

TOELICHTING

op het bestemmingsplan Prinses Julianastraat van de gemeente Ommen

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht
Maart 2012

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen

Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	januari 2011
02	Voorontwerp na vooroverleg	september 2011
	Na inspraak / overleg	November 2011
03	Ontwerp	November 2011
04	Vaststelling gemeenteraad	Februari 2012

Bestandsnaam: 20120301_832_TO_Julianastraat-RhK-bestemmingsplan vastgesteld

Imro codering: NL.IMRO.0175.20111005001-va01

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1	Ligging Plangebied	7
2.2	Omgeving plangebied	7
3	PLANBESCHRIJVING	9
4	BELEID	13
4.1	Nationaal Beleid	13
4.2	Provinciaal Beleid	15
4.3	Gemeentelijk Beleid	16
4.4	Conclusies beleid	19
5	OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1	Flora en fauna	21
5.2	Water	22
5.3	Bodem	24
5.4	Luchtkwaliteit	25
5.5	Wegverkeerslawaaï	26
5.6	Externe veiligheid	27
5.7	Cultuurhistorie en archeologie	28
5.8	Bedrijven en milieuzonering	29
5.9	Molenbiotoop	29
5.10	Conclusies Omgevingsaspecten	31
6	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	33
7	BESTEMMINGEN	35
7.1	Planvorm	35
7.2	Bestemmingsregeling	35
8	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	37
8.1	Inspraak	37
8.2	Overleg artikel 3.1.1 Bro	37
8.3	Zienswijzen	37

BIJLAGEN

De volgende bijlagen horen bij deze toelichting:

1. Flora en faunaonderzoek Prinses Julianastraat, Ecogroen advies, 3 november 2011;
2. Verkennend bodemonderzoek Prinses Julianastraat 12 tot en met 16 te Ommen, Tauw, 9 augustus 2007;
3. Verkennend bodemonderzoek, Prinses Julianastraat 10 te Ommen, Borger en Burghouts, Enschede, september 2010;
4. Onderzoek luchtkwaliteit, Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving bv, Barendrecht, oktober 2010;
5. Onderzoek wegverkeerslawaaï, Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving bv, Barendrecht, januari 2011;
6. Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, De Steekproef, rapportnummer 2007-08/04;
7. Overlegreacties.
8. Inspraakreacties., inspraakverslag.
9. Bezonningsstudie Julianastraat, Geusink Weusten architecten, 2 november 2011.

1 INLEIDING

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan Prinses Julianastraat. Het bestemmingsplan bestaat verder uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet.

1.1 Aanleiding

Door de gemeenteraad van Ommen is de stedenbouwkundige visie “Prinses Julianastraat” vastgesteld. Hierin staan randvoorwaarden voor ontwikkelingen aan de Prinses Julianastraat. Binnen de kaders van deze visie is een ontwerp gemaakt voor 18 appartementen en 4 stadswoningen. Binnen het vigerende bestemmingsplan, zie 4.3.4, is deze ontwikkeling niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan maakt deze woningen wel mogelijk en is als zodanig te beschouwen als een uitwerking van de stedenbouwkundige visie. Door de gemeente Ommen is middels een beoordelingsmatrix onderzocht of het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplan binnen de stedenbouwkundige visie past. Naar aanleiding van deze matrix heeft nader overleg tussen de gemeente en ontwikkelende partij plaatsgevonden, waarna besloten is het project doorgang te laten vinden.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de realisering van een appartementsgebouw op de hoek van de Prinses Julianastraat en Den Lagen Oordt aan de oostzijde van het centrum van Ommen. Het is een project van Van Dijk Bouw Beheer BV. Het bouwplan is ontworpen door architectenbureau Geesink Weusten architecten.

Het bouwplan is een van de ontwikkelingen die plaatsvindt aan de oostelijke rand van het stadscentrum van Ommen. De nieuwbouw bestaat uit een aaneengesloten appartementsgebouw in drie bouwlagen, met in totaal 18 appartementen en 4 stadswoningen. Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats in een kelder onder het gebouw.

In verband met deze nieuwe ontwikkeling worden de bestaande woningen aan de Prinses Julianastraat 10, 12, 14 en 16 afgebroken.

1.2 Leeswijzer

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

Het tweede hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving ervan. In het derde hoofdstuk komt vervolgens het nieuwbouwplan aan de orde.

Hoofdstuk vier beschrijft het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving.

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

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

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

Ommen is een gemeente in de provincie Overijssel. Ommen ligt duidelijk waarneembaar op de overgang van verschillende landschappen en heeft daaraan ook haar ontstaan te danken. Verschillende landwegen kwamen ter plaatse van een oversteek over de rivier samen.

2.1 Ligging Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van het stadscentrum van Ommen, op de hoek van de Prinses Julianastraat en Den Lagen Oordt. In het gebied staan vier woningen (Prinses Julianastraat 10, 12, 14 en 16). De in de jaren vijftig/zestig gebouwde woningen hebben een goothoogte variërend van 3m tot 3,5m. de begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de (doorgaande) Prinses Julianastraat aan de westzijde, de straat Den Lagen Oordt aan de noordzijde, een bestaande woning en een grondgebonden woningbouwcomplex aan de oostzijde en het Hervormd Centrum aan de zuidzijde. De woning Prinses Julianastraat 16 heeft een grote, platte aanbouw, waarin een fysiopraktijk was ondergebracht.



Figuur 1. Luchtfoto met globale aanduiding plangebied.

2.2 Omgeving plangebied

Aan de overzijde van de Prinses Julianastraat ligt het oorspronkelijke stadsgebied van Ommen (historisch centrum), met ter hoogte van het plangebied een open ruimte met opgaande beplanting, begrensd door tamelijk kleinschalige bebouwing. Aan de noordzijde van Den Lagen Oordt is onlangs een appartementencomplex, bestaande uit drie lagen, gerealiseerd. Verderop aan Den Lagen Oordt staat een tamelijk grootschalig bankgebouw, de Rabobank. Ook aan de oostkant van het plangebied heeft nieuwbouw plaatsgevonden: een compact, kleinschalig complex met grondgebonden (zorg-) woningen.

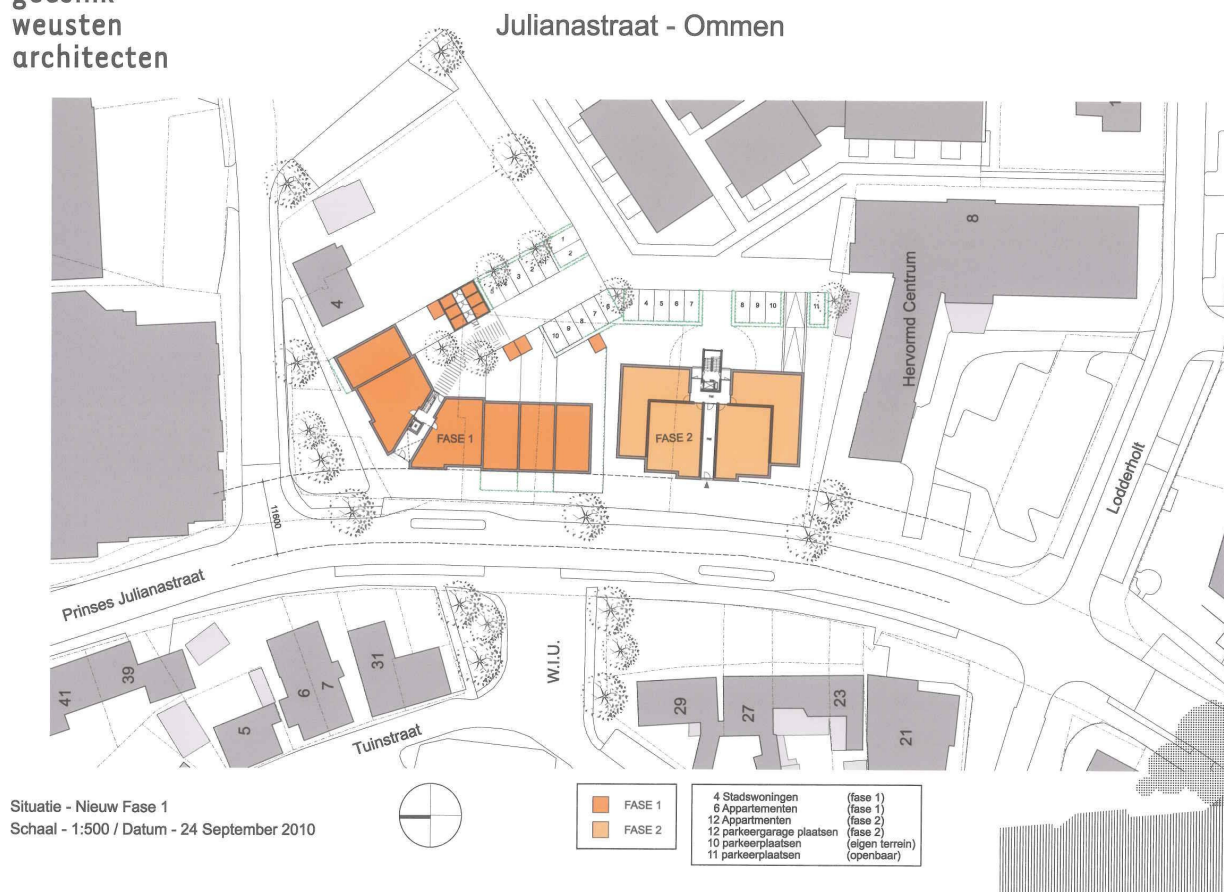
Ten zuiden van het plangebied, staat op ruime afstand van de weg het Nederlands Hervormd kerkelijk centrum.

De belangrijkste stroomweg in de directe omgeving van het plangebied is de Prinses Julianastraat. De Den Lagen Oordt is hier een zijstraat van. Tezamen met de Jan Houtmanstraat vormt dit de belangrijkste ontsluitingsroute van het plangebied.

3 PLANBESCHRIJVING

De Prinses Julianastraat-oostzijde vertegenwoordigt een ‘tussenschaal’ tussen het kleinschalige centrum en Den Lagen Oordt- Lodderholt. Afhankelijk van de behoefte kan het gebied ingevuld worden met een gemengd programma in de vorm van voorzieningen, appartementen en/of grondgebonden woningen. De nabijheid van de centrumvoorzieningen en het openbaar vervoer kan aantrekkelijk zijn voor jongere senioren in het hoge segment.

geesink
weusten
architecten



Figuur 3 Situatietekening Prinses Julianastraat.

Bouwblok

Aan de Prinses Julianastraat komen 3 op zichzelf staande gebouwen, te weten een hoekgebouw Prinses Julianastraat-Den Lagen Oordt, een hoekgebouw Prinses Julianastraat – Lodderholt en een tussenliggend bouwvolume. Deze gebouwen begeleiden de Prinses Julianastraat als hoofdroute zonder een stedelijke wand te vormen. De gebouwen krijgen ieder een eigen uitstraling waardoor een gevarieerd beeld aan de Prinses Julianastraat ontstaat.

Het onderhavig bestemmingsplan behelst de eerste twee fasen van deze ontwikkeling. Fase 1 is het complex aan de Prinses Julianastraat-Den Lagen Oordt met 4 grondgebonden stadswoningen en 6 appartementen. De tweede fase bestaat uit een appartementencomplex van 12 appartementen. De ontsluiting voor automobilisten vindt plaats via de Jan Houtmanstraat.

Bouwhoogte

Aan de Prinses Julianastraat is de bouwhoogte beperkt door de aanwezigheid van een molenbiotop (molen De Lelie). Uit overleg met de molenstichting is gebleken dat een bouwhoogte van 10.70 meter geen belemmeringen oplevert. De bebouwing wordt uitgevoerd als twee lagen met een kap, met een volledige woonverdieping.

Rooilijnen

De rooilijn van de nieuwbouw ligt op ca. 11,60 meter vanuit de as van de Prinses Julianastraat en begeleidt de route. De nieuwe rooilijn komt overeen met de huidige rooilijn van de bestaande woningen en waarborgt ondanks de

vergroting in massa de groene uitstraling aan dit deel van de Prinses Julianastraat. De gebouwen hebben een verspringende rooilijn om het gevarieerde beeld aan de Prinses Julianastraat te ondersteunen.

Bouwblokhoecken en beëindiging

De hoofdvolumes alsmede de hoofdentrees van de appartementen liggen aan de zijde van de Prinses Julianastraat.

Gevelopbouw

De 'tussenschaal' is afleesbaar in de maatvoering van de gebouwen, maar ook in de gevelindeling, de kapvorm en de materialen. De nieuwbouw manifesteert zich als twee verschillende gebouwen met verschillende stijlen.

Gezien de ligging nabij de historische kern is er gekozen voor een duidelijke lokale architectuur, die is geïnspireerd op de architectuur van de Vechtstreek.



Figuur 4 Gevelaanzicht Prinses Julianastraat.

Kaprichting

De kapvorm en richting dragen bij aan het ruimtelijk beeld van de verschillende gebouwen. Daarom zijn er diverse kapvormen en richtingen toegepast, zoals een zadeldak en een schilddak. Per gebouw is gekozen voor één duidelijk kapvorm. Bij fase 1 is dit de zadeldak en bij fase 2 de schilddak.

Ontsluiting

De gebouwen worden niet direct vanaf de Prinses Julianastraat ontsloten, om niet nog meer zijstraten te maken. De schaalvergroting vraagt om een auto-ontsluiting vanaf het binnenterrein. Hierdoor heeft het doorgaande verkeer van de Prinses Julianastraat en Den Lagen Oordt geen hinder van de extra ontsluiting. De huidige ontsluiting aan de Jan Houtmanstraat kan daarbij volstaan.



Figuur 5 Achtergevelaanzicht Prinses Julianastraat.

Parkeren

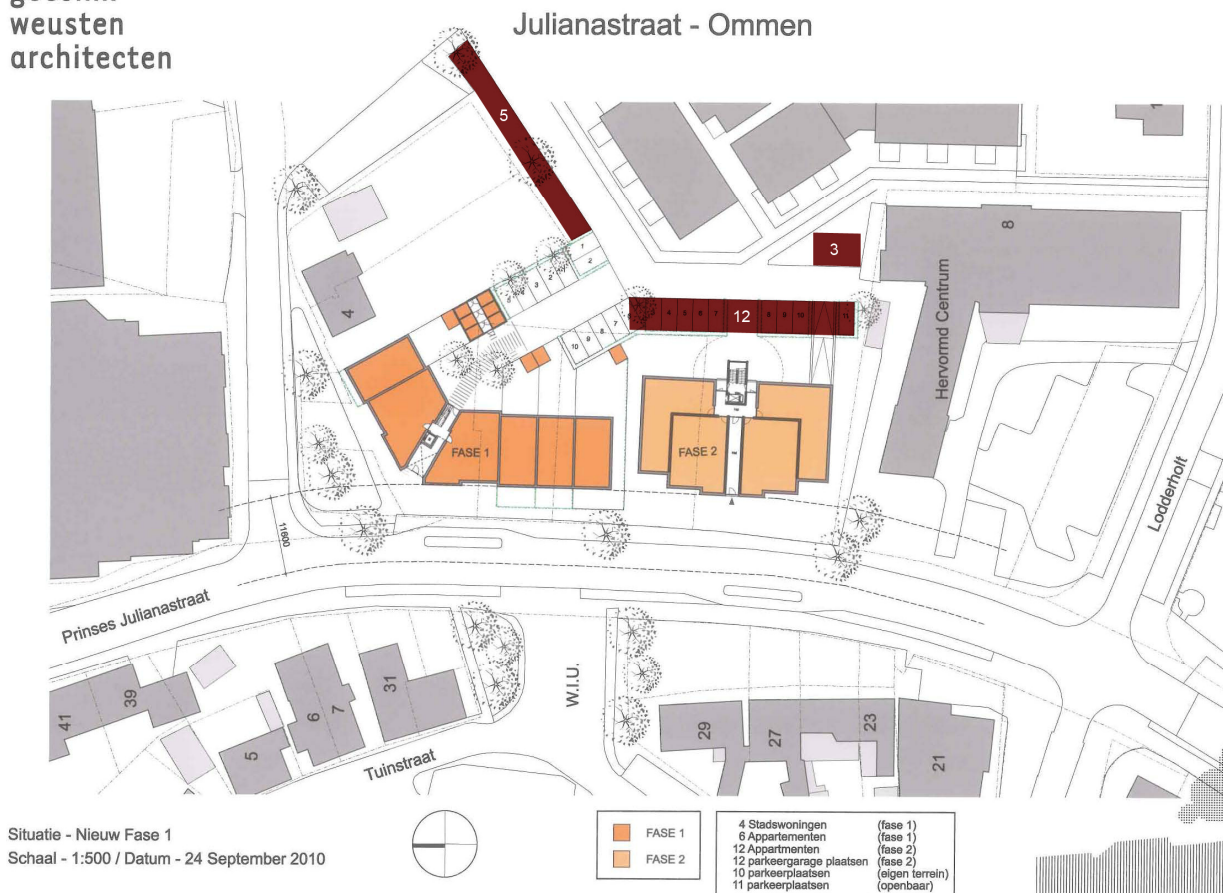
De parkeernorm voor deze ontwikkeling is 1,3 parkeerplaats per woning, waarvan 1 parkeerplaats op eigenterrein opgelost moet worden en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte. In de huidige situatie bestaat het parkeren in de openbare ruimte uit parkeerplaatsen voor de woningen van De Veste. De Veste heeft momenteel 17 parkeerplaatsen op het binnenterrein en heeft behoefte aan 3 extra parkeerplaatsen. In totaal 20 parkeerplaatsen. Op de parkeerkaart fase 1 zijn 12, 5 en 3 parkeerplaatsen ingericht voor De Veste.

Op het moment heeft de gemeente een herinrichtingsplan openbare ruimte in voorbereiding voor de omgeving van het plangebied, waarbij ook parkeerplaatsen aan de Jan Houtmanstraat worden betrokken bij de ontwikkeling.

Fase 1 bestaat uit 10 woningen. Op het parkeerterrein aan het binnenterrein worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd, 2 bezoekersparkeerplaats zal aan de Jan Houtmanstraat worden gerealiseerd (zie parkeerkaart fase 1). Fase 2 bestaat uit 12 woningen. Voor fase 2 vindt het parkeren op eigen terrein plaats in een (half)verdiepte parkeerkelder met 12 parkeerplaatsen, die vanaf het binnenterrein wordt ontsloten. De 4 benodigde bezoekersparkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd aan de Jan Houtmanstraat.

Met deze insteek kan het aspect "parkeren" worden geborgd. Wanneer het herinrichtingsplan openbare ruimte gereed is zal dit aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

geesink
weusten
architecten



Figuur 6 Parkeerkaart fase 1.

4 BELEID

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de beoogde gebiedsontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op de gebiedsontwikkeling. Het bestemmingsplan mag enerzijds niet strijdig zijn met relevant beleid en dient anderzijds uitvoering te geven aan het beleid van de diverse overheden.

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en vormen de kaders waarbinnen de wijk wordt gerealiseerd en het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.1 Nationaal Beleid

4.1.1 Nota Ruimte

Op het gebied van de ruimtelijke ordening staat het Rijksbeleid verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is in mei 2005 in de Tweede Kamer aangenomen en vervolgens heeft de Eerste Kamer in januari 2006 met de Nota Ruimte ingestemd. In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen genoemd:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Meer specifiek wordt opgemerkt dat voor de leefbaarheid van steden en dorpen een bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Nieuwe functies of bebouwing zouden grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen. Hierbij wordt met name gekeken naar inbreiding in het bestaand bebouwd gebied, direct aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De Nota Ruimte zet met name in op een efficiënt en, daar waar mogelijk, meervoudig ruimtegebruik. Daarnaast moeten gemeenten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen. Ook moet water een veel sterker sturende rol krijgen bij de ruimtelijke inrichting. De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hierdoor wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij lagere overheden om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Met de motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt meer verantwoordelijkheid bij lagere overheden gelegd. In dit kader wordt in dit hoofdstuk gekeken naar ruimtelijke beleidsstukken op het niveau van de provincies, regio's en de gemeente. In de Nota Ruimte is beleidsmatig opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee moeten houden. Dit is verder uitgewerkt in het onderstaande realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

4.1.2 Realisatieparagraaf

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.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen 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 plan bij kan dragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

4.1.3 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Momenteel is de Nota Ruimte het vigerende rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening. De opvolger hiervan, de structuurvisie infrastructuur en ruimte, zit in de ontwerpfase. In 2012 wordt de nieuwe structuurvisie waarschijnlijk vastgesteld, wat ook de reden is dat deze visie meegenomen wordt in dit bestemmingsplan.

"Nederland concurreren, bereikbaarheid, leefbaar en veiligheid" Daar streeft het rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports, brain en greenports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Op alle lagen en niveaus komt de Nederlandse infrastructuur aan bod. Buiten de mobiliteit zijn de hoofdlijnen over infrastructuur als volgt:

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie. Dit bestaat met name uit het compleet maken van het hoofd energienetwerk (380 KV), zowel binnen als buiten de landsgrenzen;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond, de bodemgesteldheid en (grond)water zijn van grote invloed op de eisen aan bovengrondse functies.

Daarnaast wordt het mobiliteitsstelsel van Nederland, waarin de reiziger centraal staat, veel besproken. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen is daarbij van belang. Robuustheid en samenhang worden bereikt door de modaliteiten (weg, ov, vaarwegen) ieder voor zich vragendericht te versterken, beter met elkaar te verknopen en de samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen te vergroten. Een betere benutting van de capaciteit en het in stand houden van het bestaande mobiliteitssystemen van weg, spoor en vaarwegen is daarbij belangrijk. De fiets en het openbaar vervoer moeten in de toekomst een grote rol gaan spelen om de drukte in de stedelijke regio's op te lossen.

Ook verschillende aspecten binnen de leefomgeving komen aan bod. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's is er een van, net zoals ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen. In stedelijke (her)ontwikkelingen dient hier rekening mee te worden gehouden. Ook dient er ruimte te worden ingeruimd voor:

- Behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten, aan de hand van de herijkte nationale EHS;
- Militaire terreinen en activiteiten;

Bij het creëren van ruimtelijke plannen worden zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming belangrijk. Er wordt geacht bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met de gevolgen op de waterhuishouding, het milieu en cultureel erfgoed. De voorgaande aspecten waar rekening mee moet worden gehouden, staat beschreven in Hoofdstuk 5

4.1.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

De kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001) wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Belangrijke elementen in het bodembeleid zijn het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond.

Voor de planvorming van de Prinses Julianastraat is de bodemkwaliteit van het plangebied in kaart gebracht. Nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie(s) kan de ontwikkeling van het woongebied doorgang hebben. Zie voor de resultaten van het genoemde onderzoek hoofdstuk 5 van deze toelichting.

4.1.5 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.

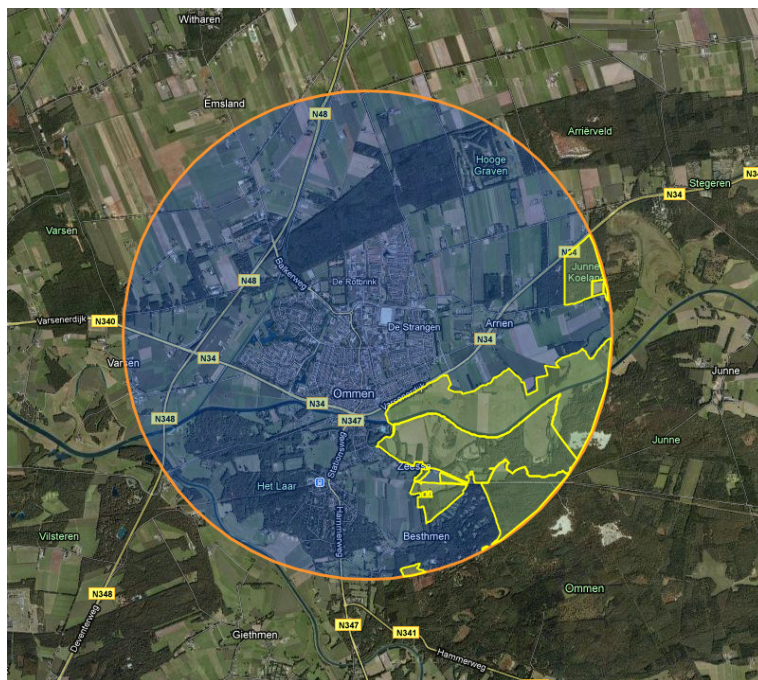
De uitwerking van deze Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Het plangebied valt niet binnen een Natura 2000-gebied. Op afbeelding 5 staan de Natura 2000-gebieden binnen een straal van 4 kilometer van het plangebied weergegeven.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

4.1.6 Natuurmonumenten en Ecologische Hoofdstructuur

Er zijn geen natuurmonumenten of delen van de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig in de omgeving van het plangebied.

4.1.7 Conclusie

Met de motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt meer verantwoordelijkheid bij lagere overheden gelegd. In dit kader wordt in dit hoofdstuk gekeken naar ruimtelijke beleidsstukken op het niveau van de provincies, regio's en de gemeente. In de Nota Ruimte is beleidsmatig opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee moeten houden. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid op rijksniveau



Figuur 7. Natura 2000 gebieden. Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/>

4.2 Provinciaal Beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Overijssel, 2009

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 Wro.

De wens van de provincie is een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap, waarbij rekening gehouden moet worden met afnemende groei van de bevolking, veranderingen in de woonwensen en economische veranderingen. De hoofdambitie is: een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Voor de Prinses Julianastraat zijn de volgende ambities van belang:

1. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag;
 - Voldoende en flexibel aanbod van woonmilieus, die voorzien in de vraag;
2. Behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van (binnen-)stedelijke kwaliteit en mooie landschappen in het buitengebied;
 - Versterken identiteit en onderlinge diversiteit van landschappen en dorpen;
 - Behoud en versterken cultureel erfgoed (monumenten, industrieel en agrarisch erfgoed);
 - Versterken kernkwaliteiten (binnen-)steden (monumenten, architectuur, water/ groen, culturele voorzieningen, stationsgebieden)
3. Veiligheid en gezondheid: Veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen;
 - Zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
 - Bevorderen van een gezond leefmilieu;
 - Bieden van bescherming tegen wateroverlast.

Sturingsmodel

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.

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

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 mogelijkheden voor herstructurering binnen gemeente Ommen zijn klein zijn dat niet voldaan kan worden aan de toenemende vraag naar woningen en voorzieningen. Met de ontwikkeling aan de Prinses Julianastraat wordt de SER-ladder in acht genomen en kunnen er toch 22 nieuwe woningen binnen het stedelijke gebied worden gerealiseerd.

Bij de omgevingsvisie horen ook diverse kaarten. Deze kaarten laten met verschillende lagen laten zien wat de (historische) ondergrond is en welke ontwikkelingen in gebieden kunnen plaatsvinden. Op de kaarten is te zien dat het plangebied, zoals al eerder aangegeven, tegen de historische kern van Ommen aanligt. De functie van het gebied wordt aangeduid als bebouwing, daardoor past de beoogde ontwikkelingsperspectieven binnen dit gebied.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling aan de Prinses Julianastraat mogelijk. Dit is in lijn met de doelstellingen en voorwaarden die uit de Omgevingsvisie voortvloeit.

4.3 Gemeentelijk Beleid

4.3.1 Het Ommer Motief – Perspectieven voor Ommen 2020

Ommen zal meer gaan inzetten op kwaliteit dan op kwantiteit; het accent verschuift van meer naar beter. Dit heeft alles te maken met afname van de bevolkingsgroei en de concurrentie met andere gemeenten die daar mee samenhangt. Ommen streeft ernaar om een goed leef- en werkklimaat te (blijven) bieden met voldoende werkgelegenheid, ruimte om te recreëren en woningen die aansluiten bij de vraag.

Het doel van het Ommer Motief en de Missie/ Visie voor 2020 die hierin wordt gegeven is om een betekenisvol kader te bieden dat mede richting geeft aan de besluiten en het handelen van de gemeente, maar dat ook bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties prikkelt tot het (mede) ontwikkelen en uitvoeren van plannen.

De visie:

Ommen zet in op ontwikkeling op basis van haar sterke en kernmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Deze kernkwaliteiten vormen het fundament voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente kiest ervoor om zich verder te ontwikkelen tot een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme. Ontspanning, wellness en sport zijn kernbegrippen, waarbij verbindingen worden gezocht met educatie en zorg. De werkgelegenheid die dit biedt, ondersteunt het streven naar een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw.

De ruimtelijk-economische ontwikkeling is gebaseerd op wederkerigheid. Woningen, bedrijven en kantoren worden (her-)ontwikkeld in een parkachtige setting, ruim en groen van opzet. Uitgangspunt is een toename van ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur ter plekke of, tenzij het echt niet anders kan, elders ter compensatie.

Conclusie

De ontwikkelingen aan de Prinses Julianastraat zullen bijdrage aan een gevarieerd woonaanbod. Er wordt immers de mogelijkheid geboden om gelijkvloers te wonen, wat voor specifieke doelgroepen erg aantrekkelijk is. Daarnaast is de ontwikkeling nabij het centrum gelegen, wat in lijn is met de doelstellingen uit het Ommer Perspectief.

4.3.2 Woonplan 2011 -2014

In het Woonplan 2011 – 2014 staat het woonbeleid voor de periode 2011 - 2014. Het woonplan zit nog in de ontwerpfasen maar wordt naar verwachting in oktober 2011 vastgesteld en wordt daarom aangehouden als vigerend beleid op het gebied van wonen. In dit woonplan is opgenomen dat de verantwoordelijkheid voor goede huisvesting in de eerste plaats ligt bij de vragers en aanbieders op de woningmarkt. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om, waar nodig, de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen worden voorzien, zoals ouderen, starters op de woningmarkt en de lagere inkomensgroep.

In de missie die opgenomen is in het woonplan worden vijf uitgangspunten genoemd die in het gemeentelijk woonbeleid meegenomen moeten worden:

- Het imago van een groene gemeente, waar het rustig is en waar niettemin iedereen goed kan leven en recreëren en waar kwaliteit en veiligheid de norm is, moet behouden blijven;
- Om het groene karakter van de gemeente te behouden, krijgen naast de uitbreidingslocatie Ommen Oost de inbreidingslocaties nadrukkelijk aandacht en mag door de inbreiding het groene karakter van de woongemeenschappen niet worden aangetast;
- De voorzieningen voor ouderen (zoals welzijn/zorg) worden verbeterd;
- De gemeente zal voortrekker zijn van duurzaamheid;
- De jeugd moet zich in Ommen thuis blijven voelen;

In het woonplan worden bovengenoemde uitgangspunten verwoord in de volgende beleidsdoelen:

- Vraaggestuurd huisvesten: Het aanbod aan woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners, die gemiddeld steeds ouder worden. Mensen moeten zich zelf verantwoordelijk voelen voor hun eigen woon- en leefsituatie en de gemeente wil dat faciliteren;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw: Voorkomen moet worden dat Ommen op enig moment nog vrijwel uitsluitend bestaat uit ouderen. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en voor het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast zijn er jongeren nodig om de ouderen een goed woongenot te bieden (door bijvoorbeeld in winkels te werken en zorg aan huis te bieden). Daarom streeft de gemeente naar een evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Streven naar een duurzame gemeente en samenleving: Het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen;

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 18 appartementen en 4 grondgebonden stadswoningen mogelijk. Deze differentiatie, ook al op kleine schaal, sluit aan op de doelen van het Woonplan.

4.3.3 Stedenbouwkundige visie

Door de gemeenteraad van Ommen is de stedenbouwkundige visie “Prinses Julianastraat” vastgesteld. Dit bevat een visie voor een gebied dat groter is dan het plangebied van dit bestemmingsplan (zie Figuur). Dit bestemmingsplan is te beschouwen als een uitwerking van een deel van deze visie. In de visie zijn diverse randvoorwaarden opgenomen voor ontwikkelingen binnen het plangebied. De gemeente Ommen heeft het bouwplan waarop dit bestemmingsplan gebaseerd is getoetst aan deze randvoorwaarden, en dit akkoord bevonden.



Figuur 8. Plangebied stedenbouwkundige visie "Prinses Julianastraat" (geel omlijnd).

De stedenbouwkundige visie Julianastraat kan beknopt als volgende worden omschreven:

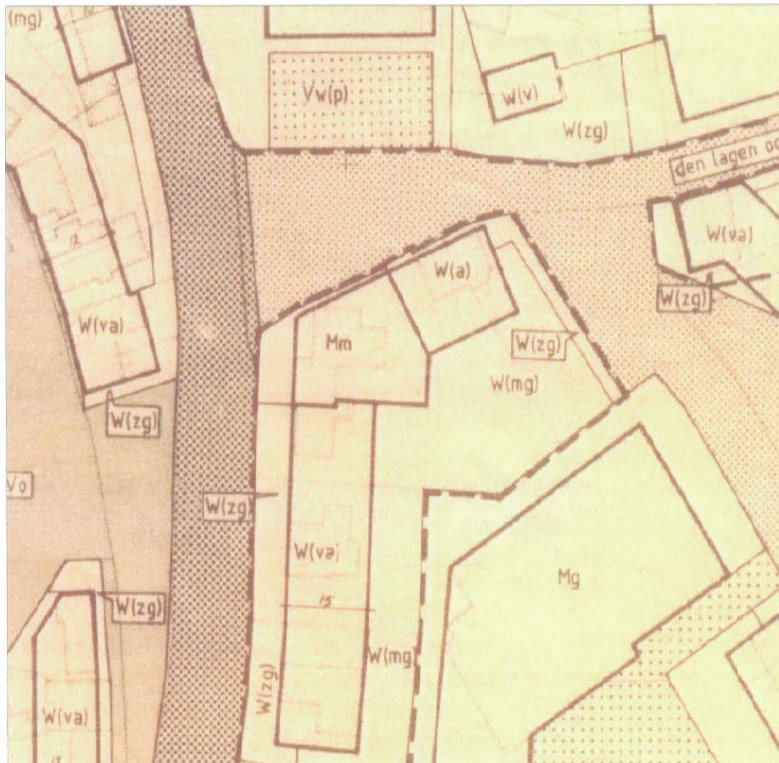
- Bebouwing ten oosten Julianastraat moet een zgn. tussenschaal vormen tussen het centrum enerzijds en het gebied achter de oostzijde Julianastraat anderzijds;
- De rooilijnen moeten parallel lopen met de straat en ter plaatse van de Den Lagen Oordt en de Lodderholt scherpe hoeken te maken;
- een continue straatwand verdient de voorkeur;
- De tussenschaal krijgt gestalte in de vorm van een drietal appartementsgebouwen, met een gemengd programma in de vorm van voorzieningen en/of woningen in de plint en appartementen;
- De bebouwing is opgedeeld in 3 bouwblokken, t.w. een hoekgebouw Julianastraat - Den Lagen Oordt, een hoekgebouw Julianastraat – Lodderholt en een tussenliggend bouwvolume;
- Bebouwing twee bouwlagen met een kap, eventueel plaatselijk met een gebouwde parkeervoorziening; max. 10,70 m. hoogte;
- De parkeervoorzieningen bij het hervormd centrum moeten terugkomen als openbare parkeervoorziening;
- Groenelementen aanbrengen om het groene karakter van de Julianastraat ook na nieuwbouw te blijven behouden;
- Min. Afstand tot de trottoirrand Julianastraat: 8,00 m.;
- Op noord- en zuidpunt kunnen stedenbouwkundige accenten komen;
- De drie gebouwen moeten zich manifesteren als drie verschillende gebouwen van dezelfde familie;
- Verschillende kapvormen zijn mogelijk (binnen dezelfde familie); op hoekpunten kan afwijkende vorm worden toegepast;
- Gepleit wordt voor een duidelijke lokale architectuur van de Vechtstreek;
- Ontsluiting voor auto's vanaf het binnenterrein;
- Parkeren ondergronds met aanvulling voor bezoekersparkeren (0,3 pp per app.) in openbaar gebied;
- Aanwezige openbare parkeervoorzieningen laten terugkomen (Herv. Centrum, dwarsparkeren J. Houtmanstraat).

4.3.4 Vigerende Bestemmingsplan "Ommen-Kom"

Het vigerende plan voor het plangebied is het bestemmingsplan "Ommen-Kom". Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 januari 1991.

De locatie is deels bestemd voor Maatschappelijke doeleinden , medische voorzieningen (de fysiopraktijk) en deels voor Woondoeleinden (vrijstaande en aaneengesloten woningen).

Omdat het bouwplan voor de Prinses Julianastraat in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, is dit bestemmingsplan "Prinses Julianastraat" opgesteld om het plan juridisch en planologisch mogelijk te maken.



Figuur 9. Fragment geldend bestemmingsplan. Mn=Maatschappelijke doeleinden, medische voorzieningen. W(va) Woondoeleinden, vrijstaande en aaneengesloten woningen.

4.4 Conclusies beleid

Het bouwplan voor de Prinses Julianastraat is niet in strijd met het vigerende rijks- en provinciaal beleid. De Beoogde ruimtelijke ontwikkeling pas niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt het onderhavige bestemmingsplan opgesteld om een nieuw juridisch - planologische kader te vormen, om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

5 OMGEVINGSASPECTEN

Omgevingsaspecten betreft aspecten als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

5.1 Flora en fauna

In het kader van de ontwikkelingen zal een flora- en faunaonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek heeft als doel te inventariseren of het project in strijd zou kunnen zijn met de natuurwetgeving. Deze natuurwetgeving betreft de:

- Flora- en faunawet voor beschermde soorten.
- Natuurbeschermingswet voor beschermde natuurgebieden.
- Nota Ruimte voor het planologisch veiligstellen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) via de Wet Ruimtelijke Ordening.

Flora en faunaonderzoek 2007

Voor een deel van het plangebied is in 2007 ecologisch onderzoek uitgevoerd (BügelHajema Adviseurs, augustus 2007). De belangrijkste conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- Vleermuizen: alvorens tot sloop kan worden overgegaan, moet nader onderzoek plaatsvinden naar verblijfplaatsen van vleermuizen in de panden
- Steenmarter: er is geen nader onderzoek naar steenmarter nodig als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het slopen van de panden moet buiten het voortplantingsseizoen (van maart tot juni) gebeuren;
 - Voordat de panden worden gesloopt, moeten deze van binnen worden opgeruimd
 - de sloop moet vanaf één kant van de panden gebeuren
- Niet bedreigde waarden: van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied: vaatplanten, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, overige ongewervelde soorten.
- Beschermde soorten: in het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd, aangezien er een vrijstelling voor geldt.

Flora en faunaonderzoek 2011

Het onderzoek uit 2007 ging uit van een kleiner plangebied dan dit bestemmingsplan omvat. Daarnaast is in 2007 geen aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Door Ecogroen is daarom een flora- en faunaonderzoek en een onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd. Bij onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen vereist de toetsende instantie (DLG) minimaal vier nachtelijke bezoeken verspreid over het jaar. Daarnaast is er 1 dagbezoek aan het plangebied geweest. Alle veldonderzoeken zijn uitgevoerd en hieronder staan de conclusies uit de definitieve rapportage. Het gehele rapport is opgenomen als bijlage 1 van de bijlage bij de toelichting.

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen in het plangebied, maar naast gecultiveerde plantensoorten, zijn er ook plantensoorten aangetroffen die kenmerkend zijn voor voedselrijke en enigszins vochtige omstandigheden. Aangetroffen soorten zijn onder andere Zevenblad, Gewone paardenbloem, Madelief en Zachte ooievaarsbek. Het nemen van vervolgstappen, zoals het nemen van mitigerende maatregelen, is hier ten aanzien van flora niet aan de orde.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van nestlocaties van broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Deze worden ook niet verwacht. Wel zijn er algemene broedvogels zoals Winterkoning, Merel, Heggenmus, Spreeuw en Witte kwikstaart broedend aangetroffen en/of te verwachten. Alle broedvogels zijn gedurende hun broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Voor de meeste van de aanwezige soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Indien op een locatie geen broedende/nestelende vogels aanwezig zijn, mag het aanwezige potentiële broedbiotoop ook tijdens het broedseizoen verwijderd worden. Gedurende het dagbezoek is er specifiek gelet op de aanwezigheid van Huismussen. Hoewel deze wel bij de sloop van de panden actief waren, was dat niet het geval in het onderzoeksgebied. Vaste verblijfplaatsen van deze soort zijn dan ook niet te verwachten.

Ook is er gelet op de aanwezigheid van vissen, amfibieën, reptielen, ongewervelden en weekdieren. Op de overwintering van laagbeschermde amfibieënsoorten na, is de aanwezigheid van de overige soorten niet te verwachten in het plangebied. Bij ruimtelijke ingrepen geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet voor laag beschermde amfibieënsoorten. Effecten op overwinterende amfibieën kunnen – mits

de planning van de werkzaamheden dit toelaat - geminimaliseerd worden door de werkzaamheden uit te voeren buiten de overwinteringsperiode van amfibieën die globaal loopt van november t/m maart.

Tijdens het nachtelijk onderzoek op 7 juni 2011 is op een parkeerplaats iets ten zuiden van het plangebied een foeragerende Steenmarter waargenomen. Vaste verblijfplaatsen van deze middelhoog beschermde soort zijn echter niet aangetroffen en worden op basis van het ontbreken van sporen zoals uitwerpselen en prooiresten ook niet verwachten in het plangebied. In het plangebied en de directe omgeving zijn wel verblijfplaatsen van een aantal laag beschermde, kleine grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten c.q. vastgesteld, namelijk van Huispitsmuis, Bosmuis, Rosse woelmuis, Mol en Egel. Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele laag beschermde zoogdieren verloren gaan. De effecten kunnen geminimaliseerd worden door de werkzaamheden uit te voeren in de minst schadelijke periode, die van september tot december is. (mits vorstvrij).

Specifiek is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Tijdens de nachtelijke onderzoeken zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen. Vleermuizen maken gebruik van een netwerk van verblijfplaatsen, waardoor vleermuizen regelmatig wisselen van verblijfplaats. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat zich later alsnog vleermuizen gaan vestigen in het plangebied. Aangezien in de zomer en het najaar van 2011 geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, is het niet aannemelijk dat aankomende winterperiode (2011/ 2012) overwinterende vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing. Derhalve is het aan te raden om de sloop vóór half maart 2012 uit te voeren. Mocht het in de periode van half maart 2012 tot half maart 2014 uitgevoerd wordt het aangeraden niet in de overwinterings- of voortplantingsperiode te slopen en moet er om schade aan vleermuizen te voorkomen een week voor de aanvang van de sloop een controle onderzoek uitgevoerd worden. Mochten de sloopwerkzaamheden na maart 2014 uitgevoerd worden dan is volledig geactualiseerd vleermuizenonderzoek noodzakelijk.

Daarnaast geven de voorgenomen plannen geen aanleiding schade te veronderstellen aan vliegroutes van vleermuizen. Wel zijn er enkele foeragerende dwergvleermuizen aangetroffen in de achtertuinen van woningen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Flora- en faunawetgeving geen juridische bescherming. Bovendien blijft het plangebied na herinrichting geschikt als foerageergebied voor vleermuizen.

5.2 Water

5.2.1 Waterbeleid

Voor de beleidskeuzen ten aanzien van deze waterparagraaf in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een groot aantal beleidsdocumenten, waaronder:

- Rijksbeleid zoals verwoord in het Nationaal Waterplan “Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst”, Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21) en de Watervisie “Nederland veroveren op de toekomst”;
- de Vierde Nota Waterhuishouding en de startovereenkomst “Waterbeleid 21e eeuw”.

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21e eeuw - die overgenomen wordt in alle overige beleidsstukken - is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen – Afvoeren;
- Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden – Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied naar de volgende aandachtspunten: Meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Waterschapsbeleid Velt en Vecht

Het beleid van het waterschap Velt en Vecht is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. uit dit plan blijkt dat bij keuzes in de ruimtelijke ordening het waterschap verdere aantasting van het watersysteem wil voorkomen en onomkeerbare ontwikkelingen voor wil zijn. daarom wordt het watersysteem als randvoorwaarde gesteld bij de ruimtelijke ordening.

Belangrijke richtlijnen voor het duurzame waterbeheer dat Velt en Vecht nastreeft, staan in de publicatie Grondwater als leidraad voor het oppervlaktwater (een aanpak op basis van de Waternood-methode). Deze aanpak is vooral gericht op verdrogingsbestrijding en is de eerste stap uit de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

Velt en Vecht hanteert het “stand still” beginsel. Als er door activiteiten of ontwikkelingen berging verloren gaat, moet deze volledig worden gecompenseerd. Voor het stedelijk waterbeheer is de doelstelling: de kwaliteit en kwantiteit op orde brengen, conform de afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Waterplan gemeente Ommen

Het waterplan Ommen geeft in hoofdlijnen de randvoorwaarden en uitgangspunten voor wateraspecten binnen de gemeente weer. Dit is onderverdeeld in verschillende onderwerpen als riolering en waterneutraal bouwen. De voor dit plan belangrijkste aspecten worden hieronder uitgelicht.

Riolering

In grote delen van Ommen Noord is nog een gemengd rioolstelsel aanwezig, waardoor veel regenwater via het riool wordt afgevoerd. Het gemengde rioolstelsel van Ommen-Noord heeft nu nog vijf overstorten. Gemiddeld 10 tot 15 keer per jaar valt er meer neerslag dan er in het rioolstelsel geborgen kan worden en wordt een deel van het rioolwater ongezuiverd op het oppervlaktewater geloosd. De vuiluitworp vanuit gemengde rioolstelsels heeft vaak een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater. De gemeente heeft in overleg met het waterschap Velt en Vecht gekozen voor alternatieve oplossingen: groene berging in combinatie met afkoppelen. Door de gekozen oplossing daalt de overstortfrequentie en wordt de vuilemissie met meer dan de helft gereduceerd. Bij hoge Vechtwaterstanden moet in ieder geval de overstort Varsenerdijk worden afgesloten (gebeurd automatisch via een klep).

Naar verwachting zal de vuiluitworp uit gemengde rioleringssystemen op termijn verder teruggedrongen moeten worden met het oog op de Kader Richtlijn Water. Het afkoppelen van regenwater is een ontwikkeling die beter past in een duurzame ontwikkeling van het omgaan met regenwater, waarbij zowel de vuiluitworp uit rioolstelsels wordt teruggedrongen (sanering overstorten) als de werking van de afvalwaterzuivering verder kan worden geoptimaliseerd.

Het beleid van de gemeente Ommen is gericht op een reductie per 31-12-2012 van 10% tot 15% van de huidige vuiluitworp. Op dit moment wordt voldaan aan de basisinspanning.

Waterneutraal bouwen

Zowel bij nieuwbouw als bij reconstructies/verbouw is nu het uitgangspunt dat er waterneutraal zal worden gebouwd. Dit betekent een zodanige inrichting van het watersysteem dat geen afwenteling naar andere gebieden/wijken plaats vindt. Dit betekent:

- watervriendelijk ontwerpen op het niveau van stad, dorp, landschap en bouwwerken. Een omslag naar bouwen met water is nodig;
- zo ontwerpen dat de stedelijke omgeving geen pieken meer veroorzaakt door de afvoer van hemelwater;
- waterneutraal bouwen. In de planexploitatie moeten de kosten voor compenserende waterbergingscapaciteit worden opgenomen;
- bij elk verhard oppervlak compensatie voor berging bij piekafvoer. Het hemelwater in woonwijken en bedrijventerreinen vasthouden;
- geen regenwater meer afvoeren via de riolering;
- de afvoer van regenwater (uitgaande van 100% afkoppeling van het regenwater van de riolering) per deelgebied/wijk/plan tijdelijk kunnen bergen (geen afwenteling naar elders), ook als er een extreme regenval is.

5.2.2 Watertoets

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen.

In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk verplicht.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - waaronder het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

Randvoorwaarden waterplan Ommen

Het plan zal zodanig uitgevoerd worden dat aan de eisen uit het waterplan van de gemeente Ommen voldaan wordt. De bebouwing is tevens zodanig ontworpen dat het wordt aangesloten op een gescheiden stelsel. Het regenwater wordt via het droogweerafvoer riool afgevoerd.

Toename oppervlakteverharding

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat regenwater, afkomstig van verharde oppervlakken (daken, verhardingen), niet worden afgevoerd op de riolering of afvalwaterzuivering, maar zoveel mogelijk wordt geïnfilteerd in de bodem, dan wel vertraagd wordt afgevoerd naar naburig oppervlaktewater. Een groot deel van het perceel wordt verhard of bebouwd. Gezien de geconcentreerde bebouwing is infiltratie in de bodem op eigen

terrein geen optie en zal het hemelwater moeten worden afgevoerd naar in de omgeving aanwezig oppervlaktewater. De oppervlakte van het gehele plangebied is 2524m². In de bestaande situatie is 740m² hiervan verhard. In de nieuwe situatie zal dit oplopen tot 1255m² (1069m² bebouwing+186m² parkeren). Er is dus een toename van 515m² aan verhard oppervlak.

De bodemopbouw staat infiltratiemogelijkheden toe, aangezien de aanwezige deklaag bestaat uit matig fijn zand tot matig grof zand. Het plan heeft ook geen directe invloed op het watersysteem omdat er geen watergangen worden gedempt of worden verlegd.

Het waterschap hanteert geen sleutel voor oppervlaktewatercompensatie (compensatie van verhard oppervlak in de vorm van open water). Tevens is binnen het plangebied geen ruimte om nieuw (open) water te realiseren. Wel zal in het niet te bebouwen gedeelte van het plangebied zo veel mogelijk rekening gehouden met infiltratiemogelijkheden, door bijvoorbeeld de keuze van de wegverharding. In vooroverleg met het waterschap zal bepaald worden of, en op welke wijze, oppervlaktewatercompensatie plaats dient te vinden.

Dakbedekking en riolering

Als dakbedekking wordt gekozen voor dakpannen en/of mastiek. De dakgoten worden uitgevoerd in kunststof of gecoat zink. Verder worden ook geen uitlogende materialen gebruikt. Ter plaatse is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. De woningen worden aangesloten op het droogweerafvoer riool. Het hemelwater wordt afzonderlijk afgevoerd.

Afwatering en infiltratieplan

Voor de afwatering en infiltratie gelden de volgende randvoorwaarden:

1. voor de afvoer van regenwater vanaf daken dient een infiltratievoorziening gemaakt te worden met een berging van 20 mm van het daarop aangesloten dakoppervlak;
2. voor de afvoer van regenwater vanaf verharding dient een infiltratievoorziening gemaakt te worden met een berging van 10 mm van het daarop aangesloten oppervlak;
3. Nadat het systeem op eigen terrein is gevuld mag de overstort op het regenwaterriool Lodderholt plaatsvinden. De drempel van de nooduitlaat heeft een hoogte van nap+4,95;
4. het beheer en onderhoud van de infiltratievoorziening berust bij de eigenaar van het terrein.

Het waterschap Velt en Vecht geeft aan dat de waterhuishoudkundige aspecten voldoende zijn belicht en derhalve heeft het waterschap geen bezwaar tegen het onderhavige bestemmingsplan.

5.3 Bodem

5.3.1 Inleiding

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheid van twee tot drie jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouwaanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden.

In het plangebied zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Eén ter plaatse van de Prinses Julianastraat 12-16 en één ter plaatse van de Prinses Julianastraat 10. Van beide onderzoeken zijn in deze paragraaf de conclusies opgenomen.

5.3.2 Prinses Julianastraat 12-16

Resumerend kan worden gesteld dat de onderzochte bodem op de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen. In de grond zijn maximaal enkele licht verhoogde gehalten gemeten (overschrijding van de streefwaarden) in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties gemeten (beneden de streefwaarden en/of detectiegrenzen). De gemeten

Waarden zijn dusdanig dat, onzes inziens, geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu zijn te verwachten. Als zodanig is er op basis van de onderhavige resultaten milieuhygiënisch gezien geen bezwaar om over te gaan tot de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de onderzoekslocatie een verhardingslaag onder het maaiveld aanwezig is (50% puin). Gezien het hoge percentage aan puin wordt dit niet als bodem beschouwd en heeft er vooralsnog geen onderzoek plaatsgevonden naar de kwaliteit van de puinlaag. Indien deze puinlaag vrijkomt bij de voorgenomen nieuwbouw wordt aanbevolen deze laag alsnog te onderzoeken. In algemene zin wordt opgemerkt dat het onderhavige onderzoek een algemeen beeld schetst van de

milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij het uitvoeren van grondverzet dient men dan ook alert te zijn op mogelijk plaatselijk voorkomende zintuiglijke afwijkingen.

5.3.3 Prinses Julianastraat 10

Om te onderzoeken of gronden milieuhygiënisch geschikt zijn voor de daarvoor gedachte bestemmingen, is door Borger & Burghouts een bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf worden de resultaten van de onderzoeken binnen het plangebied genoemd.

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het zintuiglijk onderzoek is ter plaatse van boring 1 in de bovengrond brokken puin aangetroffen. In de overige boringen zijn geen antropogene bijmengingen waargenomen.

Asbest in de bodem

De analyse van asbest is in een standaard verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 niet opgenomen. De onderzoekslocaties zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk alleen visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdacht plaatmateriaal. Tijdens de visuele inspectie is op het onderzoeksterrein en in de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Dit laat onverlet dat in het kader van dit onderzoek geen uitspraak gedaan kan worden omtrent de af- of aanwezigheid van hechtgebonden/niet hechtgebonden asbest in de bodem op de onderzoekslocatie.

Analyseresultaten grond

In het bovengrondmengmonster zijn cadmium, kwik en lood in gehalten boven de betreffende achtergrondwaarden aangetoond. In binnenstedelijk gebied komen vaker licht verhoogde gehalten aan zware metalen voor. Mogelijk kunnen de verhoogde gehalten aan zware metalen gerelateerd worden aan de puin bijmengingen ter plaatse van boring 1. In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters in gehalten boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de concentratie aan barium de streefwaarde. De licht verhoogde concentratie aan barium heeft vermoedelijk een natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondwaarde).

Resumé

Het doel is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De kwaliteit wordt vastgesteld op basis van de historische activiteiten die op deze locatie hebben plaatsgevonden en de analyseresultaten van de bodemonsters. Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat de bovengrond licht verontreinigd is met enkele zware metalen. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De onderzoeksresultaten zijn voor binnenstedelijke gebieden niet afwijkend. Het uitgangspunt van het verkennend bodemonderzoek (onverdacht terrein) dient formeel te worden verworpen. De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgelegd en er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de geplande nieuwbouw.

Bij grondverzet dient er rekening mee te worden gehouden dat de grond moet worden hergebruikt binnen de perceelsgrenzen. Bij afvoer van grond buiten de perceelsgrenzen dient mogelijk getoetst te worden aan gemeentelijk grondgebruik of is een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk.

5.3.4 Conclusie

De bodemkwaliteit van het plangebied is toereikend voor de geplande functie: wonen.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant: het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

Door Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd, welke als bijlage bij deze toelichting zijn toegevoegd. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens overgenomen van tellingen uit 2010 van de gemeente Ommen. Deze verkeersgegevens hebben een hogere verkeersprognose. Wanneer het verkeersmilieu model van de gemeente Ommen zou worden toegepast wordt de luchtkwaliteit alleen maar beter. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

Voor alle stoffen geldt dat de bijdrage van de Prinses Julianastraat minder dan 50 % van de norm voor de betreffende stof bedraagt. De toename ten gevolge van de bouw van de woningen is nihil (maximaal 0,1 microgram per m³), waarmee volgens de Wet luchtkwaliteit sprake is van "Niet in betekende mate".

Bovendien wordt voor alle stoffen ruimschoots voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit

Door de steeds strengere eisen die in Europees verband aan voertuigen worden gesteld en door de maatregelen die op nationaal niveau worden genomen om de luchtkwaliteit te verbeteren wordt in latere jaren nog ruimer aan alle kwaliteitseisen voldaan.

Conclusie

Het plan heeft dermate weinig invloed op de luchtkwaliteit, dat het onder de term "Niet in betekenende mate" valt. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

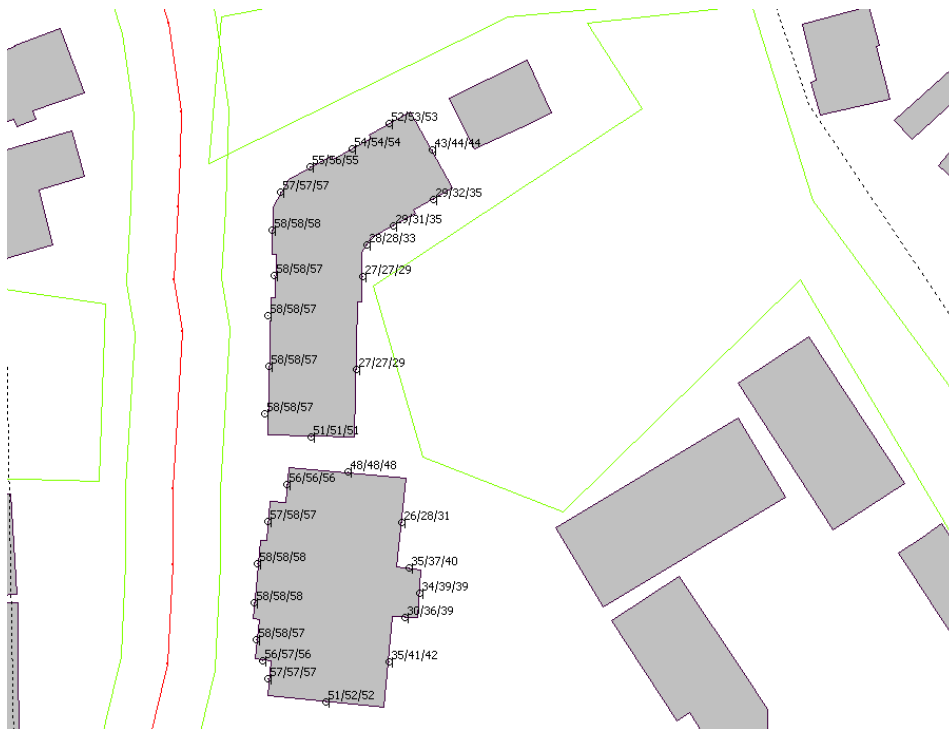
5.5 Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh), artikel 74 eerste lid, bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidszone. Voor nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone is akoestisch onderzoek noodzakelijk in het kader van de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan. De zonebreedte is afhankelijk van de aard van de weg (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken.

Volgens deze wet dienen nieuwe woningen aan grenswaarden te voldoen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB(Lden) voor wegverkeerslawaaï. Voor stedelijk gebied geldt bij bestaande wegen een maximale ontheffing hogere grenswaarde van 63 dB(Lden) voor wegverkeerslawaaï.

Door Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, welke als bijlage bij deze toelichting zijn toegevoegd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

De voorkeursgrenswaarde van het gebied wordt overschreden. Er dient een verzoek tot hogere waarde ingediend te worden. De hoogst berekende geluidswaarde op basis van het huidige wegdek bedraagt 58 dB(Lden). Om aan de vereiste waarde van het binnenniveau te voldoen (33 dB(Lden)) is een gevelisolatie van circa 25 dB vereist. De volgende figuur geeft de waarden binnen het plangebied weer.



Figuur 10. Geluidswaarden bij huidige wegdek.

Aangezien de voorkeursgrenswaarden wordt overschreden, moet worden bekeken of maatregelen getroffen kunnen worden om het wegverkeerslawaaï te kunnen reduceren. De kosten van het vervangen van de bovenlaag van de weg zijn aanzienlijk; het wegdek moet over een lengte van circa 450 m worden vervangen. Gezien de breedte van de weg, de aansluitingen van de parkeerstroken en de kruisende wegen zal de investering ruwweg € 300 - 500 per strekkende meter bedragen. De totale investering komt hierdoor op € 150.000 tot € 250.000. De effect van toepassing van stil asfalt is dan ook door het beperkte aantal woningen (22) en de hoge kosten (door de ligging van

de weg in de richting van de woningen moet dit stil asfalt over een grote lengte worden aangebracht) niet in verhouding.

Aanvullend is nog een tussenoplossing onderzocht; Het iets stiller dan DAB zijnde SteenMastiekAsfalt, met op de plateaus geluidsarme klinkers. Deze combinatie past beter in het gewenste stedelijk beeld, en is bovendien goed bestand tegen wringend verkeer. Gezien het geringe verschil en de hoge kosten van het vervangen van het wegdek is deze wijziging als onvoldoende kosteneffectief te bestempelen.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde wordt bij verschillende woningen overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Het ontwerp –Besluit hogere waarden is tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en is er voor de verschillende woningen een hogere waarde vastgesteld.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

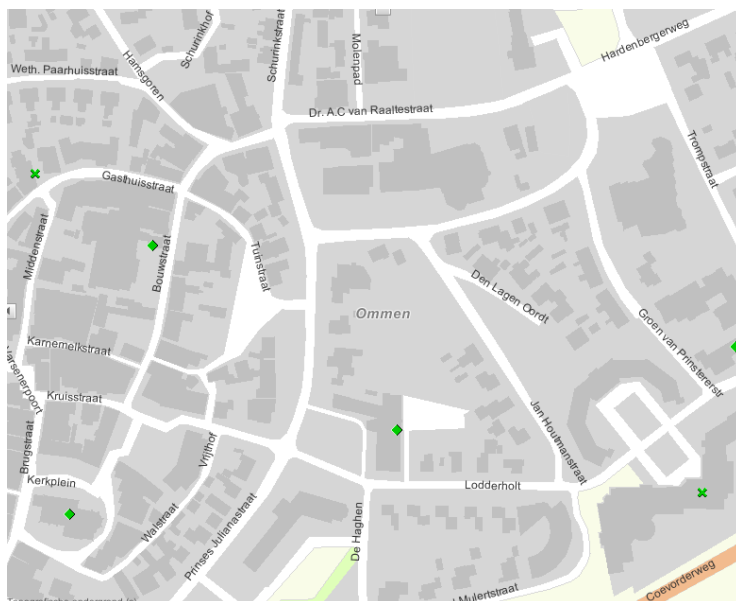
Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Planspecifiek

Op basis van inventarisatie en de risicokaart van de provincie Overijssel is geconstateerd dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen categoriale inrichting voorkomt die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt. Er is dan ook geen verdere aandacht vereist voor het aspect externe veiligheid in relatie tot inrichtingen.



Figuur 11. Uitsnede risicokaart Overijssel.

Er geldt een ontheffing voor vervoer van verpakt consumentenvuurwerk over de prinses Julianastraat en Den Lagen Oordt. Door de hoeveelheid en de wijze van verpakking tijdens het transport leidt dit transport niet tot een bijzonder gevaar voor woningen in het plan. In het kader van dit bestemmingsplan zijn ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen verder geen vervoersfuncties voor het plangebied van belang.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het uitvoeren van het plan aan de Prinses Julianastraat.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

Op 1 juli 2007 is het verdrag van Valletta (ook bekend als het verdrag van Malta) verankerd in Nederlandse wetgeving, door wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten. De nieuwe wet legt een duidelijke relatie tussen de zorg voor archeologie en de ruimtelijke ordening, waardoor gemeenten een belangrijke rol krijgen in de zorg voor archeologisch erfgoed.

Voor dit plan is door het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek uitgevoerd (Steekproefrapport 2007-08/04). De conclusies en het advies uit het rapport luiden als volgt:

Uit het plangebied aan de Prinses Julianastraat te Ommen zijn in het verleden geen vondsten van ARCHIS gemeld. Het terrein grenst aan de historische stadskern, maar is volgens de historische kaarten pas laat bebouwd. Volgens de gegevensbestanden van de RACM ligt erin de omgeving een urnenveld uit de bronstijd-ijzertijd. Eveneens zijn er andere vondsten uit deze periode gedaan in ommen. Ten zuidoosten van Ommen ligt nog een onbebouwde es die een inheems-Romeinse nederzetting afdekt. In de historische dorpskern van ommen zijn laatmiddeleeuwse vondsten gedaan.

Er zijn in totaal zes boringen geplaatst, waaruit bleek dat de bodem geen podzolprofiel (meer) bevatte. Onder de met geel zand verstoorte bouwvoor bevindt zich de C-horizont. In de verstoorte bodemlaag is alleen recent baksteenpuin gevonden. Er zijn geen vondsten gedaan.

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. De resultaten van het veldwerk voldoen hier niet aan. De bodem is verstoord en er zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. Ook is er geen oud esdek (meer) aanwezig.

Wij concluderen dat de kans op de aanwezigheid van onverstoorte archeologische grondsporen in het plangebied aan de Prinses Julianastraat te Ommen klein is. de bodem in het ongeveer 0,2 hectare grote terrein is verstoord en er zijn tijdens het veldwerk of in het verleden geen archeologische indicatoren gevonden. Op basis van de

hierboven genoemde resultaten zijn beschermende en/of beperkende maatregelen voor het plangebied niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch vervolgonderzoek is hier niet noodzakelijk.

Indien archeologische grondsporen of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de gemeente Ommen en Het Oversticht.

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd voor de locaties Prinses Julianastraat 12-16. Omdat nu ook de Julianastraat 10 binnen het plangebied valt, is contact opgenomen met De Steekproef over een uitbreiding van het onderzoek. Telefonisch heeft De Steekproef aangegeven dat gesteld kan worden dat de resultaten uit voornoemd onderzoek ook van toepassing zijn op de locatie Julianastraat 10. De kans dat onder nummer 10 archeologische sporen worden gevonden zijn uiterst gering. De bodem is, evenals bij nummer 12, grondig verstoord. Wel dient, indien tijdens de bouw (mogelijke) archeologische sporen worden aangetroffen, hierover een melding te worden gedaan bij de betreffende dienst van het Rijk. Wat overigens geldt voor alle mogelijke archeologische sporen.

Cultuurhistorie

In het te ontwikkelen plangebied bevinden zich. Op de molenbiotoop (zie 5.9) na, geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in de vorm van gemeentelijke of rijksmonumenten.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke elementen.

In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 is de minimum afstand van bedrijven en inrichtingen tot woningen aangegeven, gebaseerd op de milieuhinder in de vorm van geluid, geur, stof en gevaar. Het gaat hierbij om woningen in een rustige woonwijk. In de naaste omgeving van het plangebied komen alleen enkele bedrijven/voorzieningen voor die inherent zijn aan, respectievelijk passend zijn in het gebied aan de rand van het centrum. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld het kerkelijk centrum even ten zuiden van de locatie en een taxibedrijf dat in het appartementencomplex aan de noordzijde van Den Lagen Oordt is ondergebracht. De volgende bedrijven komen voor nabij het plangebied:

- Taxibedrijf Steen (SBI 493) met een grootste afstand van 30 m voor geluid;
- Hervormd Centrum (SBI 94991) met een grootste afstand van 30 m voor geluid;
- Vuurwerkbewaarplaats en verkooppunt Takman (SBI k4778) met een grootste afstand van 10 m voor veiligheid;
- Bouwmarkt Takman (SBI 4752) met een grootste afstand van 10 m voor geluid.

Deze contouren vallen niet over de geplande woningen aan de Julianastraat.

Conclusie

Vanuit de VNG-methodiek milieuaspecten kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmering voor het bouwproject.

5.9 Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen de molenbiotoop van de in 1846 gebouwde molen 'De Lelie' aan de Molenpad 7. De molen is een rijksmonument met een recreatief gebruik waarin ook een winkel is gevestigd. Hoewel de molen niet direct is gelegen in het plangebied heeft de beschermingszone van de molen invloed op de bouw mogelijkheden binnen het plangebied.



Figuur 42. Korenmolen 'De Lelie'. Bron: www.overijssel.nl

De beschermingszone van een molen, ook wel molenbiotoop genoemd, dient ervoor te zorgen dat de molen een vrije windvang heeft. Het begrip 'molenbiotoop' is in 1973 geïntroduceerd en heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig en als monument. Behalve de vrije windvang dient ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. De molen is namelijk een beeldbepalend element in de omgeving.

Ruimtelijke plannen zoals dit bestemmingsplan dienen rekening te houden met de molen en de beschermingszone zoals hiervoor beschreven. De voorwaarde met betrekking tot de beschermingszone houdt in dat in het plangebied de woningen gebonden zijn aan een maximale bouwhoogte.

Er bestaan geen wettelijke bepalingen omtrent de ligging en toepassing van de beschermingszone bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Het Rijks- en provinciaal beleid schrijven echter wel voor dat rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorie. In het geval van een molen zal rekening moeten worden gehouden met de vrije windvang en de belevingswaarde van de molen. Bepalend hierin is overleg met de provincie en de Stichting Ommer Molens.

Overleg met Stichting Ommer Molens

Op 4 juli 2007 heeft een vergadering tussen de Stichting Ommer Molens, de gemeente en de ontwikkelende partij plaatsgevonden. Dit om de mogelijkheden binnen het plangebied te onderzoeken in relatie met de molenbiotoop. De belangrijkste conclusies van dit overleg luiden:

- de locatie van het bouwplan ligt in de zone, waarin in relatie met de molenbiotoop een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan;
- uitgangspunt voor de planvorming is de zonering geweest die door de gemeente is aangeleverd aan de architect;
- er is een hoogteverschil aanwezig tussen de locatie van de molen (7,42 m +NAP) en de bouwlocatie (6,00 m +NAP). De molen ligt +/- 1,4 m hoger dan de bouwlocatie.
- rekening houdend met bovenstaande gebaseerd op het bouwplan van 2007, komt de nokhoogte van het hoofdgebouw op 15,85 m +NAP en de nokhoogte van de accenten in het dak op 17,05 m +NAP, niet boven de maximale toegestane hoogte van de molenbeschermingszone, te weten 17,42m +NAP.

Bij brief van 11 september 2007 geeft de stichting Ommer Molens te kennen dat de conclusies uit het overleg van 4 juli 2007 door de stichting worden gedeeld.

Huidig bouwplan

De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 10,60 m + NAP ten opzichte van het bouwkundig peil (bovenkant vloer P=0). Het bouwkundig peil bedraagt 6,35 m +NAP. Dit betekent een nokhoogte van 16,95 m +NAP vanaf het bouwkundig peil. Het afgewerkte maaiveld (planologisch peil) ligt ca. 10 cm lager als het bouwkundig peil. Dit betekent een planologisch peil van 6,25 m +NAP. In verband met de flexibiliteit in de uitwerking en uitvoering van de bouwplannen is er voor gekozen de maximale nokhoogte te leggen op 11 meter vanaf het planologisch peil. De nokhoogte bedraagt dan maximaal 17,25 m + NAP en komt niet boven de maximale toegestane hoogte van de molenbeschermingszone, te weten 17,42m +NAP.

5.10 Conclusies Omgevingsaspecten

Samengevat luiden de conclusies betreffende de omgevingsaspecten als volgt:

- **Flora en fauna:** In 2007 is er een quickscan uitgevoerd en in 2011 een extra quickscan en een vleermuizenonderzoek. Bij beide onderzoeken zijn geen belemmeringen ten opzichte van onderhavig bestemmingsplan gevonden. Er zijn wel enkele adviezen gegeven ten behoeve van de (sloop)werkzaamheden om zo rekening te kunnen houden met enkele (niet beschermde) diersoorten.
- **Water:** Bij het realiseren van het appartementengebouw op de planlocatie wordt voldaan aan de basisinspanning voor riolering zoals deze is gesteld in het beleid. Het verhard oppervlakte op de planlocatie neemt ten opzichte van de huidige situatie toe met 515 m². Compensatie van het toegenomen verharde oppervlak is volgens het Waterschap niet nodig. Wegens tekort aan het ruimte zal dit ook niet gebeuren.
- **Bodem:** Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit van het plangebied toereikend is voor de geplande functie: wonen.
- **Luchtkwaliteit:** Het plan heeft dermate weinig invloed op de luchtkwaliteit, dat het onder de term "Niet in betekende mate" valt. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.
- **Wegverkeerslawaa:** De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaa zal bij verschillende woningen overschreden worden, de maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Het ontwerp besluit Hogere Waarde is tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.
- **Externe veiligheid:** Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het uitvoeren van het plan aan de Prinses Julianastraat.
- **Cultuurhistorie en archeologie:** Ten behoeve van het aspect archeologie is een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd. De conclusie hiervan is dat de kans op de aanwezigheid van onverstoord archeologische grondsporen in het plangebied aan de Prinses Julianastraat te Ommen klein is. Archeologisch vervolgonderzoek is hier dan ook niet noodzakelijk. De molenbiotop is wel een cultuurhistorische waarde, en wordt ebschreven in 5.9.
- **Bedrijven en milieuzonering:** In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven met een milieuzonering volgens de VNG-lijst die een belemmering vormen voor de geplande ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.
- **Molenbiotop:** De geplande bebouwing ter plaatse van de planlocatie blijft binnen de hoogtes die voortkomen uit de zonering van de molenbiotop. De nieuwe bebouwing zal geen belemmering vormen voor de vrije windvang van de molen.

6 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Hieronder wordt dat voor dit bestemmingsplan kort toegelicht.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de onderzoekskosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

De kosten van de ontwikkeling van de planlocatie komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer: Van Dijk Bouw Beheer BV. In het geval dat planschade wordt toegekend, zal dit door de gemeente doorgerekend worden aan de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten waarin de afspraken m.b.t. de exploitatie van het plan gebied en haar omgeving worden vastgelegd.

7 BESTEMMINGEN

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan “Prinses Julianastraat”. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels vormen dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

7.1 Planvorm

Ontwikkelingsgericht

Het bestemmingsplan biedt voor de nieuwe woonbebouwing een ontwikkelingsgerichte planvorm. Gezien de gewenste flexibiliteit in de uitvoering van het nieuwbouwplan, is gekozen voor een globaal-gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling en de geplande functies in grote lijnen af te kaderen waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en gerealiseerd.

7.2 Bestemmingsregeling

Vrijwel alle functies zijn apart bestemd of aangeduid, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvoi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels alsmede de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden te vinden.

7.2.1 Bestemmingsvlakken

In dit plan wordt gebruikgemaakt van bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat aangeeft waar in de regels de mogelijkheid geboden wordt om gebouwen te bouwen zijn toegestaan.

7.2.2 Aanduidingen

Op de plankaart is aangeduid waar een parkeergarage mag worden gerealiseerd.

7.2.3 Bestemmingsregelingen

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, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels, die hierna aan de orde komen. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelregel, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene bouw- en afwijkingsmogelijkheden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dat grotere bouw mogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing 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.

Artikel 3 Groen

In de stedenbouwkundige visie is een groenvoorziening opgenomen. In het bestemmingsplan heeft deze groenvoorziening de bestemming Groen gekregen.

Artikel 4 Tuin

Gronden, behorend bij de woningen waarop vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bebouwing gewenst is, hebben de bestemming Tuin.

Binnen deze bestemming zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan. Per bouwvlak is vastgelegd hoeveel woningen er maximaal gebouwd mogen worden. Middels een afwijkingsbevoegdheid is de mogelijkheid in het bestemmingsplan gebracht om dit woningaantal te verhogen onder de voorwaarden dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar is en voldaan wordt aan de parkeernormering.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbelregel

Een antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

8 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan. De eventuele inspraakreacties zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

8.1 Inspraak

8.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Julianastraat, inclusief bijlagen, heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 15 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het voorontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via het internet. Daarnaast is door de gemeente Ommen op 5 oktober 2011 een inloopavond georganiseerd. In deze periode zijn ingezetenen van de gemeente Ommen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. In deze periode is er 1 inspraak reactie ingediend die is opgenomen in bijlage 8 van de bijlage bij de toelichting.

8.2 Overleg artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Overijssel en het ministerie van VROM. Tijdens het periodiek ambtelijk overleg tussen de Provincie Overijssel en de gemeente Ommen heeft de provincie aangegeven dat het plan van provinciaal belang is, maar binnen de prestatieafspraken met betrekking tot woningbouw tussen gemeente en provincie past.

Het ministerie van VROM heeft bij brief van 4 januari 2011 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB. Ook het waterschap Velt en Vecht heeft op 12 juli 2011 aangegeven dat het geen aanleiding heeft tot het maken van opmerkingen.

In bijlage 7 zijn de schriftelijke reacties respectievelijk het gespreksverslag van het periodiek ambtelijk overleg opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Prinses Julianastraat heeft met ingang van 24 november 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Voorts is het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Ommen ongewijzigd vastgesteld.