

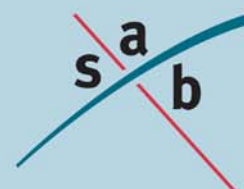
Bestemmingsplan

"Haven Noord, locatie AH supermarkt"

Gemeente Ommen

Vastgesteld

Datum: 17 februari 2011
Projectnummer: 100136
ID: NL.IMRO.0175.20101005002-va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Nieuwe situatie	6
3	Ruimtelijk beleid	10
3.1	Bovengemeentelijk beleid	10
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Conclusie	14
4	Uitvoerbaarheid	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	15
4.3	Bodem	16
4.4	Archeologie	17
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Geluid	21
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Flora en fauna	24
4.9	Water	26
5	Wijze van bestemmen	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Dit bestemmingsplan	30
6	Economische uitvoerbaarheid	32
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Onderzoek Bodem
- Bijlage 2: Onderzoek Archeologie
- Bijlage 3: Onderzoek Geluid
- Bijlage 4: Onderzoek Luchtkwaliteit
- Bijlage 5: Onderzoek Flora en Fauna
- Bijlage 6: Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 7: Distributieplanologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat de vestiging van Albert Heijn aan de Schurinkhof te Ommen te verplaatsen naar de locatie ten zuiden van het DOEK en de supermarkt te vergroten van 1.150 m² naar circa 2.000 m² (totale programma 2.850 m² BVO). Dit vanwege de parkeerproblemen op de huidige locatie en verkeersoverlast die onder meer veroorzaakt wordt door het laden en lossen en de onmogelijkheid om er uit te breiden. Die uitbreiding is wenselijk voor een goede bedrijfsvoering en voor verbreding van het aanbod. Op deze locatie was voorheen een restaurant gelegen, maar in 2009 heeft in dit pand brand gewoed waarna de horeca-activiteiten beëindigd zijn.

De gemeenteraad van Ommen heeft op 30 september 2010 voor dit gebied de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld die richtinggevend zijn voor de herontwikkeling van deze locatie. Het supermarktperceel ligt ten zuiden van het zogenaamde DOEK-gebouw, waarin de gemeentewerf, de brandweer en de politie een plek krijgen.

Het geldende bestemmingsplan "Balkerweg" staat deze ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Plangebied

De locatie voor de supermarkt ligt in het gebied Balkerweg en is gelegen tussen het gemeentehuis en het bedrijventerrein De Strangen. Het plangebied is circa 8.000 m² groot en wordt begrensd door het toekomstige DOEK gebouw in het noorden, Haven Noord in het oosten, de Strangeweg in het zuiden en de Schurinkstraat in het westen. Op de navolgende luchtfoto is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding weergegeven.



Begrenzing van het plangebied bron: Google Earth, 2010

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het geldend bestemmingsplan “Bal-kerweg”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen bij besluit van 27 mei 1993, nummer VROM 23848 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 18 oktober 1993, nummer RGP93/1186.

1.3 Leeswijzer

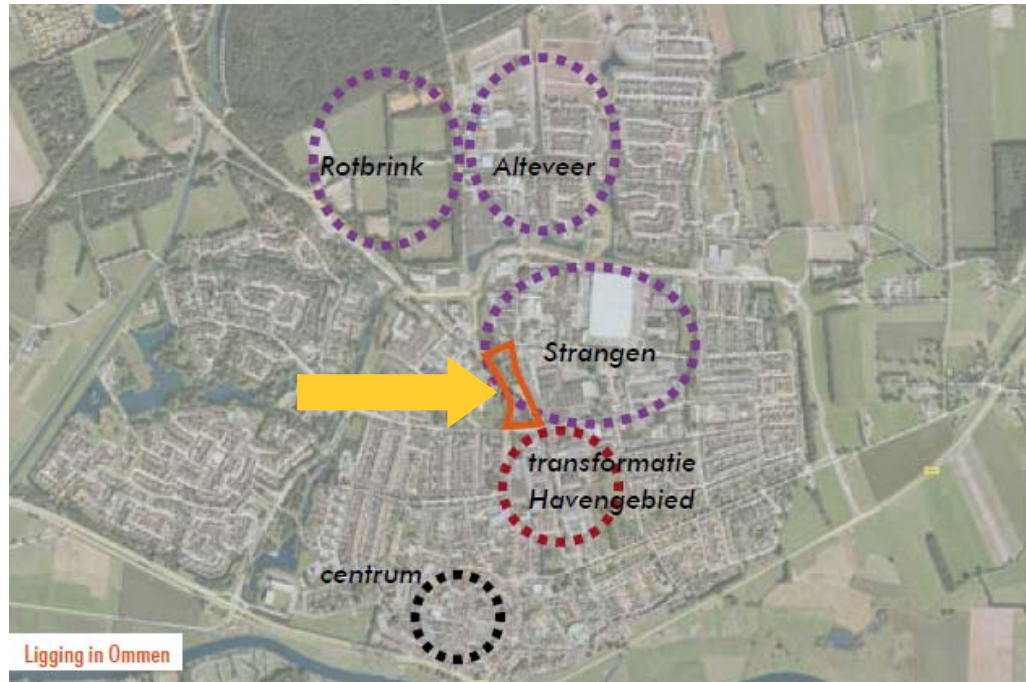
De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande- en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op voor dit bestemmingsplan relevant ruimtelijk beleid. De belangrijkste randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 ten slotte gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de locatie “Haven Noord”. Dit is een overgangszone tussen bestaande bedrijventerreinen De Strangen en Alteveer, bestaande en toekomstige woonbebouwing en gemeentehuis.



Ligging van Haven Noord binnen Ommen

bron: SAB Arnhem BV, 2010

De centrale ligging, de bereikbaarheid, de functie als overgangszone en de schaal-grootte van de omliggende bebouwing maken de locatie zeer geschikt voor publieke en maatschappelijke functies. Dit blijkt ook uit het stedenbouwkundig model en de randvoorwaarden die zijn opgesteld en vastgesteld voor het plangebied en de directe omgeving¹.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de zuidkant van Haven Noord. Haven Noord vormt een deel van de overgangszone tussen het toekomstige woongebied ten zuiden van de Strangeweg en de bedrijvigheid ten noorden van de Strangeweg. Midden in deze overgangszone staat het verenigingsgebouw van de christelijke muziekvereniging De Ba-zuin. In het plangebied zelf is nog de fundering aanwezig van het voormalige Wok-restaurant. Dit restaurant is door een brand in 2009 volledig in de as gelegd. Het overige deel van het plangebied bestaat uit een parkeerterrein dat gedeeltelijk omzoomd wordt door groenstrook met in de zuidoosthoek een karakteristieke boom.

¹ SAB Arnhem BV, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitseisen Locatie Haven Noord, gemeente Ommen d.d. 26 mei 2010.

Het plangebied is centraal gelegen in Ommen en tegelijk goed ontsloten via de doorgaande weg Schurinkstraat die noord-zuid georiënteerd is en een belangrijke verbinding vormt door Ommen. Daarnaast is ten zuiden van het plangebied de doorgaande weg Strangeweg/Chevalleraustraart gelegen, die oost-west georiënteerd is.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een supermarkt met slijterij. Het betreft hier de verplaatsing van een Albert Heijn die momenteel aan de Schurinkhof is gevestigd. Het totale programma bedraagt 2.850 m² BVO.

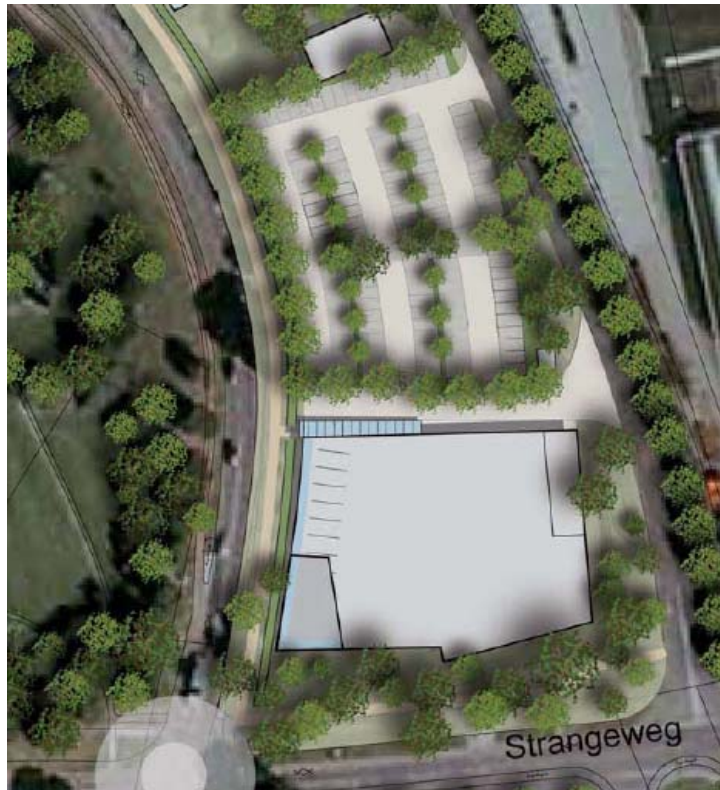
2.2.2 Programmatistische aspecten

Hoewel concentratie van winkelveorzieningen in en rond het centrumgebied wenselijk is (wat ook blijkt uit gemeentelijke centrumvisie) blijkt dat er fysiek geen ruimte is voor de Albert Heijn supermarkt in het centrum. Om de verplaatsing nader te motiveren is in het stedenbouwkundig plan van 30 september 2010 een distributieplanologische onderbouwing opgenomen.

Hieruit blijkt dat in de huidige situatie de koppeling tussen supermarkt en centrum niet sterk is. Dit vanwege de afstand en vanwege het verschil in redenen waarom consumenten het centrum of de supermarkt bezoeken. De beoogde verplaatsing over een korte afstand zal daar geen wezenlijk verschil in uitmaken. Tegelijk staat er tegenover dat door de verplaatsing het aanbod in Ommen wordt verbreed en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook zou een grote supermarktvestiging niet goed aansluiten bij het kleinschalig historisch karakter van het centrum. Voor de verspreiding van de dagelijkse voorzieningen over de kern Ommen, heeft verplaatsing van de supermarkt over slechts 280 meter niet echt gevolgen. Als deze er al zijn, dan wordt de spreiding gelijkmatiger.

2.2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Door SAB Arnhem is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de invulling van het plangebied. Dit stedenbouwkundig plan is door de gemeenteraad van Ommen op 30 september 2010 vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan ziet het gebied als een 'zachte' overgangszone tussen bedrijventerrein, woongebied en gemeentehuis. De buitenruimte tussen de supermarkt en het toekomstige DOEK-gebouw aan de noordzijde zal als één geheel ontworpen worden en sluit aan op het parkachtig karakter aan de westkant van de Schurinkstraat. Hierdoor wordt het gebied op een fraaie manier geïntegreerd in zijn omgeving. Daarnaast biedt het groen de mogelijkheid om minder fraaie delen van het gebouw af te schermen. De twee gebouwen vormen als het ware een kop en een staart van het plangebied.



Bebouwing en buitenruimte

2.2.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De supermarkt wordt ontsloten via de weg Haven noord. Omdat de verkeerskundige functie van de Schurinkstraat gebiedsontsluitingsweg is worden hierop geen aansluitingen gemaakt. De supermarkt wordt ontsloten met 2 bestaande inritten. Ten aanzien van langzaam verkeer routes worden er twee verbindingen door het groen gerealiseerd. De route langs de Schurinkstraat behoudt voor een groot deel zijn huidige positie, alleen de zuidkant zal ook door het park gaan. Verder is er een verbinding voorgesteld ten zuiden van de supermarkt. Voor fietsers zijn de gebouwen wel te benaderen vanaf de Schurinkstraat, hierdoor wordt een snelle en veilige koppeling gemaakt met de hoofdroutes en wordt het autoverkeer van het fietsverkeer gescheiden. Het parkeerterrein wordt gerealiseerd tussen de Haven Noord 1a en de supermarkt. Dit parkeerterrein krijgt een parkachtige uitstraling door de toepassing van hagen en een aantal bomen.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen zal moeten voldoen aan de parkeernormen voor een supermarkt en een slijterij. Op basis van de ASVV 2004 van het CROW zijn de volgende parkeernormen voor het plan gehanteerd:

- $2.735 \text{ m}^2 \text{ bvo supermarkt} \times 4,5 \text{ pp per } 100 \text{ m}^2 \text{ BVO} = 123 \text{ parkeerplaatsen};$
- $115 \text{ m}^2 \text{ bvo slijterij} \times 3,0 \text{ pp per } 100 \text{ m}^2 \text{ BVO} = 4 \text{ parkeerplaatsen}.$

Dit betekent dat in totaal 127 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan wordt hierin voorzien.

Het laden en lossen van de supermarkt zal inpandig worden geregeld aan de Haven noord zijde. Deze inrit wordt gecombineerd met de inrit voor het parkeren. Doordat het inpandig wordt geregeld heeft het winkelend publiek zo min mogelijk overlast. Opslag van goederen moet inpandig worden opgelost.

2.2.6 Buitenruimte

Het gebied ontleent zijn karakter, naast de uitstraling van de gebouwen, voor een belangrijk deel aan de groene setting. Hierin wordt als het ware de gebouwen omarmd door boomgroepen in een informele setting. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het park aan de westzijde van de Schurinkstraat. Tussen de bebouwing wordt een park-achtig parkeerterrein gerealiseerd. Rond het parkeerterrein wordt een strak geplante bomenrij voorgesteld. Het parkeerterrein begeleidt aan de ene kant de Schurinkstraat, zoals ook de twee gebouwen dit doen en aan de andere kant refereert de inrichting op het informele groene karakter van het park ten westen van het plangebied. Tussen het parkeerterrein en het DOEK-gebouw blijft het gebouwtje van de 'Bazuin' gehandhaafd. Dit gebouw wordt in de groene omgeving geïntegreerd. De kroonprojectie van de monumentale boom in het zuiden van het plangebied wordt op de verbeelding opgenomen.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 *Nationaal beleid*

Het nationale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Doorwerking van dit beleid vindt plaats in verschillende provinciale en gemeentelijke beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Ommen is dit het geval. Het beleid zoals dat door de nationale overheid wordt voorgestaan, is van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor een (kleinschalig) bestemmingsplan. Met andere woorden, vanuit genoemd beleid zijn geen aspecten te destilleren die direct in een bestemmingsplan doorwerken. Ook in deze situatie is dit het geval. Om deze reden wordt, in het kader van de opstelling van voorliggend bestemmingsplan, niet nader ingegaan op het nationaal ruimtelijk beleid.

3.1.2 *Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009*

Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten.

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit).

Voor wat betreft bedrijventerrein ligt de opgave voor de komende jaren vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen, in het zuinig omgaan met het ruimtegebruik en in herstructurering. Ook wordt ervan uitgegaan dat Overijssel tot 2020 behoefte heeft aan zo'n 1.300 ha (netto) bedrijventerreintoevoeging ten opzichte van begin 2008. Deze berekening is gebaseerd op basis van prognoses van het Transatlantic Market-middenscenario dat het Rijk ook hanteert.

Deze ambities dienen onder meer te worden gerealiseerd door het inzetten van de SER-ladder: allereerst dienen de mogelijkheden voor herstructureren/transformereren van bestaande woon-/werkmilieus (bedrijventerreinen, wijken, erven) ten volle te worden benut voordat kan worden overgegaan tot uitbreiden van het stedelijk gebied.

Voor de ontwikkeling van de supermarkt en bijbehorende voorzieningen geldt dat het *niet* gaat om uitbreiding, maar om herbouw en verplaatsing van reeds bestaande functies binnen het verstedelijkt gebied.

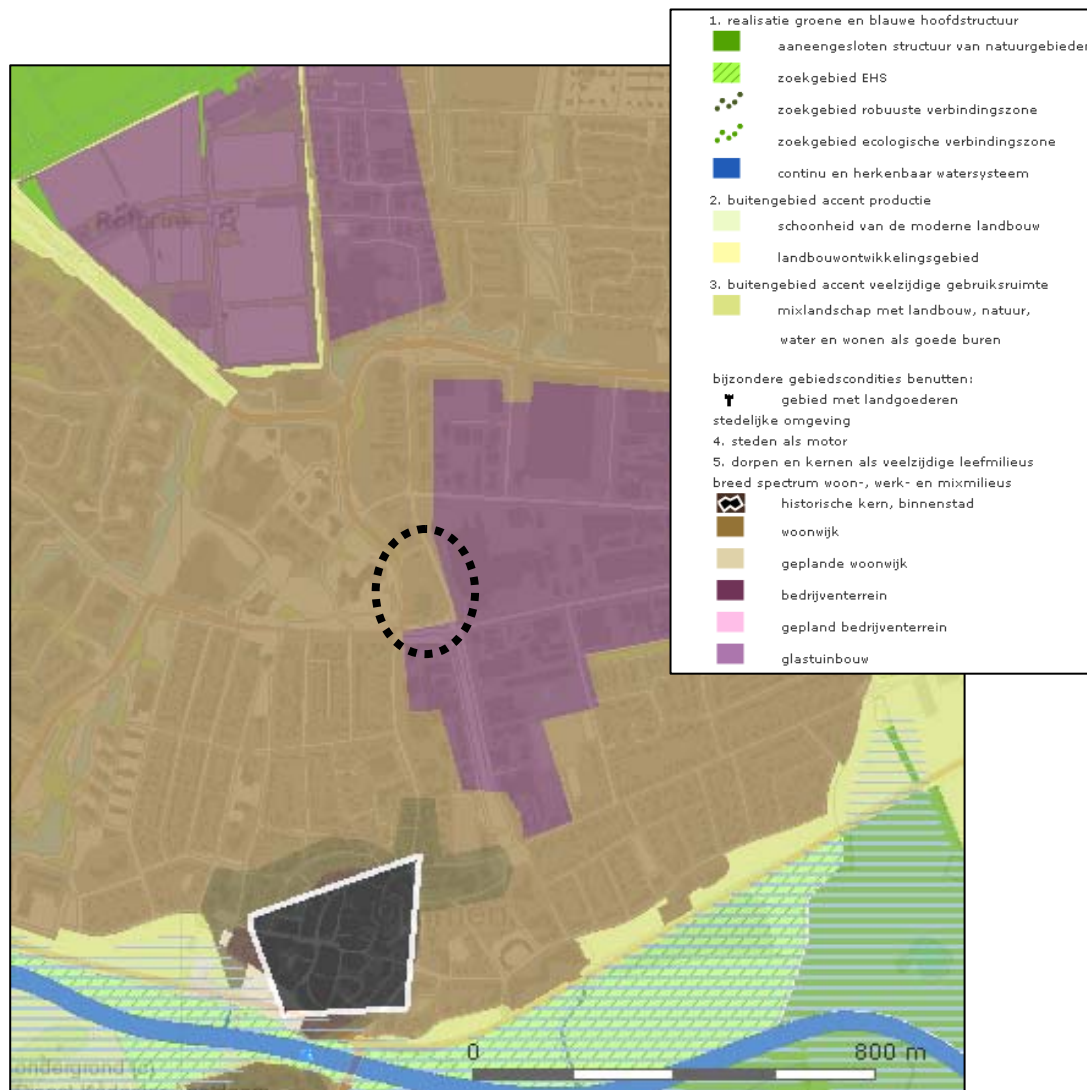
De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. Daarin is aangegeven hoe alle uitvoeringsacties te plaatsen zijn in de samenhang van de 'Generieke beleidskeuzes', 'Ontwikkelingsperspectieven' en 'Gebiedskenmerken'. Naast de reeds genoemde SER-ladder betreffen andere onderdelen van het uitvoeringsmodel onder meer de bescherming van de ondergrond, externe veiligheid, water en natuur en landschap. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

Op de aspecten bodem, archeologie, externe veiligheid, geluid, lucht, natuur en landschap, water en wegverkeerslawaaï wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie zijn ten aanzien van verkeer vijf ambities aangegeven. Deze provinciale uitgangspunten zijn van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het voorliggende kleinschalige bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op het onderwerp 'verkeer' voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie. Vanuit de provinciale uitgangspunten zijn geen aspecten te destilleren die direct in het voorliggende bestemmingsplan doorwerken. Om deze reden wordt, in het kader van de opstelling van het voorliggend bestemmingsplan, niet verder ingegaan op de verkeersaspecten uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Het plangebied vormt een 'zachte' overgangszone binnen het verstedelijkt gebied tussen de functies woongebied, gemeentehuis en bedrijventerrein. De afbeelding op de volgende pagina toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven, die centraal staan in de provinciale omgevingsvisie. Het plangebied is hierop met een cirkel aangegeven.



*Ligging van het plangebied binnen de Omgevingsvisie
bron: provincie Overijssel, 2010*

Het voorliggende bestemmingsplan ter realisatie van de supermarkt en bijbehorende voorzieningen is mede gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die op 30 september 2010 voor het plangebied zijn vastgesteld. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gebaseerd op de gebiedskenmerken van de directe omgeving.

3.1.3 Conclusie

Voorliggend project betreft de verplaatsing van een supermarkt en bijbehorende voorzieningen naar het plangebied, binnen het reeds verstedelijkte gebied van Ommen. Het plangebied is, als overgangszone tussen woongebied, bedrijventerrein en gemeentehuis, geschikt voor realisatie van een supermarkt. Ook past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de SER-ladder.

Realisatie van de supermarkt heeft geen betrekking op uitbreiding van de stedelijke bebouwing en heeft geen directe raakvlakken met het provinciaal beleid ten aanzien van verkeer en vervoer. Hierdoor past dit bestemmingsplan op bovengenoemde punten binnen het provinciaal beleid. Op de aspecten bodem, archeologie, externe veiligheid, geluid, lucht, natuur en landschap, water en wegverkeerslawaaai wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

3.2 Gemeentelijk beleid

Centrumvisie

In de Centrumvisie van 2003 zijn aanzetten gegeven voor de upgradering van het centrumgebied en voorstellen gegeven ter versterking van de functies binnen dit gebied. Zo wordt voorgesteld de winkels binnen het centrumgebied te concentreren binnen het zogenaamde kernwinkelgebied. In het stedenbouwkundig plan van 30 september 2010 is aangegeven, dat in het centrumgebied fysiek geen ruimte aanwezig is voor een AH-vestiging. Dat was destijds in 1991 ook de reden om deze supermarkt te vestigen op de huidige locatie aan de Schurinkhof. Verplaatsing van de supermarkt naar de nieuwe locatie aan de Haven Noord conflicteert niet met de uitgangspunten van de Centrumvisie.

Gemeentelijk Verkeersstructuurplan

Verkeer is één van de vele functies in de gemeente. Verkeer levert een bijdrage aan het creëren van een leefbare en bereikbare gemeente. Er moet een goede 'mix' ontstaan tussen de behoefte aan een mobiel leven, verblijven in woonwijken met aandacht voor kinderen, een vitaal historisch en economisch centrum en goed functionerende bedrijventerreinen en recreatiegebieden. Soms betekent dit dat verkeersmogelijkheden worden gestimuleerd, soms dat ze moeten worden afgeremd. Het beleid van de gemeente Ommen is erop gericht meer te doen dan alleen voorzien in de eigen behoefte. De gemeente Ommen wil:

- blijven bewegen: voorzien in de mobiliteitsbehoefte van haar eigen inwoners en de vervoersbehoefte van de productie- distributie- en (landbouw)bedrijven in de gemeente;
- verder kunnen groeien: kunnen realiseren van de opvangfunctie voor woningen, bedrijven en regionale onderwijsinstellingen in de regio;
- de regio aanjagen: de gemeente laten functioneren als economische motor;
- een aantrekkelijke plek zijn: de (binnen)stad laten functioneren als regionaal centrum voor winkelvoorzieningen, recreatie, cultuur en zorg;
- veilig zijn: ruimte reserveren als veilige en leefbare plekken voor bewoners;
- blijven ademen: overschrijding van lucht- en geluidsnormen actief voorkomen.

Kadernotitie gemeentelijk geluidbeleid november 2006

De kaderstellende notitie bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het gemeentelijk geluidbeleid. In de kaderstellende notitie worden de gebieden en doelgroepen beschreven waar het geluidbeleid zich op zal richten. Het is een notitie op hoofdlijnen die richtinggevend is voor het toekomstige geluidbeleid en tevens zorgt voor het creëren van politiek draagvlak. Het plangebied grenst aan het bestaande bedrijventerrein De Strangen. Op De Strangen is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Deze moeten in enige mate worden beschermd tegen te veel geluidhinder. Nieuwe bedrijfswoningen worden op het bedrijventerrein beperkt toegestaan volgens het 'nee, tenzij'-beginsel. Het zuidelijke deel van De Strangen (het Havengebied) wordt in de toekomst omgevormd tot woongebied. Geluidsuitstraling van De Strangen op het nieuwe woongebied moet zo veel mogelijk worden beperkt.

Welstandsaspecten

De welstandsnota (vastgesteld in juni 2003) gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Ommen. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente

Ommen wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Het is bedoeld om te inspireren en waar mogelijk een nieuwe kijk te bieden op de dagelijkse leefomgeving. Dit welstandsplan biedt voor de welstandscommissie een beoordelingskader.

Het beleid is erop gericht de architectonische kwaliteit van de bebouwing in het gebied te verhogen en de onderlinge samenhang te verbeteren. Langs de doorgaande wegen en de randen van de deelgebieden (meestal zichtlocaties), dient representatieve bebouwing te worden gebouwd. Ook is het gemeentelijk welstandsbeleid erop gericht ook nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk te maken. Het aanbrengen van groenstroken als markering van de verschillende terreinen, is onderdeel van het beleid. Er wordt gestreefd naar een 'zachte' overgang tussen het bedrijventerrein en de naastgelegen woonwijk.

In aanvulling op de welstandsnota zijn in het stedenbouwkundig plan van 30 september 2010 voor de locatie Haven Noord beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan de welstandscommissie het bouwplan kan toetsen. De beeldkwaliteitseisen hebben betrekking op de oriëntatie en situering van de bebouwing, de massaopbouw en de gevelindeling, de architectuur, en het materiaal- en kleurgebruik. Daarnaast worden eisen gesteld aan de reclame-uitingen en de erfinrichting.

3.3 Conclusie

De vestiging van de supermarkt met slijterij is niet in strijd met de uitgangspunten uit de hierboven genoemde beleidsplannen. Derhalve werkt dit beleid niet belemmerend voor het uitvoeren van dit bestemmingsplan. Het uiteindelijke bouwplan zal worden getoetst aan de beeldkwaliteitseisen uit het stedenbouwkundig plan.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders dienen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek in te stellen dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

4.2.2 Onderzoek

Een supermarkt en een slijterij worden niet aangemerkt als zijnde een gevoelige functie. Echter moet ook worden aangetoond dat milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving, zoals woningen, niet negatief worden beïnvloed door de realisatie van een supermarkt en een slijterij.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen een supermarkt en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'² geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

De functies die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt kunnen geschaard worden onder de in de VNG-brochure genoemde omschrijving 'detailhandel, warenhuizen' (SBI code 471). Als grootse afstand wordt 10 meter tot een gevoelige functie aanbevolen. De minimale afstand geldt op basis van mogelijke geluidsoverlast. De genoemde afstand is een algemene richtafstand die bij de onderbouwing van een plan nader moet worden beoordeeld met een akoestisch onderzoek. In dit verband is een onderzoek naar de geluidsemissie van de supermarkt uitgevoerd (zie paragraaf 4.6).

² Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

Op basis van dit onderzoek en de daarin genoemde maatregelen en de VNG-brochure wordt de in het plan beoogde detailhandel en de hinder ten opzichte van omliggende gevoelige functies aanvaardbaar geacht.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater niet zodanig is dat het niet gebruikt kan worden voor de functie waarvoor het is beoogd.

4.3.2 Onderzoek

Door Eco Reest is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd³. Doel van het onderzoek was een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein ten einde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor de woonbestemming van het terrein.

Op basis van de onderzoeken kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond op het zuidwestelijk deel van het terrein alsmede in het grondwater overschrijdingen van de streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De tussenwaarden zijn niet overschreden. Het gemeten chroomgehalte in het grondwater kan als achtergrondconcentratie worden beschouwd. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, wordt derhalve op basis van de resultaten in de bovengrond rondom de bebouwing verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gevolgen van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

³ Verkennend bodemonderzoek Schurinkstraat 44 te Ommen, rapportnummer ERO80312, 8 april 2008

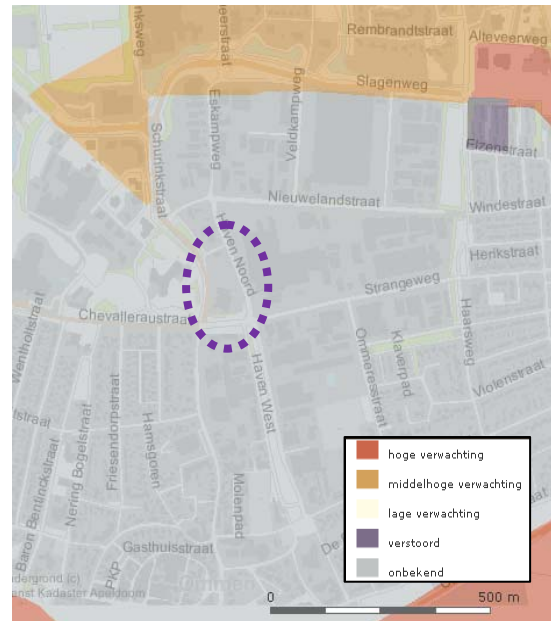
4.4 Archeologie

4.4.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Uit de archeologische kaart van de provincie Overijssel, blijkt dat het plangebied een onbekende trefkans op het aantreffen van archeologische resten heeft (zie navolgend kaartbeeld).



*Provinciale archeologische verwachtingskaart
bron: provincie Overijssel, 2010*

4.4.2 Onderzoek

Synthegra bv heeft in augustus 2010 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van het bureauonderzoek is aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is de verwachting laag. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is om deze verwachting te toetsen. De natuurlijke ondergrond bestaat uit matig fijn dekzand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Bostel). De natuurlijke podzolgrond is in vrijwel het hele plangebied verdwenen. Alleen in de noordelijke punt van het plangebied is een restant van de B-horizont aangetroffen. Plaatselijk is een restant van een plaggende of een verstoord plaggende aangetroffen. Ter plaatse van het voormalige kanaal en ter plaatse van de voormalige bebouwing zijn diepe bodemverstoringen aangetroffen.

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen is op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag bijgesteld. De lage verwachting voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd blijft gehandhaafd. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of bij de hem vertegenwoordigende bevoegde overheid, de gemeente Ommen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten; artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

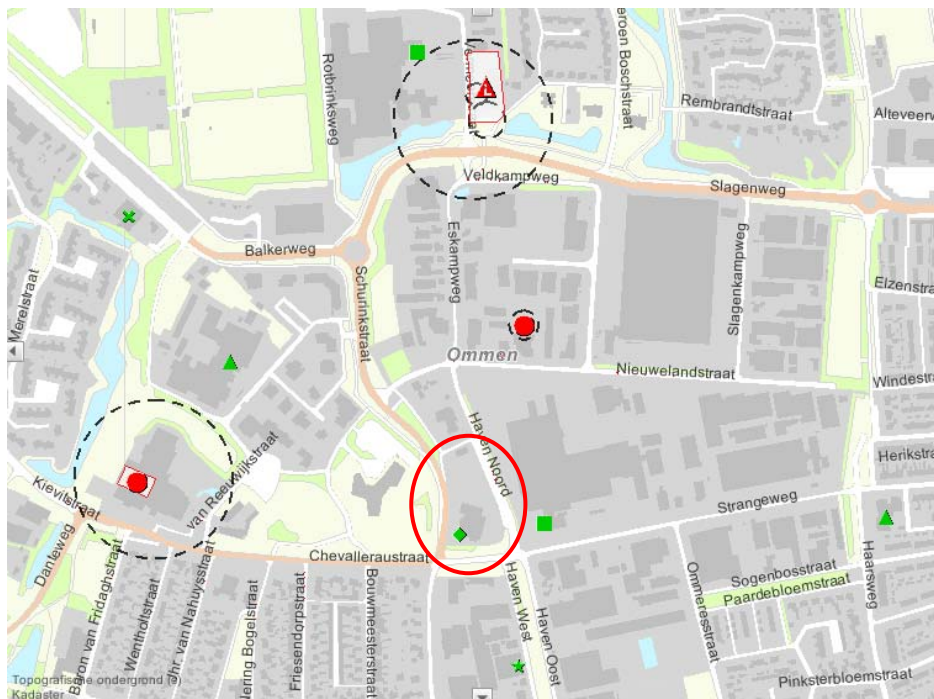
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwijding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.

Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

4.5.2 Externe veiligheid plangebied

Stationaire bronnen in het plangebied

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is – op enkele onderdelen na – op 27 oktober 2004 in werking getreden. Volgens de Risicokaart van de provincie Overijssel bevinden zich drie stationaire bronnen, zoals bedoeld in het Bevi nabij het plangebied. Eén bevindt zich ten noorden van het plangebied, aan de Nieuwelandsstraat 15, op circa 175 meter van het plangebied. Hier bevindt zich een bovengrondse propaantank, met een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. Ten westen van het plangebied bevindt zich aan de Van Reeuwijkstraat 5 zwembad de Carroussel. Door de opslag van Chloorbleekloek en zwavelzuur ligt er om de opslag een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 110 meter heen. Het zwembad is hemelsbreed op circa 400 meter van het plangebied gelegen. Aan de Vermeerstraat 2 op een afstand van ongeveer 500 meter vanaf het plangebied ligt een LPG vulpunt van een LPG tankstation met een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 110 meter. Op de navolgende afbeelding is het plangebied rood omcirkeld. twee risicobronnen zijn weergegeven middels een rode stip, het LPG vulpunt is weergegeven met een rode driehoek. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren zijn aangegeven met een zwarte stippellijn.



Provinciale risicokaart

bron: Risicokaart.nl 2010

Het plan niet is gelegen binnen het invloedsgebied effectafstanden van bovenstaande genoemde stationaire bronnen. Om die reden hoeft geen verantwoording van het groepsrisico overlegt te worden.

Wegverkeer

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen' (BVGS), zijn rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunten geïnterpreteerd. Het BVGS is nog geen vastgesteld beleid. Desondanks is al aangesloten op dit beleid om in de toekomst te voldoen aan de wettelijke eisen. Het BVGS bepaalt voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor, welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte in de directe nabijheid mag worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingsassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. De om het plan liggende wegen Strangeweg, Haven Noord, Schurinkstraat en Nieuwelandstraat zijn niet opgenomen in het ontheffingenbesluit.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert verder over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. Op basis van de provinciale risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïnterpreteerd.

Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Railverkeer

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Dit aspect is dan ook niet nader beoordeeld.

Vaarwater

In de nabijheid van het plangebied is geen vaarweg aanwezig. Dit aspect is dan ook niet nader beoordeeld.

Gastransport- en buisleidingen

Op grond van een KLIC-melding blijkt dat er langs de Haven – Noord en Strangeweg een hogedruk gasleiding ligt. Deze leiding heeft echter geen plaatsgebonden risico-contour.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

4.6.2 Afweging

Gemeente Ommen heeft een geluidsniveaukaart wegverkeer vastgesteld, waarop alle zoneringsplichtige wegen zijn aangegeven, inclusief de geluidscontouren. Bij nieuwbouw en wijziging van geluidsgevoelige bestemmingen, die liggen binnen de geluidszone van een zoneringsplichtige weg, dient de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige bestemmingen te worden getoetst aan de in de Wet Geluidhinder vastgestelde voorkeursgrenswaarde. Indien het treffen van maatregelen er niet toe leidt dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan, kan tot een wettelijk maximum ontheffing worden aangevraagd.

Een supermarkt en/of een slijterij zijn geen geluidsgevoelige functies. Dat betekent dat de geluidsbelasting van eventuele zoneringsplichtige wegen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet hoeft te worden getoetst.

Wel relevant is de geluidsuitstraling van de supermarkt op omliggende functies, door het laden en lossen van vrachtverkeer. Daarom is er voor de realisatie van de supermarkt door SAB Arnhem een geluidsonderzoek⁴ uitgevoerd. Dit onderzoek heeft als doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, rondom de nieuwe supermarkt.

Geluidsbelastingen uit de inrichting

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de "Handreiking industrielawaai vergunningverlening" wordt overschreden ten gevolge van geluidshinder afkomstig uit de inrichting.

Maximale geluidsbelastingen

Tevens blijkt uit het onderzoek dat bij geen van de woningen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de "Handreiking industrielawaai vergunningverlening" wordt overschreden op basis van de maximale geluidsniveaus. De hoogste maximale geluidsniveaus worden veroorzaakt door de dichtslaan van autoportieren op de parkeerplaats.

⁴ Akoestisch onderzoek Schurinkstraat, gemeente Ommen, SAB Arnhem B.V., 11 oktober 2010, projectnummer 100136

Indirecte hinder

Ten aanzien van de indirecte hinder blijkt uit het onderzoek dat bij geen van de bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), zoals genoemd in “Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening w.m.” wordt overschreden. Alleen bij één waarneempunt bij de beoogde woningen wordt de 50 dB(A) overschreden met 1 dB(A). Onder voorwaarden is een geluidsbelasting voor indirecte geluidshinder tot 65 dB(A) acceptabel. Deze zeer beperkte overschrijding kan dan ook acceptabel worden geacht. Doordat deze woning nog niet bestaat en tevens nog niet planologisch is vastgelegd is voor deze woning geen nadere actie noodzakelijk in het kader van de realisatie van de nieuwe supermarkt. Tijdens de planologische procedure waarin deze woningen worden mogelijk gemaakt is een akoestisch onderzoek noodzakelijk voor onder andere de geluidshinder afkomstig van de Haven Noord en de Strangeweg. Bij dit onderzoek zal ook rekening moeten worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking (en dus de indirecte hinder) van de nieuwe supermarkt.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor supermarkten en detailhandel. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om die reden is er door SAB Arnhem een onderzoek⁵ uitgevoerd. Dit onderzoek is een uitwerking van de vereisten die de Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) stelt ten aanzien van ruimtelijke projecten. Daarnaast is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen of het aanvaardbaar is om het initiatief op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het initiatief zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.7.2 Onderzoek

Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk;
- Het project mag op grond van artikel 5 van het Besluit NIBM (de anticumulatiebepaling) niet als een zelfstandig bouwplan worden getoetst. Het plan maakt namelijk deel uit van ontwikkelingsgebied "Haven Noord" dat gebruik van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur als de supermarkt en ook andere onderdelen bevat die eveneens worden uitgevoerd in periode dat het NSL van kracht is. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm noodzakelijk. Er is echter geen sprake van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding in de onderzoeksjaren 2010, 2011, 2015 en 2020.

4.7.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

⁵ Luchtkwaliteitonderzoek Schurinkstraat, gemeente Ommen, SAB Arnhem B.V., 12 oktober 2010, projectnummer 100136

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrichtlijn.

4.8.2 Onderzoek

In Ommen (gemeente Ommen, provincie Overijssel) is tussen de Strangeweg, Haven Noord en Schurinkstraat de nieuwbouw van een supermarkt beoogd. Voordat deze ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en eventueel andere geldende natuurregeling.

Om die reden is een onderzoek⁶ verricht in de vorm van een quick scan waarin op basis van een gebiedsanalyse, beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning op 14 oktober 2010, uitspraken kunnen worden gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied.

Gebiedsbeschrijving en beoogde ingrepen

In de huidige situatie is de fundering aanwezig van het voormalige Wok-restaurant. Dit restaurant is door een brand in 2009 volledig in de as gelegd. Het overige deel van het plangebied bestaat uit een parkeerterrein dat gedeeltelijk omzoomd wordt door groenstrook met in de zuidoosthoek en het westen een karakteristieke boom, respectievelijk een Zomereik en Amerikaanse eik. Op deze locatie wordt een deel van het plangebied bebouwd en worden enkele bomen gekapt. De karakteristieke oude Zomereik en Amerikaanse eik, die aan de randen van het plangebied staan, blijven behouden.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied is Vechten en Beneden-Regge gebied en ligt op een afstand van bijna 900 meter. Gezien de afstand, binnenstedelijke ligging, de afwezigheid van een directe verbinding of andere relatie met het beschermde gebied en de afwezigheid van overeenkomstig habitat zijn negatieve effecten op het beschermde gebied uit te sluiten.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 900 meter.

⁶ Quick scan flora en fauna Schurinkstraat, gemeente Arnhem, SAB Arnhem B.V., 26 oktober 2010, projectnummer BROI/100136_02

Gezien de afstand, binnenstedelijke ligging, de afwezigheid van een directe verbinding of andere relatie met het beschermde gebied zijn negatieve effecten op de EHS uit te sluiten.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Tijdens de veldverkenning op 14 oktober 2010 zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De directe omgeving van het plangebied heeft een binnenstedelijk karakter en verbinding met het buitengebied is afwezig. In het plangebied zijn geen gebouwen en dicht struweel aanwezig die dienst kunnen doen als vaste rust- en verblijfplaatsen voor bijvoorbeeld gebouwwonende vleermuizen, Steenmarter en gebouwwonende vogelsoorten. Verder is geen watervoerend element aanwezig, hierdoor is de aanwezigheid van vissen en strikt beschermde amfibieën uit te sluiten. Strikt beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen en worden gezien de binnenstedelijke ligging en verharding van het plangebied ook niet verwacht.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Limpen, 1997) komen in de omgeving van het plangebied vleermuizen voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen. Gebouwwonende soorten zijn uit te sluiten in het plangebied, gezien de afwezigheid van gebouwen. In het plangebied zijn een tweetal zeer oude bomen (Zomereik en Amerikaanse eik) aanwezig met geschikte holtes en loshangende schors. Deze bomen zijn mogelijk geschikt voor vleermuizen, maar deze worden met de plannen niet aangetast. De overige bomen worden niet geschikt geacht voor vleermuizen, gezien de geringe grootte en afwezigheid van geschikte holten.

Indien de twee oude bomen niet (indirect) verlicht worden, zijn negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet te verwachten.

Gericht onderzoek is dan niet noodzakelijk. Lijnelementen en daarmee belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn niet aanwezig in het plangebied.

Vogels

Tijdens de veldverkenning zijn Pimpelmees, Koolmees, Vink, Ekster, Turkse tortel, Merel en Kauw waargenomen. Alle vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten. Sporen, nesten en holten van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

Conclusie

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. Een vergunning in het kader van de NB-wet is niet noodzakelijk. Negatieve effecten op strikt beschermde soorten worden niet verwacht indien de oude Zomereik en Amerikaanse eik niet verlicht worden. Gericht onderzoek en een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is dan niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.9 Water

4.9.1 Waterbeleid

Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening heeft Provincie Overijssel aangegeven op welke wijze aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven. De Omgevingsverordening heeft onder meer de status van de Waterverordening in de zin van de Waterwet. Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld.

Beleidsambities rond het thema 'water' zijn als volgt vastgelegd:

- watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig en veilig zijn;
- optimale watercondities, zowel wat betreft kwaliteit als kwantiteit, voor wonen, natuur, stedelijk gebied en gebiedskwaliteiten;
- een betrouwbare drinkwatervoorziening (zowel kwantiteit als kwaliteit);
- voorbereid zijn op langetermijneffecten van klimaatveranderingen (veiligheid en droogte).

Hoewel het watersysteem vooral ligt in de groene omgeving, hebben activiteiten in de stedelijke omgeving wel invloed op het watersysteem. Voor een optimale waterkwaliteit is als hoofdlijn van beleid voor het stedelijk gebied vastgesteld dat binnen het stedelijk gebied het waterbeheer is afgestemd op de functie van wonen en werken. De ontwikkeling van het watersysteem biedt kansen voor het behoud en versterken van ruimtelijke kwaliteit.

Waterbeheerplan 2010-2015 Velt en Vecht

Bij besluit van 27 oktober 2009 heeft het Algemeen Bestuur het waterbeheerplan Velt en Vecht 2010 - 2015 vastgesteld. Binnen het watersysteem is het thema veiligheid een belangrijke opgave voor de waterschappen in Rijn-Oost. Daarbij wordt rekening gehouden met het veranderende klimaat. De klimaatsverandering heeft gevolgen voor de manier waarop de gebieden worden beveiligd, het water wordt vastgehouden en beheerd. Voor de bevordering van de samenhang, de afstemming en de doelmatigheid in de afvalwaterketen is een betere waterkwaliteit mogelijk tegen lagere kosten. Samenwerking met gemeenten is een voorwaarde. Zowel in stedelijk als in landelijk gebied moet water steeds meer ruimte krijgen. Dat kan door de instrumenten van de ruimtelijke ordening op een juiste manier toe te passen.

De belangrijkste elementen voor het waterbeheer zijn hieronder beschreven.

- water als basis;
- werken vanuit drie kerntaken;
- verantwoordelijk voor veiligheid;
- verantwoordelijk voor het watersysteem;
- verantwoordelijk voor zuiveren van afvalwater;
- meesturen in ruimtelijke ordening;
- deel van een netwerkorganisatie;
- verbonden met de maatschappij;
- internationaal actief;
- een passende organisatie en financiering.

4.9.2 *Situatie plangebied en planologische vertaling*

Binnen het plangebied is geen sprake van bestaand oppervlaktewater.

Verhard oppervlak/waterberging

Het bebouwde oppervlak bedroeg in de oude situatie ongeveer 2.000 m², met een verharding van ruim 5.7000 m² en ongeveer 119 m² aan groen. In de situatie die ontstaat door realisatie van de supermarkt, is het bebouwde oppervlak ongeveer 2690 m² met een verharding van ongeveer 4250 m² en 1069 m² aan groen.

Het bestemmingsplan leidt niet tot uitbreiding van het planologisch areaal aan verhard oppervlak dan wel bebouwing. Binnen de bestemming Groen zijn water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan

Riolering

De supermarkt wordt voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt losgekoppeld middels de toepassing van infiltratie boxen. Hierbij wordt conform de waterbergingsopgave van de gemeente Ommen voor het gebouw uitgegaan van 20 mm berging en voor de bestrating van 10 mm.

Watertoets

Om te kunnen bepalen wat de effecten zijn van onderhavig initiatief op de waterhuishouding is in het kader van dit bestemmingsplan de digitale watertoets van het Waterschap Velt en Vecht doorlopen. Uit deze toets blijkt dat het verharde oppervlak afneemt en dat het hemelwater via een gescheiden rioolstelsel wordt afgevoerd. Het Waterschap heeft geen bezwaar tegen het bestemmingsplan en geeft een positief wateradvies.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
 - 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn bijvoorbeeld een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen:

Detailhandel

De bestemming Detailhandel is gelegen op de gronden van de supermarkt en slijterij en de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bebouwing ten behoeve van de supermarkt en slijterij opgericht kan worden. Het bouwvlak kan in zijn geheel bebouwd worden en de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Op de verbeelding is binnen de bestemming detailhandel ter bescherming van een monumentale boom de functieaanduiding monumentale boom opgenomen.

Groen

De bestemming Groen is gelegen om de groenstrook aan de westzijde van het plangebied. Deze groenstrook moet er mede voor zorgen dat de groen setting van het gebied gehandhaafd blijft en de gebouwen als het ware omarmd worden door groen. Binnen de bestemming kunnen dan ook geen parkeervoorzieningen of gebouwen worden opgericht.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt ontwikkeld door een ontwikkelaar. Aan de uitvoering van het plan zijn geen kosten voor de gemeente Ommen verbonden. De plankosten worden in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Uit de exploitatie berekening, waarin de kosten voor herontwikkeling met de te verwachte opbrengsten zijn vergeleken, blijkt dat de realisatie van het plan economisch haalbaar is.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is, dat tussen gemeente en waterschap, de diensten van provincie en rijk en de besturen van andere betrokken gemeenten overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid krijgen te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Pas daarna gaat de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start.

7.1.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere (bestuurs)organen, zoals bijvoorbeeld de waterschappen, de provincie en de VROM inspectie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Indien het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang, danwel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mateerschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan worden afgezien van overleg.

In verband hiermee is met betrekking tot dit bestemmingsplan overleg gevoerd met het Waterschap Velt en Vecht (zie par. 4.9.2.), de provincie en de VROM inspectie. In het ruimtelijk overleg met de provincie van 20 oktober is het bestemmingsplan besproken en akkoord bevonden. Tevens is het plan toegezonden aan de VROM inspectie. Deze heeft per mail op 27 oktober aangegeven dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RN-RB).

7.1.3 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt niet voor inspraak ter visie gelegd omdat met betrekking tot het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitseisen reeds inspraak is gegeven. Daaruit zijn geen reacties ontvangen (zie par. 2.2.3).

7.1.4 Tervisielegging voor indiening zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 november 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De tervisielegging werd vooraf aangekondigd in het plaatselijke weekblad en in de Staatscourant. Het plan is tevens digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende die periode konden door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Van deze gelegenheid is door twee in-dieners gebruik gemaakt. Beide zienswijzen zijn ingediend binnen de bovengenoemde termijn en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan op een aantal punten is aangepast. In het schema hieronder zijn de aanpassingen opgesomd:

Toelichting	Toevoegen als bijlage: Distributieplanologisch advies verplaatsing en vergroting Albert Heijn Ommen dd. 26 mei 2010.
Regels	Toevoegen art. 3.1.4.: Detailhandel mag alleen op de begane grond plaatsvinden. Toevoegen aan artikel 3.2.1: c. ter plaatse waar op de Verbeelding een gevellijn is aangegeven wordt de bebouwing gebouwd op deze lijn; d. de hoogte van de gevel aan de westzijde van de bebouwing - waarvoor op de Verbeelding een gevellijn is aangegeven - mag van noord naar zuid oplopen van 6 meter tot maximaal 11 meter; e. de hoogte van de gevel aan de zuidzijde van de bebouwing - waarvoor op de Verbeelding een gevellijn is aangegeven - mag van oost naar west oplopen van 6 meter tot maximaal 11 meter.
Verbeelding	Op de Verbeelding de aanduiding "gevellijn" opnemen voor de westelijke en zuidelijke gevel.