



**GEMEENTE
OMMEN**

Bestemmingsplan

**Ommen,
woningbouw Ommeresstraat**

Augustus 2013

Vastgesteld



Bestemmingsplan

"Ommen, Woningbouw Ommeresstraat"

Plannaam: Ommen, woningbouw Ommeresstraat
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.20131005001-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	GELUID	23
4.2	BODEMKWALITEIT.....	24
4.3	LUCHTKWALITEIT	24
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	25
4.5	MILIEUZONERING	27
4.6	ECOLOGIE.....	29
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	34
5.1	VIGEREND BELEID.....	34
5.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	36
6.1	INLEIDING.....	36
6.2	OPZET VAN DE REGELS	36
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	37
6.4	HANDHAVING	38
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	40
8.1	VOOROVERLEG.....	40
8.2	INSPRAAK.....	40
8.3	ZIENSWIJZEN.....	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		41
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK 2008	42
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK 2013	43
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAL.....	44
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK.....	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens enkele onbebouwde gronden aan de Ommeresstraat binnen de bebouwde kom van Ommen te ontwikkelen met woningbouw. Het zal hierbij gaan om een vijftal (huur)woningen die in de vorm van rijenwoningen worden gerealiseerd.

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Plan De Strangen' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor de tuinbouw. De realisatie van nieuwe woningen ter plaatse is daarom niet in overeenstemming met de huidige planologische kaders. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Ommeres op korte afstand van het centrum van Ommen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern weergegeven en is er een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in de kern Ommen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Ommen, woningbouw Ommeresstraat" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.20131005001-va01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologische regiem

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Plan De Strangen”. Dit bestemmingsplan is op 3 mei 1972 door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarische doeleinden, categorie C’. Gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor de tuinbouw met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken. Er mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Andere bouwwerken zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan.

Het voornemen, het realiseren van een vijftal woningen, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Ommen beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

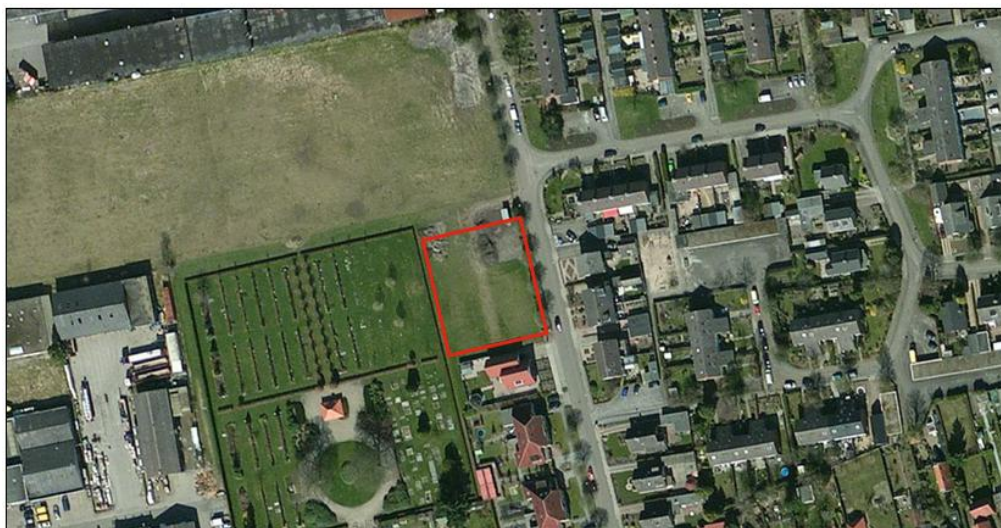
Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Ommesstraat in de wijk Ommes. Halverwege de jaren zestig tot begin jaren zeventig is de wijk Ommes tot stand gekomen. In de wijk is sprake van een vertakte structuur. De rijtjeswoningen zijn veelal in het noorden van de wijk gelegen, de overige woningtypes meer in het zuid (westen) van de wijk. Er zijn weinig voorzieningen aanwezig, dit onder meer vanwege het feit dat het centrum op relatief korte afstand is gelegen.

Het plangebied heeft een omvang van circa 1.500 vierkante meter. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door braakliggende gronden. Aan de oostzijde bevindt zich infrastructuur, te weten de Ommesstraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de woning gelegen aan de Ommesstraat 5B. Ten (zuid)westen van het plangebied bevindt zich een begraafplaats. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin het plangebied en de directe omgeving. Er is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (Bron: Bing maps)

Momenteel is sprake van een onbebouwd braakliggend perceel. Met uitzondering van de wegbeplanting aan de noordoostzijde komen er voor het overige geen bomen danwel opgaande beplanting in het plangebied voor. Hierna is een straatbeeld opgenomen waarin de huidige situatie in het plangebied wordt weergegeven.



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie binnen het plangebied (Bron: Google streetview)

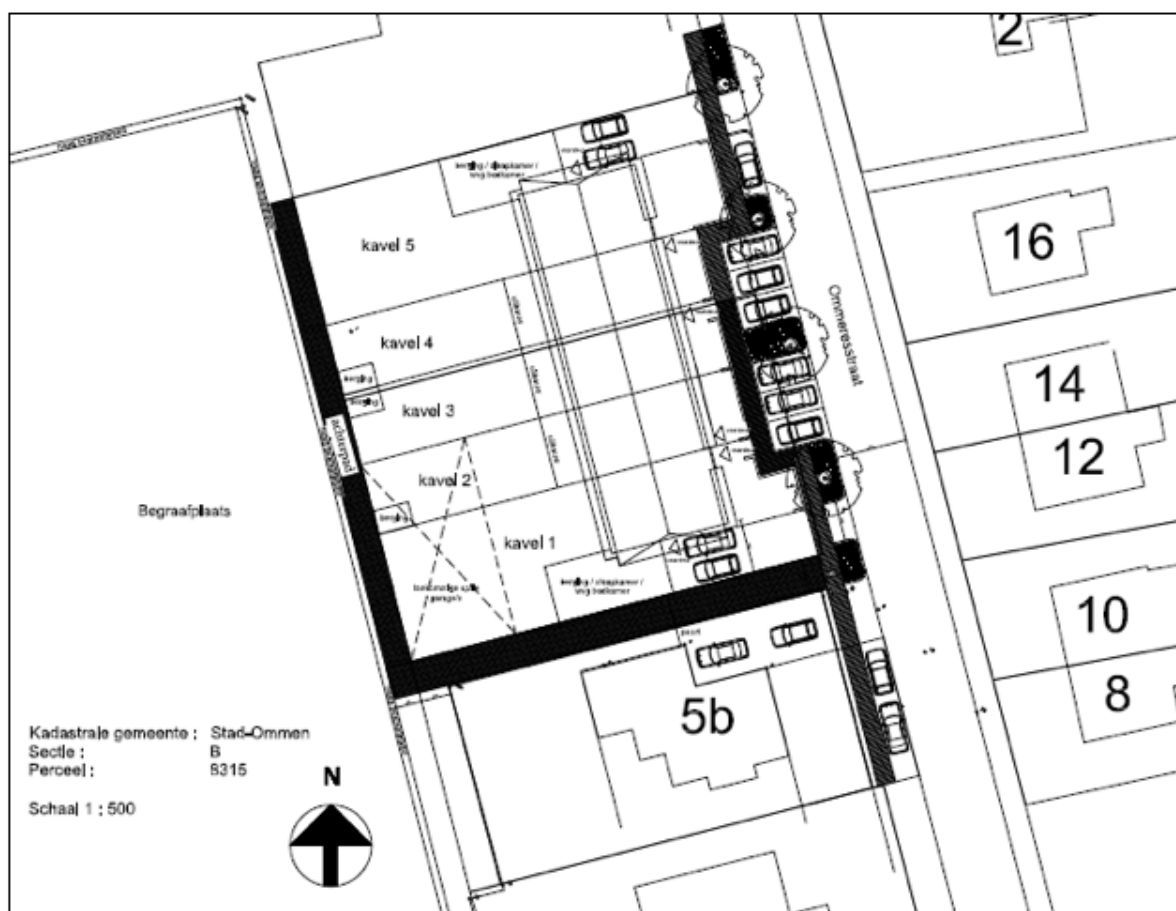
2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Gewenste inrichting

Het voornemen gaat uit van het realiseren van een vijftal (huur)woningen in het plangebied. Van belang bij de stedenbouwkundige opzet, is dat het ontwerp passend is in de omgeving en aansluit op de omliggende bebouwingsstructuren. Door oog te hebben voor de omliggende bebouwingsstructuren en door de nieuwe bebouwing goed in te passen in het bestaande straatbeeld ontstaat er een stedenbouwkundig verantwoord beeld.

In voorliggend geval is er gekozen om vijf rijenwoningen te realiseren. Met de situering van de woningen zodanig rekening gehouden met de bestaande bebouwingsstructuren dat er sprake is van een versterking van een bestaand bebouwingslint.

In afbeelding 2.3 is de verkavelingstekening opgenomen.



Afbeelding 2.3 Verkavelingstekening van het plangebied (Bron: OCB Bouw B.V.)

De nieuwe bebouwing in het plangebied voegt zich qua maat, vorm en architectuur goed in de omgeving. Elke woning krijgt een garage/bijgebouw. Bij de twee buitenste rijenwoningen is er duidelijk sprake van een aangebouwde garage/bijgebouw terwijl de overige rijenwoningen de beschikking krijgen over een berging in het achtererfgebied. De vier waardevolle bomen aan de straatzijde blijven overeenkomstig de bestaande situatie behouden.

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.2.1 Verkeer

De woningen worden ontsloten op de Ommeresstraat. Hier geldt een 30-kilometer regime. Met het inrichten van het plangebied zal rekening gehouden worden met twee overzichtelijke ontsluitingen voor de hoekwoningen zodat geen verkeersgevaarlijke situaties ontstaan. Gezien de functie en capaciteit van de Ommeresstraat en de beperkte toename van de verkeersintensiteit door het voornemen leveren de extra ontsluitingen op deze weg vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

2.2.2.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317) van het CROW. Op basis van de omgevingsadressendichtheid valt Ommen onder de ‘landelijke gemeente’. Gezien de locatie kan uit worden gegaan van ‘rest bebouwde kom’.

Voor koopwoningen (tussen- en hoekwoningen) en huurwoningen in vrije sector geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.

Indien er vijf woningen worden gerealiseerd dan dienen er in totaal 9 (1,8 x 5) parkeerplaatsen te worden aangelegd. In het plangebied worden er in totaal 11 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 4 op eigen terrein (2 parkeerplaatsen per hoekwoning).

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan aangegeven ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdennergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 september 2013 in werking.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

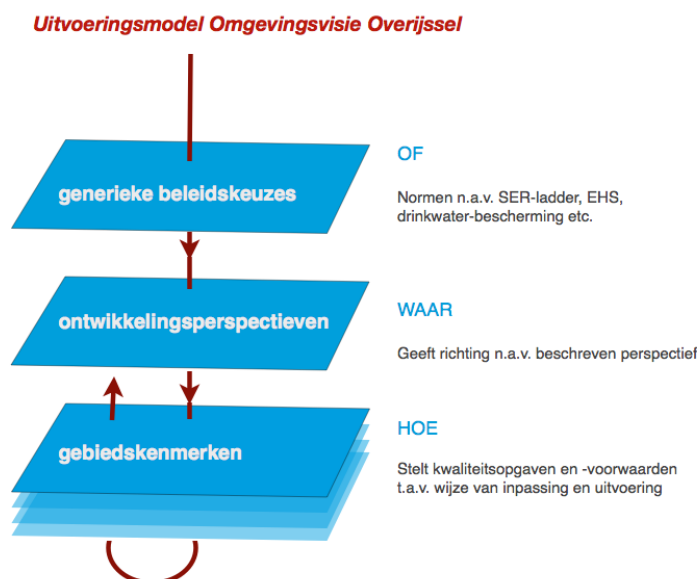
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op beide artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3:

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Artikel 2.2.2:

Nieuwe woningbouwlocaties

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan de "Generieke beleidskeuzes"

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de "Stedelijke laag" is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel hebben overeenstemming bereikt wat betreft woningbouw in de "Prestatieafspraken wonen gemeente Ommen 2010-2015 – Midterm-review 2012".

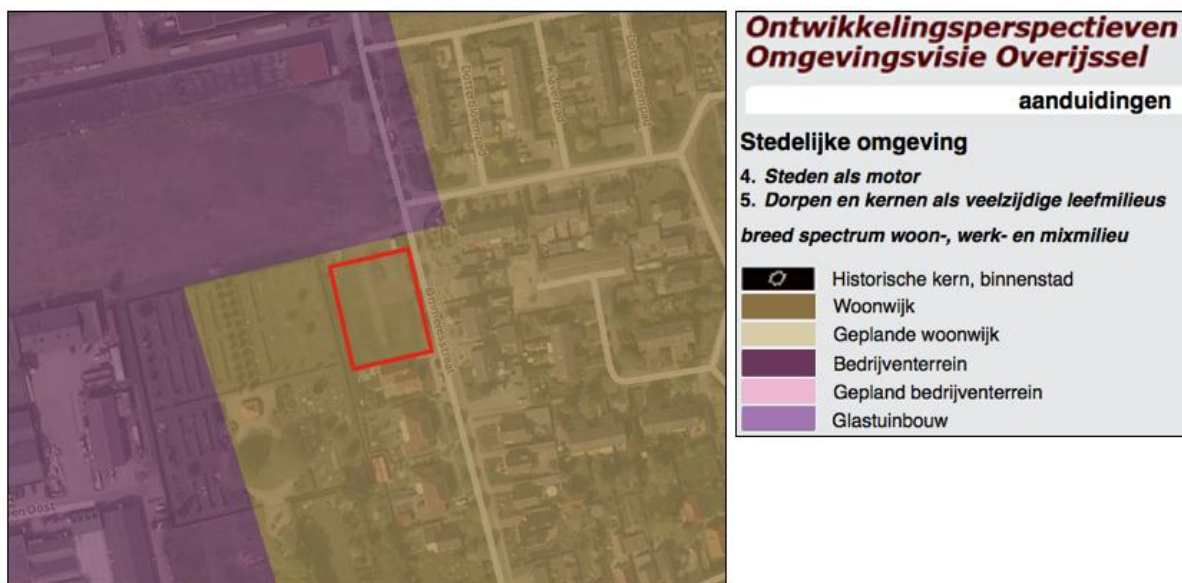
Deze zijn gemaakt op basis van zowel provinciaal- als gemeentelijke beleidskaders. De gemeente Ommen richt haar beleid op een toename van de woningvoorraad voor de gehele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 237 woningen, waarvan 119 woningen dienen te worden gebouwd binnen feitelijk bebouwd gebied. In deze aantallen is de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) niet meegenomen.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de toevoeging van een vijftal woningen op een inbreidingslocatie in de kern Ommen. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke beleidskaders en binnen de woningbouwafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Voor de gemeentelijke beleidskaders wordt derhalve verwezen naar paragraaf 3.3.

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er voor het overige geen aspecten aanwezig die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 en 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevings- en milieuaspecten wordt ingegaan.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Stedelijke omgeving – woonwijk'

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

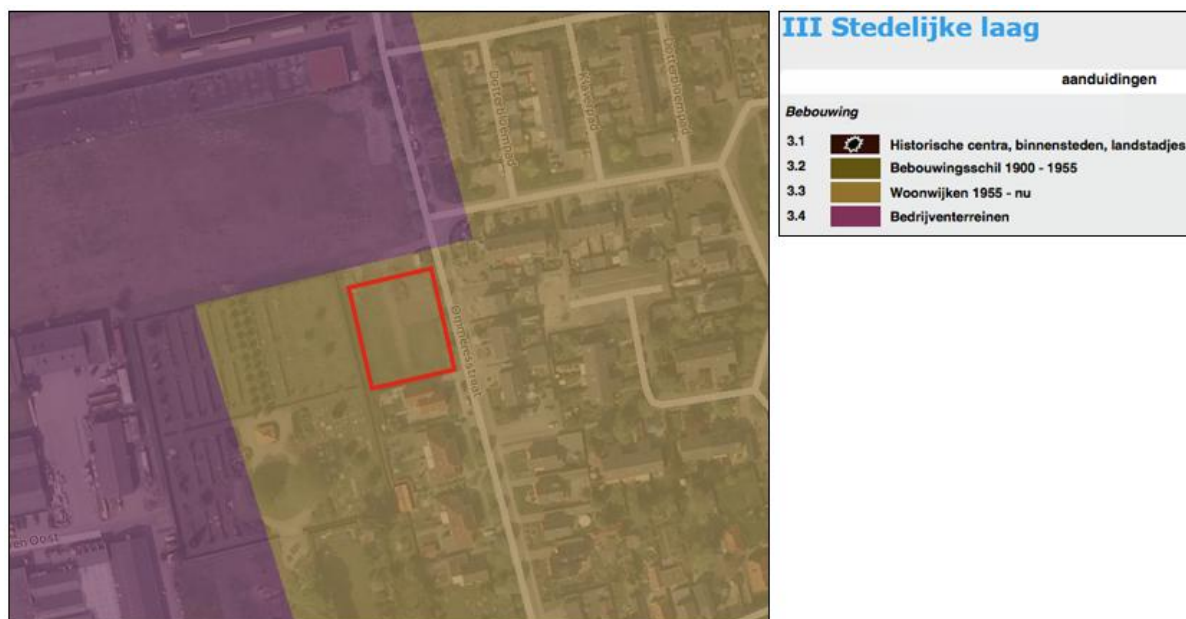
Binnen het ontwikkelingsperspectief is er ruimte voor inbreiding naar woon-, werk- en gemengde stadsmilieus. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een vijftal woningen op een inbreidingslocatie mogelijk. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in de woningbehoefte. Van ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk' zich niet verzet tegen de invulling van het plangebied met woningbouw.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De 'Stedelijke laag'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955-nu'. In afbeelding 3.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3 Stedelijke laag: 'Woonwijken 1955-nu' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 – nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In het voorliggende geval wordt op een inbreidingslocatie, die op grond van de Omgevingsverordening wordt aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied', een vijftal nieuwe (huur)woningen gerealiseerd. De bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de omgeving zodat de woningen qua bouwmasa en verschijningsvorm goed zullen opgaan in de omgeving. Met het voornemen wordt de bestaande bebouwingslint aan de Ommeresstraat versterkt. Voor een nadere toelichting op de ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van de locatie in overeenstemming is met het gebiedskenmerk behorend bij de 'Stedelijke laag'.

4. De 'Lust en Leisurelaag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de toekomstvisie "Het Ommer Motief", het "Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen", het "Woonplan

Ommen 2011 -2014”, het “Bomenbeleidsplan Ommen” en de “Welstandsnota Ommen” de belangrijkste plannen.

3.3.1 Toekomstvisie Het Ommer Motief

3.3.1.1 Algemeen

Het Ommer Motief bevat de strategische koers van de gemeente Ommen tot en met 2020. Deze toekomstvisie is vastgesteld door de raad op 18 december 2008. Het Ommer Motief is samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven opgesteld. Het doel van Het Ommer Motief 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.

3.3.1.2 Visie

Ommen zet in op ontwikkeling op basis van haar sterke en kenmerkende 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 door compensatie.

Eén en ander is uitgewerkt in een aantal speerpunten, te weten: *leven, wonen, werken en landschap*. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is met name het “*wonen*” van belang:

3.3.1.3 Wonen

In 2020 biedt Ommen volop ruimte om te wonen. Streefbeeld is een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw, zonder dat de gemeente de kop in het zand steekt voor de gevolgen van ontgroening en vergrijzing. Het ingezette woningbouwbeleid voor starters en senioren wordt voortgezet. Dat betekent doelgroepneutrale en levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, zowel in het sociale als het luxe segment. Ook wordt door het aanbieden van woningen in een aantrekkelijke omgeving geïnvesteerd in het behouden en aantrekken van jonge gezinnen. Voorzieningen als sport, kinderopvang en onderwijs ondersteunen het woningbouwbeleid. Transformatie c.q. inbreiding in de bestaande kernen van de gemeente Ommen is hierbij noodzakelijk, om zodoende een bereikbaar aanbod voor uiteenlopende doelgroepen te kunnen bieden. De herontwikkeling van (delen van) het Havengebied van bedrijventerrein naar woningbouw is een goed voorbeeld van een actuele ontwikkeling die in dit kader past. Doelgroepneutraal en levensloopbestendig bouwen is het uitgangspunt.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een vijftal woningen in binnenstedelijk gebied. Hiermee sluit de ontwikkeling prima aan op de beleidsuitgangspunten opgenomen in de toekomstvisie. Het betreft, o.a. vanwege nabije ligging van het centrum, een aantrekkelijke woonlocatie. Daarnaast wordt voorzien in de woningbouwbehoefte op een inbreidingslocatie en vindt er geen ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”.

3.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

3.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) vastgesteld. Het GOP is tevens een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 3.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

3.3.2.2 Ambities GOP

In het GOP gaat met uit van de kernambitie uit het Ommer Motief. De kernambitie luidt:

“Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert.”

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

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

In het voorliggende geval is met name het thema “Wonen” binnen het centrale thema *Welzijn en leefbaarheid (People)* van belang. Op dit thema wordt in 3.3.2.4 ingegaan.

3.3.2.3 Gebiedsgerichte uitwerking: Kernen, Ommen

De nieuwbouw van woningen en de opgave die Ommen hier heeft met een jaarlijks te realiseren bouwprogramma van circa 60 woningen, gespreid over huur- en koopsector en gericht op de door Ommen onderscheiden doelgroepen, wordt grotendeels gerealiseerd in de drie grote nieuwbouwlocaties Westflank, Havengebied en Ommen Oost. Daarnaast worden nieuwe woningen gerealiseerd in het kader van de revitalisering van delen van het centrum, in de kernen Lemele en Beerzerveld en in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (Rood voor Rood).

Ommen start in het Havengebied met de herontwikkeling van het westelijk Havengebied. Daarnaast realiseert de gemeente in Ommen Oost een grootschalige nieuwe woonwijk, die de komende decennia voldoende ruimte biedt. Ommen Oost biedt in combinatie met de nieuwbouw in de Westflank en het Havengebied voldoende ruimte voor de realisatie van de bouwopgave en het zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave en –behoeften in Ommen. Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel mag Ommen tot 2015 maximaal 240 woningen realiseren. Dit komt neer op jaarlijks 60 woningen. Deze woningen moeten primair voor de eigen inwoners worden gerealiseerd. Voor 2015 worden deze afspraken opnieuw herijkt. Indien er daarboven extra woningen nodig blijken, is afgesproken dat kwaliteit voor kwantiteit gaat.

3.3.2.4 Welzijn en leefbaarheid: Wonen

De gemeente Ommen wil een groene, duurzame en zelfstandige gemeente blijven waar het goed en veilig wonen is. Zij wil aan de eigen inwoners voldoende mogelijkheden bieden om zich te huisvesten. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar jongeren, jonge gezinnen en ouderen, om te voorkomen dat deze groepen de gemeente moeten verlaten. Er moet worden geïnvesteerd in het behouden en versterken van de aantrekkingskracht van Ommen op deze groepen. Ter versterking van het voorzieningenniveau en de lokale werkgelegenheid wil de gemeente dan ook dat er voldoende woningen worden gebouwd.

In het kader van de midterm-review zijn de prestatieafspraken met de provincie Overijssel herijkt. Het "surplus" van 180 woningen tot 1 januari 2015 bovenop de PRIMOS, met als strikte voorwaarde dat er gebouwd wordt voor de eigen inwoners, heeft Ommen ingeleverd. Uitgangspunt nu is:

- PRIMOS, zijnde 240 woningen met als realisatietermijn 1 januari 2015;
- Indien aantoonbaar mogen er meer woningen bovenop de PRIMOS voor eigen inwoners worden gerealiseerd. Daarbij gaat de gemeente voor kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Toen de Provincie haar regels versoepelde, waardoor ook woningbouw mogelijk werd in de kleine kernen voor de eigen behoefte (vooral starters en ouderen), heeft de gemeente de bouwmogelijkheden in de kleinere kernen geïnventariseerd en zijn enkele bouwlocaties ontwikkeld en inmiddels gerealiseerd in Beerzerveld en Lemele. Deze nieuwbouw speelt niet alleen in op de woningvraag, maar draagt ook bij aan een gedifferentieerdere leeftijdsopbouw van de bevolking in deze kernen.

3.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan het "Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen"

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om op een binnenstedelijke locatie een vijftal woningen te realiseren. Door het voornemen krijgt een braakliggend terrein een passende invulling en hoeft er geen ruimtebeslag plaats te vinden op de groene omgeving. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het "Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen".

3.3.3 Woonplan Ommen 2011- 2014

3.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 9 februari 2012 het woonplan 'Ommen 2011-2014 (vergrijzing en duurzaamheid als kans) vastgesteld. Dit nieuwe woonplan verwoordt de woonvisie van de gemeente Ommen. Hierin komt naar voren welke ambities de gemeente heeft op de korte termijn (tot en met 31 december 2014), die samenloopt met de huidige raadsperiode en de bestuurlijke afspraken die de provincie met de gemeente heeft gemaakt.

3.3.3.2 Missie

De gemeente Ommen heeft in haar woonplan 2011 – 2014 de volgende missie geformuleerd:

"De gemeente Ommen wil een groene, duurzame en zelfstandige gemeente blijven waar het goed en veilig wonen is. Zij biedt aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar jongeren, jonge gezinnen en ouderen om te voorkomen dat deze groepen de gemeente moeten verlaten. Ter versterking van het voorzieningenniveau en de lokale werkgelegenheid wil de gemeente dat er voldoende woningen worden gebouwd. Daarnaast profileert de gemeente zich op het terrein van duurzaamheid."

Aan de hand van de missie heeft de gemeente Ommen een aantal concrete uitgangspunten benoemd, te weten:

- 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.

3.3.3.3 Woningmarkt van Ommen

De bevolkingsprognose (Primos 2009) laat zien dat de groei van het aantal inwoners van Ommen zich voortzet. De prognose gaat uit van een inwoneraantal van 18.596 personen per 1 januari 2020. Dit betekent een lichte groei van 1.150 inwoners (0,6% per jaar) ten opzichte van 2009. De belangrijkste oorzaak van de bevolkingsgroei tot 2020 is de natuurlijke groei: het aantal geboorten is groter dan het aantal sterften.

De huishoudensprognose (Primos 2009) verwacht voor de gemeente Ommen in de komende periode een verdere groei van het aantal huishoudens. De prognose gaat uit van een groei tot 7.415 huishoudens per 1 januari 2020. Dit betekent een groei van 0,7% per jaar ten opzichte van 2008. Deze stijging van het aantal huishoudens is slechts weinig groter dan de stijging van het aantal inwoners in diezelfde periode (0,6% per jaar). Dit geeft aan dat de gemiddelde huishoudengrootte in Ommen de komende jaren nauwelijks zal dalen (van 2,53 in 2010 tot 2,51 in 2020).

In 2008 waren er in Ommen ongeveer 6.414 woningen. Volgens de Primos-prognose 2009 zullen er in 2020 in Ommen 6.956 woningen zijn. Dat betekent een stijging van gemiddeld 0,7% per jaar ten opzichte van 2008.

In de 'Prestatieafspraken wonen gemeente Ommen 2010-2015 – midterm review 2012' hebben de provincie en de gemeente Ommen afgesproken dat de woningvoorraad in de periode van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met maximaal 237 woningen toeneemt om te voorzien in de woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebonden. Hiervan zal 50% binnenstedelijk en 50% buitenstedelijk worden gerealiseerd.

3.3.3.4 Beleidsdoelen

Voor het bepalen van de doelen van het gemeentelijk woonbeleid zijn de missie (zie 3.3.3.2) en de geschetste situatie op de woningmarkt in Ommen (zie 3.3.3.3) van belang. Hieruit kunnen de volgende doelen voor het gemeentelijk woonbeleid worden geformuleerd:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

3.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan het "Woonplan Ommen 2011 – 2014"

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om op een binnenstedelijke locatie een vijftal woningen te realiseren. Het zal hierbij gaan om een drietal tussenwoningen en twee hoekwoningen. De woningen zijn geschikt te maken voor verschillende doelgroepen, waaronder starters. Met deze mate van flexibiliteit kan er worden gestuurd op de vraag vanuit de markt. De locatie leent zich uitstekend voor woningbouw. Door de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de inbreidingsopgave, wordt bijgedragen aan voldoende woonaanbod en vindt er geen ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed aansluit op de beleidsuitgangspunten opgenomen in het 'Woonplan Ommen 2011-2014'.

3.3.4 Bomenbeleidsplan Ommen

3.3.4.1 Algemeen

De gemeente Ommen wil de waarde van beschermwaardige bomen in balans brengen met belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Dit doet de gemeente aan de hand van het 'Bomenbeleidsplan Ommen' dat op 8 maart 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

3.3.4.2 Beschermwaardige bomen

Het Bomenbeleidsplan is opgesteld ter vervanging van het bestaande beleidsplan uit 2005. Dit beleidsplan reikt instrumenten aan om een zorgvuldige belangenafweging bij diverse boomkwesties te kunnen maken en hierover op juiste wijze te kunnen communiceren. Hierdoor kan een eenduidig en sterk bomenbeleid worden uitgevoerd. 'Eenduidig' door het kunnen nemen van duidelijke beslissingen en 'sterk' doordat men over adequate beschermingsmiddelen beschikt.

In het beleid wordt aan de hand van een toetsingsformulier onderscheid gemaakt tussen beschermwaardige bomen en niet- beschermwaardige bomen. De beschermwaardige bomen zijn de belangrijkste peilers van het bomenstand in Ommen binnen en buiten de bebouwde kom. Het zijn de Nationale en gemeentelijke Groenmonumenten, bomen uit de bomenstructuur en beeldbepalende bomen die vooral op wijkniveau een belangrijke functie vervullen. Deze bomen zijn in de vorm van lijsten, beschrijvingen, foto's en de bomenstructuurplannen in het beleid verankert.

3.3.4.3 Bestemmingsplannen

Een effectieve manier om beschermwaardige bomen en hun groeiplaats te beschermen is het vastleggen van boomgroeiplaatsen in nieuwe of te herziene bestemmingsplannen. Dit is niet alleen een sterk instrument voor het behoud van huidige bomen, maar legt ook voor de toekomst vast dat op die plekken nieuwe bomen ongestoord kunnen ontwikkelen. Deze categorie beschermwaardige bomen worden in bestemmingsplannen beschreven en in bestemmingsplankaarten opgenomen. In een bestemmingsplankaart zijn zones weergegeven. Dit zijn cirkels in plaats van punten omdat de uiteindelijke kroonprojectie richtinggevend is voor de bescherming van bomen. Binnen de kroonprojectie van een boom zijn de bomen beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen en veranderingen.

3.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan het "Bomenbeleidsplan Ommen"

Binnen het plangebied komen enkel aan de wegzijde bomen voor. Deze bomen zijn echter niet als beschermwaardige bomen opgenomen. Er hoeft dan ook geen dubbelbestemming in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Wel zijn de bomen behoudenswaardig en worden ze daarom in eerste instantie overeenkomstig de bestaande situatie gehandhaafd. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het 'Bomenbeleidsplan Ommen'.

3.3.5 Welstandsnota Ommen

3.3.5.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 21 juni 2010 een herziene versie van de Welstandsnota uit 2003 vastgesteld. In dit herziene welstandsplan 'Ommen & Omgeving' kent het plan de volgende gebiedsbeschrijving:

Havengebied

Het Havengebied is het gebied tussen de Strangeweg, de Ommeresstraat, de Hardenbergerweg en de Schurinkstraat. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit veelal oude bedrijfsgebouwen die de komende jaren zullen worden gesaneerd. De vrijkomende grond zal hoofdzakelijk worden benut voor woningbouw.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Havengebied

Op 29 maart 2007 heeft de gemeenteraad van Ommen voor het gehele Havengebied een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan voor woningbouw in het gehele Havengebied heeft echter niet de eindstreep gehaald. Bij uitspraak van 28 januari 2009 heeft de Raad van State haar goedkeuring onthouden aan die plandelen die Gedeputeerde Staten van Overijssel hadden goedgekeurd. Daarmee verdween de juridische basis van dit bestemmingsplan en gold ook ter plaatse van het huidige plangebied aan de Ommeresstraat weer het 'oude' bestemmingsplan De Strangen.

Voor het westelijk deel van het Havengebied, waaronder niet het onderhavige plangebied valt, heeft de gemeenteraad op 29 november 2012 een nieuw bestemmingsplan "Wonen Havengebied West Ommen" vastgesteld. Dit plan is inmiddels onherroepelijk. Voor het plangebied Wonen Havengebied West Ommen heeft de gemeenteraad op 5 september 2013 een nieuw Beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat voor dit gebied het oude Beeldkwaliteitsplan en de criteria uit het oude Welstandsplan vervangt.

Voor het onderhavige plangebied gelden feitelijk nog steeds de welstandscriteria uit het oude Beeldkwaliteitsplan voor het Havengebied.

Omdat de hierin opgenomen criteria niet onverkort passen bij het nieuwe bouwplan voor de Ommeresstraat heeft de gemeente voor dit bouwplan nieuwe beeldkwaliteitscriteria opgenomen die in het onderstaande paragraaf worden beschreven. Deze beeldkwaliteitscriteria zullen ook afzonderlijk door de raad worden vastgesteld zodat de gemeente voor de in dit plan opgenomen woningen over een actueel welstandskader beschikt.

3.3.5.2 Beeldkwaliteitscriteria

Status

Naast de toetsing aan de regels van dit bestemmingsplan 'Ommen, woningbouw Ommeresstraat' zullen de bouwplannen voor deze 5 woningen moeten voldoen aan de criteria (conform artikel 12a van de Woningwet) zoals die onderstaand worden beschreven. Deze criteria zullen door de gemeenteraad worden vastgesteld als wijziging van de Welstandsnota, waarbij tevens de criteria uit het 'oude' Beeldkwaliteitsplan Havengebied voor dit plangebied buiten toepassing worden verklaard.

Criteria

Onderstaand worden de architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor het plangebied vastgelegd. Voor de vijf woningen aan de Ommeresstraat die op basis van dit plan mogen worden gebouwd gelden de volgende architectuurcriteria:

- Grote vrijheid in architectuurbeeld.
- Dominant moderne bouwstijl komt niet voor.
- Maximaal twee bouwlagen met kap.
- Kap verplicht op het hoofdgebouw.
- Verschillende kapvormen zijn mogelijk.
- Geglazuurde pannendaken komen niet voor. Geëngobeerde pannen zijn mogelijk.
- Gevels worden gerealiseerd in hoofdzakelijk baksteen en hout.
- Gevels hebben een 'levendig' karakter. Bijvoorbeeld een trasraam in afwijkende kleur.
- Felle en/of 'schreeuwende' kleuren komen niet voor.

Excessen regeling

Het is niet wenselijk dat er bouwwerken verrijzen die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'. Dit zou kunnen gebeuren bij vergunningsvrije bouwwerken, maar deze dienen ook aan minimale welstandseisen te voldoen. In voorkomende gevallen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd een eigenaar van het desbetreffende bouwwerk op te dragen één en ander aan te passen, zodat de strijdigheid wordt opgeheven.

Er is sprake van een exces wanneer er sprake is van een buitensporigheid in het uiterlijk en afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals:

- Het fysiek of visueel afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving.
- Armoedige materialisatie, zoals sloop-/afvalhout.
- Het toepassen van felle of contrasterende kleuren.
- Het vernielen van bouwwerken met architectonische waarden of onderdelen daarvan.

3.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de gestelde beeldkwaliteitscriteria

Met het ontwerpen van de woningen is rekening gehouden met de geldende architectonische kwaliteitsuitgangspunten. In afbeelding 3.4 is een ontwerp-tekening opgenomen van de vijf huurwoningen.



Afbeelding 3.4 Ontwerptekeningen nieuwe woningen (Bron: OCB Bouw b.v.)

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap en voldoet qua hoofdvorm aan de gestelde criteria. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de criteria ten aanzien van de materiaalkeuze en detaillering. Bij de aanvraag voor de omgeving voor het bouwen van de woningen wordt de definitieve uitwerking van het bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling van 5 grondgebonden woningen aan de Ommeresstraat goed past binnen de gemeentelijke beleidsdocumenten en de daarin verwoorde beleidsuitgangspunten.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de omgeving aanwezig is. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

4.1.2 Onderzoeksresultaten

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld, wanneer het plangebied in een geluidszone is gelegen. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het plangebied ondervindt geluidsbelasting ten gevolge van de Ommeresstraat (30 km/uur weg). Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn niet gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat formeel gezien de hierdoor ontstane geluidsbelasting niet nader onderzocht hoeft te worden en er in de zin van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer geen eisen gelden. Toch blijkt uit jurisprudentie, dat de geluidsbelasting aan redelijke maatstaven moet voldoen en zo nodig aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van deze weg is om deze reden wel door de gemeente berekend.

De Ommeresstraat is een rustige weg met verkeersintensiteit van 180 motorvoertuigen per etmaal. De Lden contour 48 dB(A) voorkeursgrenswaarde art 82 wet geluidhinder valt binnen de weg. Bij deze lage geluidsbelasting is een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai voldoende gegarandeerd. Er is geen extra geluidsisolatie in kader van Bouwbesluit nodig.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Ecoreest heeft in 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hoogveld Milieutechniek B.V. in samenwerking met Grondvitaal B.V. in 2013 voor de buitenste kavels een actualiserend verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten ter plaatse zijn eveneens van toepassing op de tussengelegen kavels. Voor meer informatie over de onderzoeken wordt derhalve verwezen naar bijlage 1 en 2 van deze toelichting.

4.2.2 Samenvatting onderzoeksresultaten 2008 en 2013

Vaste bodem

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond, ondanks dat de bovengrond zwak baksteenhoudend of zwak puinhoudend is. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met PCB. Het aanwezige puin in het pad betreft gecertificeerd puin en is derhalve niet verdacht voor verontreinigingen. De verontreiniging in de ondergrond vormt geen belemmering voor de bouwplannen.

De locatie is tevens onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Zowel visueel als analytisch is er geen asbest aangetoond in de bodem.

Grondwater

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, cadmium, zink en/of xylenen.

Gelet op het voormalig gebruik, dat er visueel alleen een beetje baksteen en puin is gesignaleerd en de lichte mate van overschrijding van de norm is er geen reden om te verwachten dat er zich een verontreinigingskern bevindt op het terrein. Met andere woorden deze verhogingen worden niet als een belemmering beschouwd voor de realisatie van de plannen.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 **Onderzoeksresultaten**

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 **Externe veiligheid**

4.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

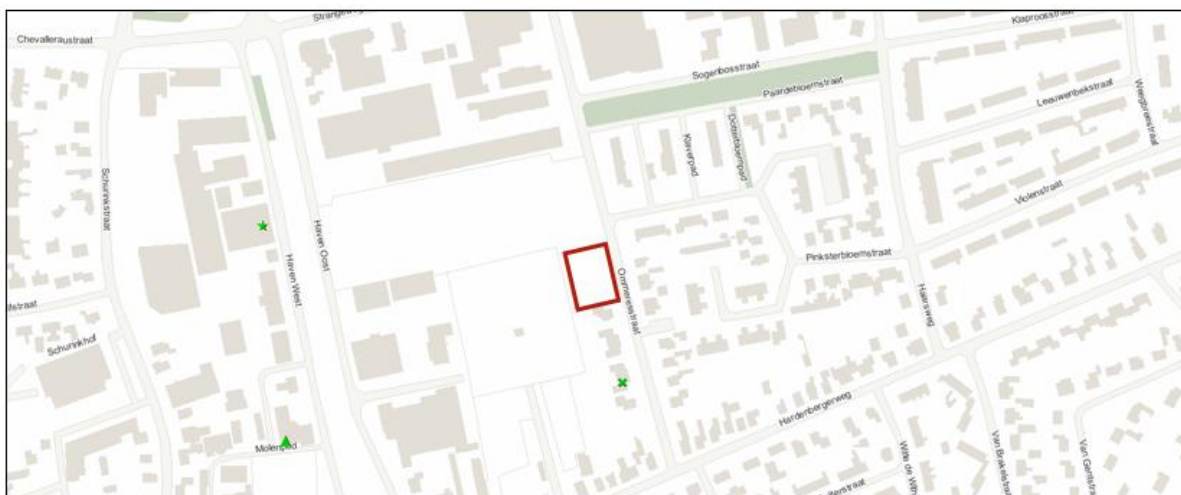
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Onderzoeksresultaten

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als vertrekpunt genomen door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

4.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Hierna zijn de richtafstanden per milieucategorie en omgevingstype weergegeven. In voorliggend geval is het plangebied gelegen in een 'rustig woongebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.2 Onderzoekresultaten

4.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van de nieuwe woningen. Tevens is aangegeven onder welke milieucategorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de woning en het bestemmingsvlak van de betreffende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

bedrijf	SBI	Omschrijving in VNG	Categorie VNG	Richt-afstand geur	Richt-afstand stof	Richt-afstand geluid	Richt-afstand gevaar	Afstand werkelijk vanaf plangrens	Conflict
Pacton trailerbouw Strangeweg 1	29202	Aanhangwagen- en oplegger-fabrieken	4.1	30	10	200	30	220	nee
Toscon Trailerservice Strangeweg 6	451	Reparatie Vrachtauto's	3.2	10	10	100	10	150	nee
Toscon Spuittechniek Haven Oost 24	451 45204	Reparatie Vrachtauto's Auto-spuitinrichtingen	3.2 3.1	10 50	10 30	100 30	10 30	75 70	Ja * nee
OCB Bouw Strangeweg 14	41 42 43	Bouwbedrijven Algemeen b.o. > 2.000 m2	3.2	10	30	100	10	125	nee
Etiflex etikettendrukkerij Strangeweg 18	1814	Overige Grafische Activiteiten	30	0	10	10	100	nee	nee
Dunnewind Grondbedrijf Strangeweg 7	494	Goederenweg-Vervoer >1.000 m2	3.2	0	0	100	30	210	nee
Autoschade Huijsman Strangeweg 20	45204	Autoplaat-werkerij	3.2	10	30	100	10	175	nee
Hans van Driel Grondmachines Strangeweg 22	466	Machines Voor de Bouwnijverheid	3.2	0	10	100	10	160	nee
Koggel Autoschade Ommeresstr. 11	45204	Autospuit-Inrichtingen	3.1	50	30	30	30	120	nee
Stegeman Transportbedrijf Haven oost 16	494	Goederenweg-Vervoer >1.000 m2	3.2	0	0	100	30	105	nee
Tuincentrum Meijerink Haven Oost 4	4752	Bouwmarkten, Tuincentra	2	0	0	30	10	125	nee

In het kader van het bestemmingsplan 'Wonen Haven West' is akoestisch onderzoek verricht naar de akoestische situatie op het bedrijventerrein. Toscon Spuittechniek aan de Haven Oost 24 is in dit onderzoek

meegenomen. Op basis van dit akoestisch onderzoek blijkt afdoende dat de 50 dB grenswaarde contour buiten plangebied ligt en wordt voldaan aan de gestelde richtwaarde. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Opgemerkt wordt dat het plangebied aan de achterzijde grenst aan een algemene begraafplaats. Op basis van de VNG-uitgave dient hiervoor een afstand van 10 meter te worden aangehouden voor het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het bouwvlak van de woningen en de begraafplaats 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

4.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van circa 425 meter. In afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 4.2 Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 425 meter afstand. In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het plangebied is onbebouwd en braakliggend. Het wordt regelmatig gemaaid. Geconcludeerd wordt dat het plangebied, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied (ontbreken van opstallen) is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. De bomen gesitueerd langs de Ommeresstraat blijven overeenkomstig de huidige situatie behouden. Er vindt dan ook geen aantasting van de lijnvormige structuren plaats. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. Een nadere toetsing aan de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Overigens wordt opgemerkt dat altijd rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.6.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

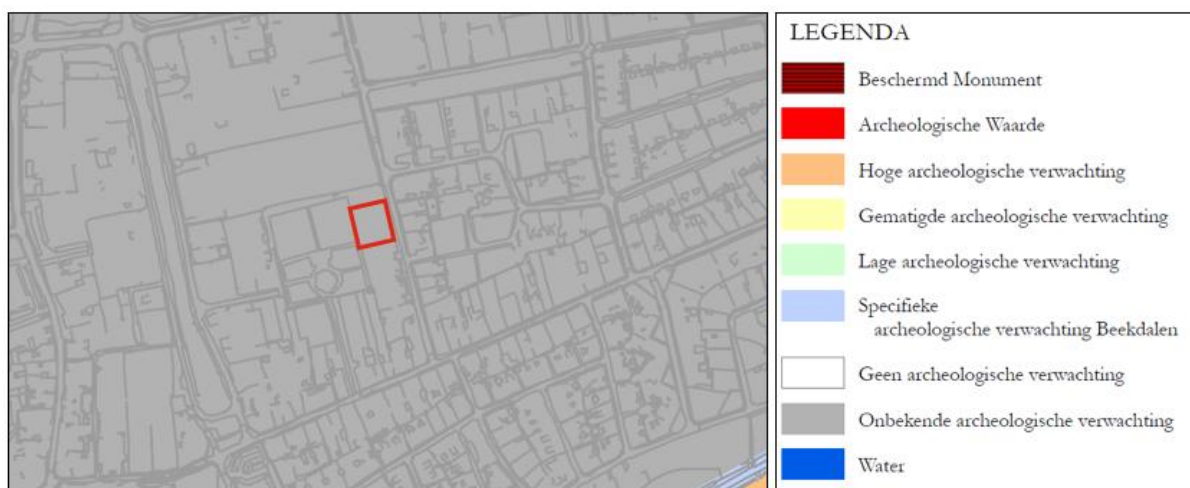
4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Ommen)

Het plangebied is gelegen in een gebied met een onbekende archeologische verwachting. In 2006 heeft Grontmij voor een grootschaliger gebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt. Hamaland Advies uit Zelhem heeft in 2013 uitsluitend voor het plangebied een bureauonderzoek uitgevoerd. Hierna is de conclusie van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

4.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge tot middelhoge trefkans heeft op archeologische resten vanaf het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Archeologische resten kunnen verwacht worden onder de huidige bouwvoor op een diepte vanaf circa 30 cm en circa 150 cm min maaiveld (top van het dekzand, C-horizont). Archeologische indicatoren kunnen bestaan uit aardewerkscherven, fragmenten bewerkte vuursteen, verbrande leem, ijzerslak, houtskool, (menselijk of dierlijk) botmateriaal en/of gecalcineerde botresten. De geplande bodemingreep is groter dan 100 m². Hoewel

door Grontmij in een verkennende boring in het plangebied een intact bodemprofiel met een archeologische indicator uit de IJzertijd aangetroffen is, adviseert Grontmij om het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling. Dit advies lijkt in strijd met de onderzoeksresultaten, hoewel in meerdere boringen een verstoord bodemprofiel is aangetroffen. Daarom wordt geadviseerd om in eerste instantie een aantal controleboringen in het plangebied te zetten om de intactheid van de bodemopbouw te controleren en de onderzoeksresultaten van Grontmij uit 2006 te controleren.

Dit rapport en het bovenstaande advies zijn op 22 juli 2013 beoordeeld door de regioarcheoloog die bevestigt dat er voor het plangebied Havengebied waarvan ook het huidige plangebied deel uitmaakt in 2006 een selectiebesluit is opgesteld door de provinciaal archeoloog. Op basis van dit selectiebesluit is het plangebied Ommesstraat vrijgesteld van verder archeologische onderzoek

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.8.3 Conclusie

Het nader onderzoeken van de aspecten archeologie en cultuurhistorie is niet noodzakelijk.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage wordt onderscheid gemaakt tussen een onderdeel D en een onderdeel C. Indien sprake is van activiteiten die de drempelwaarden uit onderdeel C overschrijden, dan is het plan of het besluit direct m.e.r.-plichtig. Indien het plan of besluit activiteiten bevat die de drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden, is er in het geval van een besluit sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het geval van een plan, mits genoemd in kolom 3 'plannen', is in dit geval geen van een m.e.r.-beoordelingsplicht maar geldt een directe (plan)m.e.r.-plicht.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

4.9.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van de bouw van vijf woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. In onderdeel D wordt een dergelijke ontwikkeling aangemerkt als: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Voor deze activiteiten geldt, in het geval van een bestemmingsplan, een m.e.r.-plicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de in dit bestemmingsplan ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2000 woningen of meer. Tevens is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied en er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden (zie paragraaf 4.7).

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving tot gevolg. In verband hiermee is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.4 Waterschap Velt en Vecht

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Velt en Vecht heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 27 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Velt en Vecht en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Velt en Vecht is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. In geval van een normale procedure stelt het waterschap een advies op waarmee rekening dient te worden gehouden.

Op 29 augustus 2013 heeft waterschap Velt en Vecht het advies ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling toegezonden. De reactie van het waterschap bestaat uit twee onderdelen:

1. Het plan valt in een milieu beschermingsgebied. De milieu aspecten mogen niet verslechteren. Geadviseerd wordt om emissies van verontreinigingen naar grond- en oppervlaktewater te voorkomen.
2. Binnen het plangebied ligt een gemengde rioolstelsel. Hoe wordt het hemelwater nu precies afgevoerd?

Ad 1. Er zal bij de realisatie van de woningen en bijgebouwen geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen. Hierdoor vindt er geen verontreiniging van hemel- of oppervlaktewater plaats.

Ad2. Op dit moment ligt er in het plangebied een gemengd rioolstelsel. Voor de riolering van de nieuw te bouwen woningen wordt gekozen voor een infiltratiesysteem waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd door gebruik te maken van infiltratiekratten.

Het waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de plansystematiek en de regels zoveel mogelijk afgestemd op het vastgestelde actualiseringsplan ‘Wonen Ommen’. Dit met oog op unifomering.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstellen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 6.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 5)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- Overige regels (Artikel 8)
In de overige regels wordt het uitsluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening geregeld alsmede vindt er de afstemming met de welstandstoets plaats.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Woongebied (Artikel 3)

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om een vijftal woningen te mogen realiseren. In voorliggend geval is de plansystematiek van het vastgestelde bestemmingsplan 'Wonen Ommen' aangehouden. In dit bestemmingsplan hebben reguliere woningen de bestemming 'Woongebied' gekregen.

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (beperkt tot maximaal 5 woningen), aan huis gebonden beroepen en tevens voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

In de bouwregels is bepaald dat maximaal vijf woningen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 60% bedragen. De goot- en bouwhoogte mag niet meer hoger zijn dan respectievelijk 6 en 10 meter. Wat betreft positionering van de woningen dient rekening te worden gehouden met de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen.

Daarnaast zijn bij de woningen tevens aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Er geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75 m² per woning. Wel wordt opgemerkt dat de maximale gezamenlijke oppervlakte uitsluitend is toegestaan indien het bouwperceel niet meer dan 60% is bebouwd. Bij het bepalen van de maximale bebouwingsoppervlakte wordt de oppervlakte van overkappingen tevens meegerekend. Daarnaast zijn er in de bouwregels nadere eisen opgenomen onder meer ten aanzien van de goot-, bouwhoogte en situering ten opzichte van het hoofdgebouw.

Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zijn tevens toegestaan. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter. Daarnaast zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan).

6.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Ommen hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De voor de ontwikkeling benodigde gronden zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van de initiatiefnemer. In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Ommen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Over het overleg ex artikel 3.1.1 Bro voor dit bestemmingsplan merkt de gemeente het volgende op. Volgens de notitie 'Herziening vooroverleglijst' (Provincie Overijssel, 15 maart 2011) hoeft er voor dit bestemmingsplan geen vooroverleg met de provincie plaats te vinden. Het gaat om een inbreidingslocatie voor 5 woningen in feitelijk bebouwd gebied. Dit houdt in dat de locatie geheel is omsloten door binnenstedelijke bebouwingsranden. Verder zijn de 5 woningen in lijn met de tussen gemeente Ommen en provincie Overijssel gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen. Er zijn ook geen rijksbelangen met dit plan gemoeid. Daarnaast is de watertoetsprocedure doorlopen. Waterschap Velt en Vecht heeft een positief advies afgegeven (zie paragraaf 5.2.2). Er zijn verder geen overlegreacties ontvangen.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval (partiële herziening) wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Op 1 mei 2013 heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor de direct betrokken burens/omwonenden. Deze informatieavond is georganiseerd door de initiatiefnemer en is bezocht door 5 bewoners van de Ommeresstraat. Tijdens de informatieavond heeft de initiatiefnemer een toelichting op zijn plannen gegeven en zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld hierover vragen te stellen.

8.3 Zienswijzen

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Ommen, woningbouw Ommeresstraat’ met ingang van 17 oktober 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Dit betekent, nu er ook geen ambtshalve wijzigingen zijn, dat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek 2008

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek 2013

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek