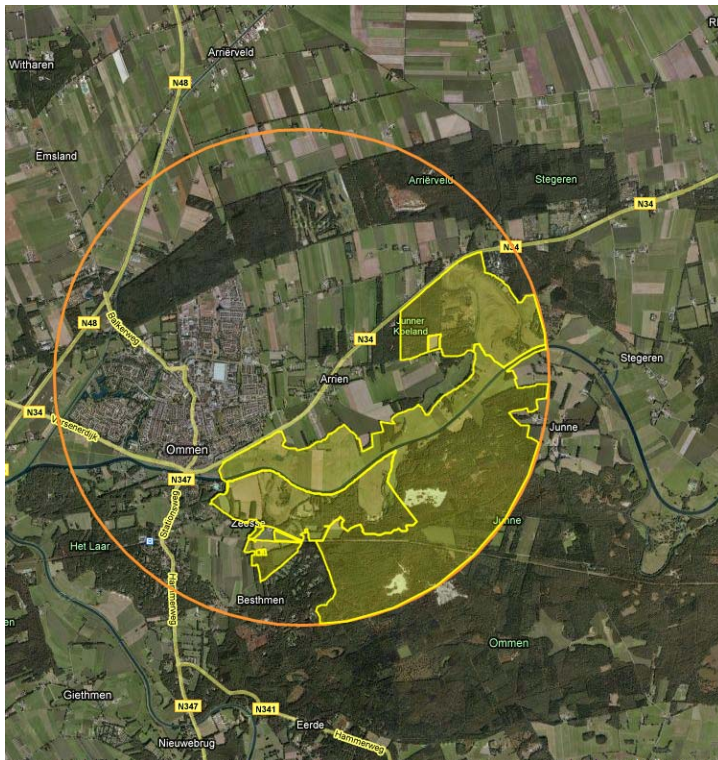


Afbeelding 5. EHS. Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/>

4.7. Natura 2000

De Europese Unie heeft Richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De Richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar een concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Deze Richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn, tezamen ook wel Natura 2000 genoemd.

De uitwerking van deze Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Het plangebied valt niet binnen een Natura 2000-gebied. Op afbeelding 5 staan de Natura 2000-gebieden binnen een straal van 4 kilometer van het plangebied weergegeven. Ten zuiden van het plangebied ligt het Natura-2000 gebied “Vecht en Beneden-Reggegebied”. De mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan hebben geen enkel effect op dit Natura 2000-gebied.



Afbeelding 6. Natura 2000 gebieden. Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/>

4.8. Natuurmonumenten

Voorheen waren er twee natuurmonumenten aangewezen in de nabijheid van het plangebied: Junner/Arriër Koeland en Stekkenkamp. Beide natuurmonumenten zijn echter vervallen.



Afbeelding 7. Natuurmonumenten (vervallen). Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/>

4.9. Duurzaamheid

Ommen-Oost heeft een zeer hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Dit moet een wijk worden die zelfvoorzienend is in energie, efficiënt ruimtegebruik en zuinig met water en afval. Duurzaamheid komt ook tot uiting in leefbaarheid, dat bepaald wordt door de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de architectuur. Omdat de duurzaamheidsaspecten nog niet bekend waren toen het bouwplan is opgesteld, zal voor het perceel van de fam. Logtenberg hier soepeler mee worden omgegaan.

EPC

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is een wettelijke norm voor de te berekenen energiezuinigheid van 1 woning. In 2006 is de landelijke eis voor de EPC verlaagd van 1,0 naar 0,8. Omdat Ommen Oost een hoge ambitie heeft met betrekking tot energie, wordt voor dit onderdeel van de wijk uitgegaan van een EPC die 10% onder het wettelijke vereiste ligt. Dit betekent voor het woonhuis een EPC van maximaal 0,72.

GPR-gebouw

Voor een breder inzicht heeft het de voorkeur te toetsen met het programma GPR-gebouw, Gemeentelijke PRaktijkrichtlijnen duurzaam bouwen. Dit computerprogramma hanteert een 6-tal thema's te weten:

- Energie
- Materiaal
- Afval
- Water
- Gezondheid
- Woonkwaliteit.

Per thema geef je als gemeente je ambitieniveau aan, met als uitgangspunt dat het Bouwbesluit een 5 scoort op een schaal van laag naar hoog 1-10. De score van het bouwplan van de fam. Logtenberg moet worden afgezet tegen de duurzaamheidsambities van Ommen Oost.

De volgende middelen zijn niet verplicht maar kunnen wel als inspiratie worden meegenomen bij de uitwerking van het bouwplan. Graag zien we dan ook in de uitwerking terug hoe met onderstaande punten is omgegaan.

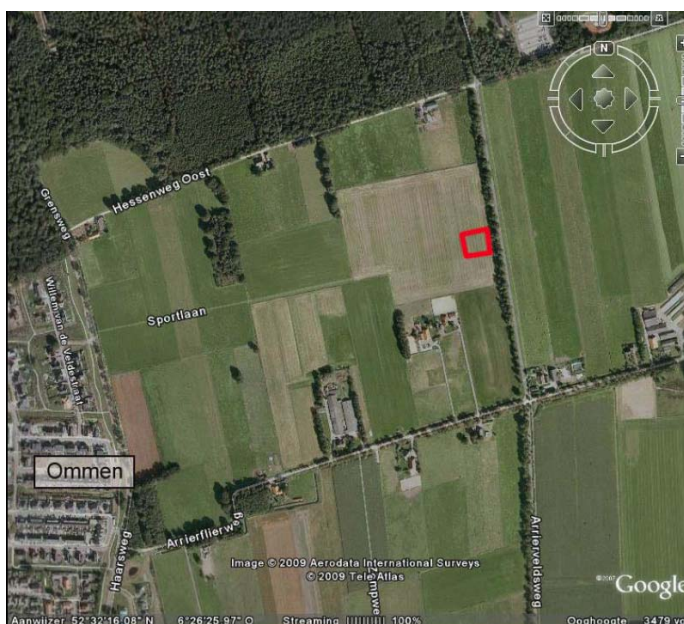
- Duurzame materialen waarbij naar de volledige cyclus van productie tot restwaarde moet worden gekeken;
- Innovatieve technische voorzieningen op het gebied van energie, warmte en water. Te denken valt aan zonnecollectoren, warmtepompen en extra isolatie;

- Compact bouwen in heldere hoofdmassa's in plaats van een aaneenschakeling van aan- en uitbouwen;
- Bijdrage aan een hoogwaardige leefomgeving door de inrichting van de erven.

5. O M G E V I N G S A S P E C T E N

5.1. Flora en fauna

In verband met Flora- en faunawet (FFW) en de Natuurbeschermingswet 1998, is het noodzakelijk om vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen en andere activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitats.



Afbeelding 8. Onderzoeksgebied. Bron: Ecogroen Advies

Door EcoGroen advies bv is in april 2009 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het plangebied. In het onderzoeksrapport staan de volgende conclusies:

Vleermuizen: Door de geplande werkzaamheden worden geen potentiële vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord of vernietigd. Indien de bestaande houtsingel over een breedte van meer dan 25 meter wordt onderbroken, is een nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen verplicht.

In het kader van het concrete bouwplan blijft de houtsingel onaangetast, een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Overige zoogdieren: Voor de voorkomende algemene soorten geldt automatisch een vrijstelling op de ontheffingsplicht van de Flora en faunawet. Schadebeperkende maatregelen zijn niet noodzakelijk, maar wel wenselijk.

Schade aan kleine zoogdieren kan bijvoorbeeld geminimaliseerd worden door de werkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september tot februari (tijdens vorstvrije perioden).

Broedvogels: Het plangebied is in potentie een broedgebied voor vogels. Door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten buiten het broedseizoen, is het mogelijk verstoring of beschadiging van broedbiotopen van vogels te voorkomen. Indien blijkt dat broedvogels afwezig zijn is het ook mogelijk om binnen de broedperiode van vogels aan te vangen met de werkzaamheden.

Amfibieën: Er komen mogelijk wat algemene amfibieën voor in het plangebied. Voor deze algemene soorten geldt automatisch een vrijstelling op de ontheffingsplicht van de Flora en faunawet. Ook schadebeperkende maatregelen zijn niet noodzakelijk, maar wel wenselijk.

Schade aan amfibieën kan geminimaliseerd worden door de inrichtingswerkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren buiten de voortplantings- en overwinteringsperiode. De maanden september en oktober zijn in de regel het meest geschikt (minst schadelijk) voor het uitvoeren van werkzaamheden op zowel het land als in/nabij water.

Reptielen: Er zijn geen reptielen aangetroffen in het plangebied. Gezien de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens (RAVON en Natuurloket) zijn deze ook niet te verwachten.

Vissen: Tijdens het veldonderzoek stond er geen water in de greppels. De aanwezigheid van (beschermde) vissen kan zodoende worden uitgesloten.

Ongewervelden: Wegens het ontbreken van geschikt biotoop, de zeldzaamheid van beschermde soorten uit deze groep en de voorkeur voor specifieke habitats, worden beschermde ongewervelden hier niet verwacht. Eventuele vervolgstappen of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet aan de orde.

5.2. Water

Van het totale oppervlak van het plangebied "Sportpark Ommen-Oost" dient 18059 m² ingericht te worden voor waterberging, 16000m² compensatie voor het sportpark en 2059 m² compensatie voor de toekomstige woningbouw in dit gebied. Een groot deel van dit gewenste oppervlak dient als bufferruimte ten tijde van overvloedige neerslag. Deze neerslag zal naar verloop van tijd in de zanderige bodem infiltreren, als het niet afgevoerd wordt.

De waterberging die nodig is als gevolg van de toename aan verharding door de autorij-school (met bedrijfswoning) zal in het totale plangebied meegenomen worden. In de tijdelijke situatie die ontstaat, is de directe omgeving (agrarische grond) in staat om eventueel overtollig hemelwater op te vangen.

Het waterretentiegebied waarbinnen het plangebied valt zal, tegelijk met de ontwikkeling van de wijk Ommen-Oost gerealiseerd worden.

Bij e-mail van 9 oktober 2009 heeft het waterschap aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling van de autorij-school en de woning. Wel wordt als voorwaarde gesteld dat de vloer van de bebouwing minstens 30 centimeter boven het niveau van de weg dient te liggen. Hiermee zal rekening gehouden worden tijdens het bouwrijp maken.

5.3. Bodem

Door de gemeente Ommen zijn de bodemonderzoeken geïnterpreteerd die uitgevoerd zijn in de nabijheid van het plangebied voorliggend bestemmingsplan.

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

Rap code	Rapport Naam	Straat	Huisnr.	Plaats	Type onderzoek	Datum
AA017500051	Bouwplan Mulder	Otmansweg	1	Arien	NVN Onderzoek	01-10-1994
AA017500577	Perceel Ramaker	Hardenbergerweg	89	Ommen	NVN Onderzoek	01-07-1999
AA017500578	Perceel Poelarends	Otmansweg	4	Ommen	NVN Onderzoek	01-01-1999
AA017500580	Perceel Mulder	Otmansweg	1	Ommen	NVN Onderzoek	01-08-1999
AA017500581	Perceel Mulder	Arrierflierweg		Ommen	NVN Onderzoek	01-08-1999
AA017500760	Toekomstig sportpark Ommen	Haarsweg		Ommen	Verkennd onderzoek	25-08-2004
AA017500813	Toekomstig sportpark Ommen	Arrierflierweg	1	Ommen	Verkennd onderzoek	01-02-2006

Uit geen van deze onderzoeken zijn bijzonderheden naar voren gekomen.

Er zijn geen bodembedreigende activiteiten c.q. handelingen uitgevoerd in en om het plangebied, behalve bovengrondse opslag van brandstof bij bedrijven. Deze conclusie is getrokken na raadpleging van het inrichtingenbestand, tankbestand, bestand met historisch verontreinigde locaties en het bestand met NAVOS-stortplaatslocaties. Het archief heeft geen gegevens van gedempte sloten in de gemeente Ommen.

Door Grontmij is op de planlocatie een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn uitgewerkt in een rapport van 12 mei 2009, met referentienummer 99047154. Dit rapport is in de bijlagen opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek luiden als volgt:

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie”, strikt genomen niet juist is. gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als rijschool.

Indien de grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Hierdoor wordt mogelijk een generiek of gebiedsspecifiek beleidskader van kracht voor het toepassen van grond of wordt op grond van het overgangsrecht nog gebruik gemaakt van het Bouwstoffenbeleid.

Het aspect “bodem” levert dus geen belemmeringen op voor de planuitvoering.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet luchtkwaliteit in werking getreden. De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term “niet in betekende mate”

De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1000 woningen.

Dit komt overeen met een verkeerstoename van ca $5,5 \times 500 = 2750$ voertuigen per etmaal per ontsluitingsweg.

Dit plan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning en een autorijschool.

Binnen de toetsingsafstand van 1000 m vanaf de rand van het plangebied zijn echter wel grote ingrepen in de ruimtelijke ontwikkelingen bekend die leiden tot een toename van de verkeersbewegingen of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuilende stoffen in de atmosfeer.

Dit betreft de realisatie van de nieuwe N 34 en de realisatie van de woonwijk Ommen Oost. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit op ca 35 m gelegen Arrierveldweg aanzienlijk toe, nl van ca 600 naar ca 4400 motorvoertuigen per etmaal. De invloed ter plekke van de dienstwoning is echter dusdanig laag dat ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Uit verkennende berekeningen volgt dat de berekende concentraties ca 50 % van de grenswaarden bedragen. Formeel valt het plan Logtenberg dus niet onder het begrip “niet in betekende mate”, echter wordt de luchtkwaliteit verder onderzocht in het kader van het bestemmingsplan Ommen Oost.

5.5. Wegverkeerslawaaai

Door bureau Wissing is in juli 2009 een onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Hierin staan de volgende conclusies:

Met SRM I zijn de globaal de ligging van de 48, 53 en 58 dB(Lden) contouren in het vrije veld bepaalt. Dit levert de volgende resultaten

Weg	Wegdek	Afstand tot 48 dB(Lden)	Afstand tot 53 dB(Lden)	Afstand tot 58 dB(Lden)
Arrierveldsweg Hessenweg oost tot Arriërflierweg	Dicht asfalt beton	75 m	35 m	14 m
Arrierveldsweg Hessenweg oost tot Arriërflierweg	Dunne deklagen 2 (CROW)	40 m	17,5 m	7,5 m
Arriërflierweg	Dicht asfalt beton	15 m	6 m	2 m
Hessenweg	Dicht asfalt beton	15 m	6 m	2 m

Voor de Arriërflierweg en de Hessenweg ligt het bouwplan op dusdanige afstand dat ook zonder maatregelen of (verwachtte) snelheidsverlaging aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

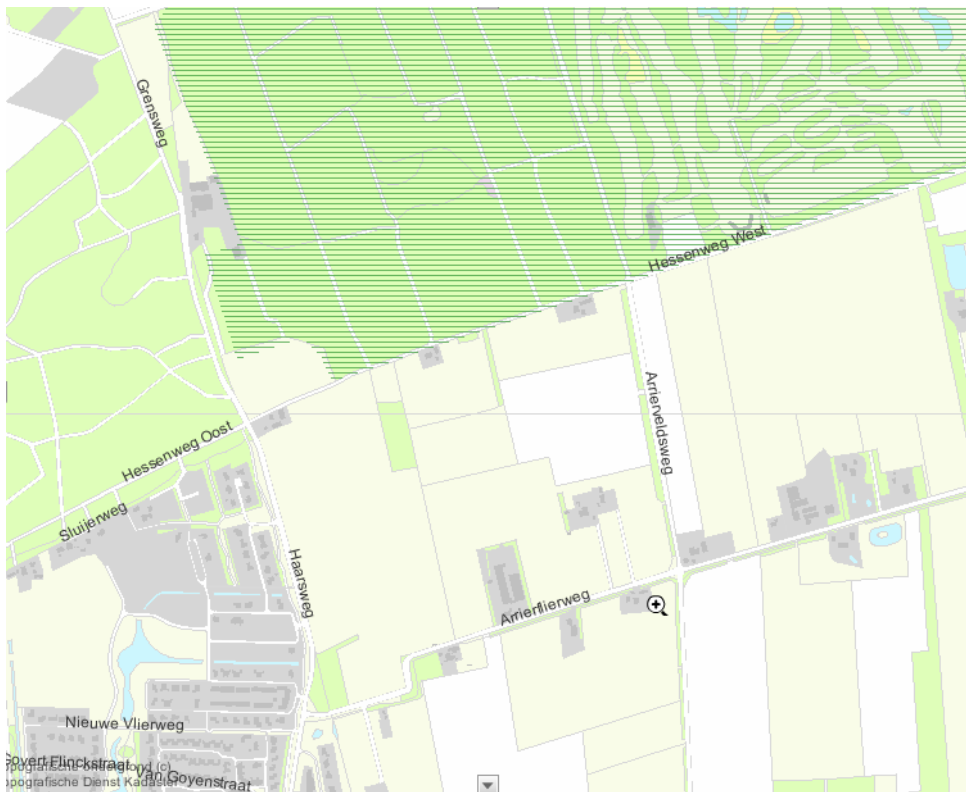
Voor de Arriërveldsweg geldt dat voor het bouwplan, dat op 35 m uit de as van de weg is gesitueerd, niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Toepassen van een stille wegverharding levert onvoldoende reductie op. Bij een combinatie van een stille wegverharding en het aanhouden van een grotere afstand (40 m) tot de wegas kan wel aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. *Echter aangezien de definitieve realisatie van Ommen Oost niet op eenzelfde korte termijn als de realisatie van de rijkschool te verwachten is heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen een hogere grenswaarde op basis van artikel 83 van de Wet geluidhinder voor de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning vastgesteld.*

5.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van de bevolking die in het plangebied zou kunnen komen te wonen of werken, in relatie tot de productie, de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen in of buiten het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen opleveren.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route voor vervoer van gevaarlijke stoffen of een dergelijke risicobron. Ook levert de bouw van de woning geen veiligheidsrisico's voor de directe omgeving op. Groepsrisico's zijn op geen enkele manier aanwezig.

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid is verder gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Overijssel. Gemeenten hebben de wettelijke taak inwoners te informeren over rampen en zware ongevallen die hen kunnen treffen. Burgers kunnen met de risicokaart worden geïnformeerd en voorgelicht over de risico's in hun woon-, werk of leefomgeving. Van de kaart is af te lezen of straten of gebouwen zich in een risicocontour bevinden.



Afbeelding 9. Uitsnede risicokaart Overijssel. Bron: <http://risicokaart.overijssel.nl>

Op de risicokaart van de provincie Overijssel zijn binnen een straal van 1 kilometer om het plangebied geen risico's aangegeven die invloed kunnen hebben op de externe veiligheid binnen het plangebied. Wel is het bos ten noorden van het plangebied gearceerd, dit geeft aan dat hier een kans is op natuurbranden. Dit heeft echter geen gevolgen voor de externe veiligheid binnen het plangebied.

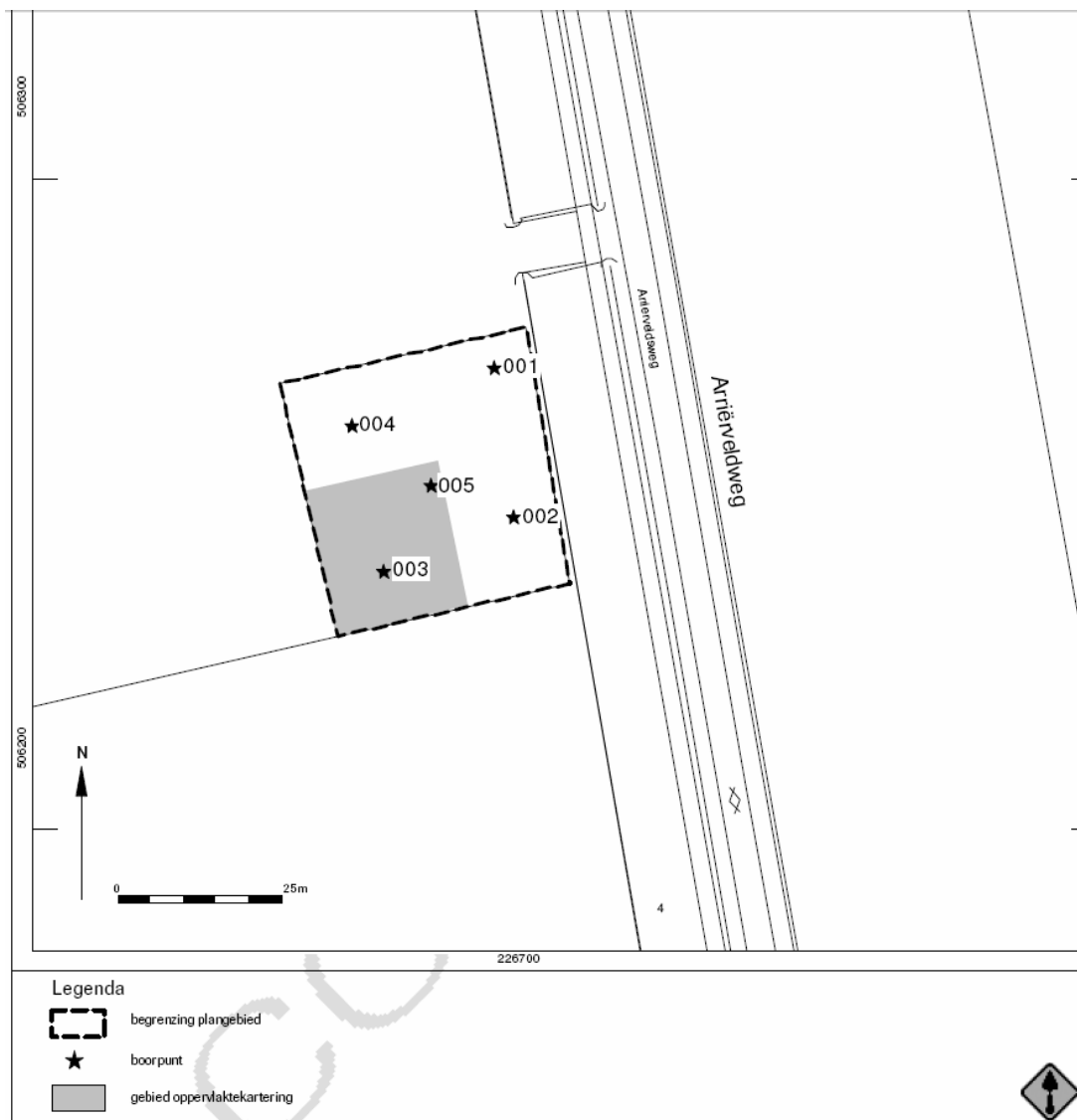
5.7. Cultuurhistorie en archeologie

In opdracht van de gemeente Ommen heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Arriërveldweg, locatie rijschool in Ommen (gemeente Ommen). In het plangebied, dat momenteel in gebruik is als akkerland, zal een gebouw ten behoeve van een toekomstige rijschool worden gebouwd. Het onderzoek was noodzakelijk in het kader van een bestemmingsplanwijziging om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Indien de bodem intact is kunnen resten uit de periode Laat-Paleolithicum - Late Middeleeuwen worden verwacht. De verwachting is laag, omdat het gebied voor de ontginning een sompige laagte was. Ten behoeve van de akkerbouw is deze laagte opgevuld met zand, waarschijnlijk van dekzandruggen in de omgeving. Het inventariserend veldonderzoek bestond uit een booronderzoek en een gedeeltelijke oppervlaktekartering. Uit het booron-

derzoek in combinatie met het bureauonderzoek is gebleken dat de locatie van oorsprong een laaggelegen gebied was, dat bij de ontginning is opgehoogd, Mogelijk hiervoor de grond nog is afgeplagd. Bij de oppervlaktekartering zijn geen vondsten gedaan.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.



Afbeelding 10. Boorlocaties. Bron: ADC

5.8. Milieuzonering

Op basis van een uittreksel uit het gemeentelijk bestand is te concluderen dat in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of instellingen aanwezig zijn waarvan de milieucolour over het plangebied valt.

Sportactiviteiten zijn opgenomen in de lijst van 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG 2008). Volgens deze lijst dient er binnen 50 m van veldsportcomplex met verlichting onderzoek te worden gedaan naar de eventuele hinder voor 'gevoelige' functies, zoals wonen. De rijschool is gepland op meer dan 50 meter van de rand van de sportvelden. Een onderzoek naar de hinder is daarom niet noodzakelijk.

6. *ECONOMISCHE HAALBAARHEID*

De ontwikkeling van de autorijschool is een particulier initiatief. Voor de gemeente Ommen zijn aan de bouw en het onderhoud geen kosten verbonden. De gemeente zal op korte termijn een exploitatieovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer.

7. KEUZE VAN BESTEMMINGEN

7.1. Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Autorijschool Ommen-Oost'. In de voorgaande hoofdstukken zijn het bouwplan, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, het beleid van de verschillende overheden en enkele omgevingsaspecten toegelicht.

Gezien de kleinschaligheid van het plangebied is gekozen voor een bestemming op maat. De bestemming levert een directe bouwtitel op.

7.2. Opbouw van het plan

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat, ook een motivering van het op de plankaart en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de verbeelding zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. In de regels kan men lezen wat op grond van dit bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

7.3. Bestemmingsregeling

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Die komen hierna aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene ontheffingsbevoegdheden. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing van een bouwplan aan het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

7.4. Beschrijving van de bestemmingen

In hoofdstuk 2 van de planregels zijn de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen. De bestemming 'Wonen' maakt de bouw van een woning met bijgebouwen mogelijk. Op de

plankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het gebouw kan worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn ingetekend op de verbeelding. Het onbebouwde deel van het terrein wordt ingericht voor parkeren, ontsluitingsweg en groen.

Ter plaatse van de functieaanduiding “bedrijf aan huis” (bah) is het tevens toe gestaan een bedrijf aan huis te vestigen.

Binnen de bestemming ‘Tuin’ zijn tuin en een ontsluiting toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Overijssel, de VROM-inspectie, het waterschap Velt en Vecht en de brandweer. Deze instanties hebben geen opmerkingen op het aan hen voorgelegde plan. In de bijlagen zijn de brieven van de overleginstantie toegevoegd.

De provincie en de Vrom-Inspectie hebben beide aangegeven geen bezwaren tegen het plan te hebben. Ook het waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaren tegen het plan, maar adviseert wel de vloerhoogte op een hoogte van 30cm ten opzichte van de weg te leggen. Dit om de kans op waterlast in gebouwen te voorkomen.

De brandweer heeft in een reactie op het concept bestemmingsplan aangegeven dat er een brandkraan moet worden geplaatst op een bepaalde afstand. Deze afstand wordt door de afdeling brandweer van de gemeente Ommen bepaald.

Zowel de opmerking van het waterschap als de opmerking van de brandweer zullen betrokken worden bij het bouwrijp maken van het plangebied.

Het onderhavige bestemmingsplan wordt niet als zodanig aan inspraak onderworpen. Het plan vloeit immers voort uit de stedenbouwkundige visie, waarop wel inspraak wordt verleend. Dit vindt overigens plaats gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Zodanig kunnen opmerkingen op de stedenbouwkundige visie ook nog worden betrokken bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

9. *B I J L A G E N*

Bijlage 1: Flora en faunaonderzoek

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3:Onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 4: Besluit hogere grenswaarde

Bijlage 5: Bodem

Bijlage 6: Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

Bijlage 7: Nota Zienswijzen