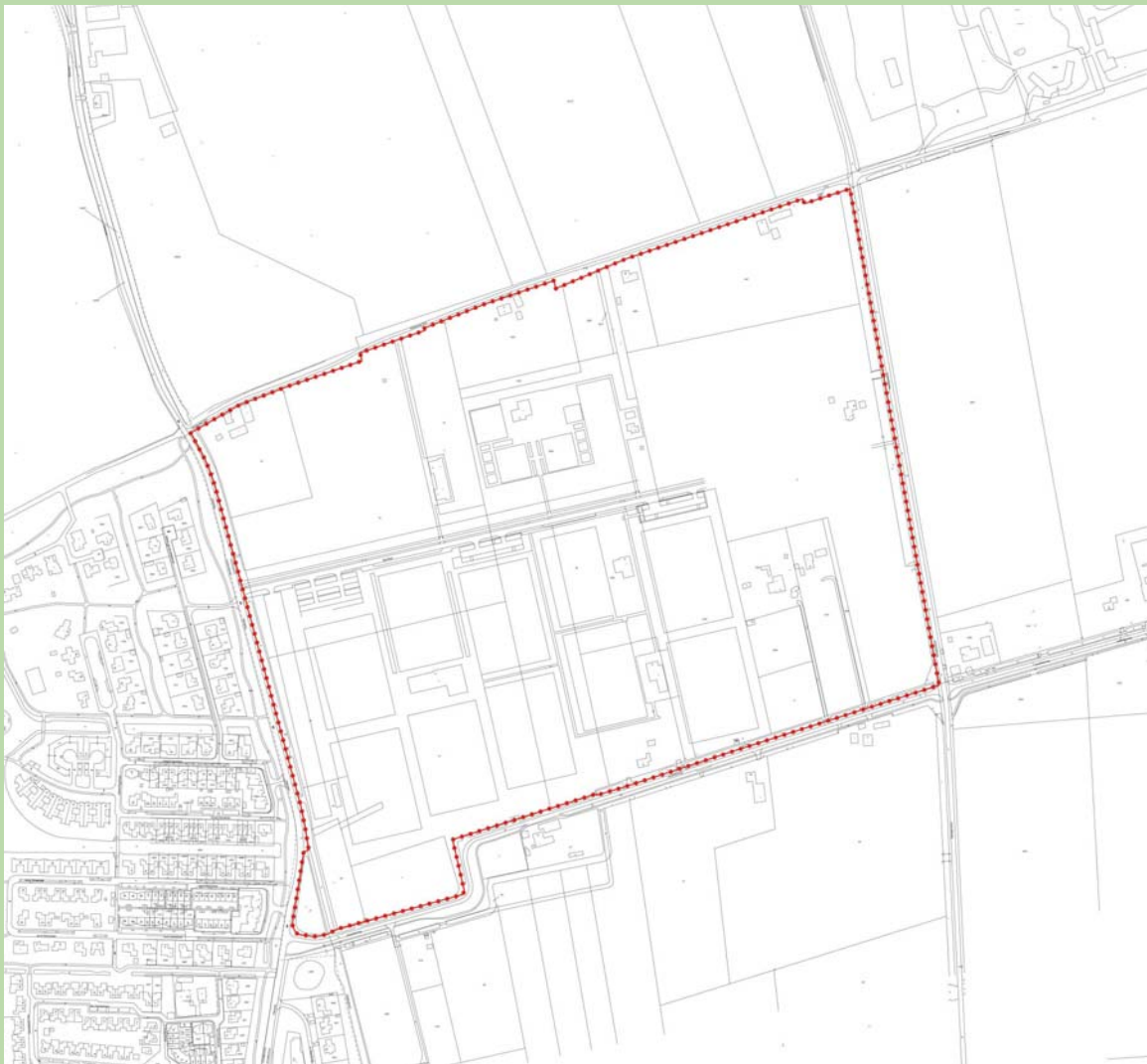


Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende Bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	5
hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	6
2.1	Het raamwerk	6
2.2	Boerenerven	8
2.3	Sportpark	9
2.4	Reservegebied	9
2.5	Verkeerstructuur	9
2.6	Beeldkwaliteit	10
hoofdstuk 3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen	16
hoofdstuk 4	Onderzoekskader	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Geluid	21
4.3	Bodem	23
4.4	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5	Lichthinder	26
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.7	Externe veiligheid	29
4.8	Explosieven	30
4.9	Waterparagraaf	30
4.10	Flora en Fauna	35
4.11	Cultuurhistorie	38
4.12	Archeologie	41
4.13	M.e.r. beoordeling	43
hoofdstuk 5	Toelichting op de planregels	44
5.1	Algemeen	44
5.2	De regels	44
hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	48
6.1	Inleiding	48
6.2	Economische uitvoerbaarheid is tweeledig	48

hoofdstuk 7	Procedure	50
7.1	Inspraak	50
7.2	Overleg	50
7.3	Zienswijzen	50
hoofdstuk 8	Bijlage	52



Figuur 1.1 Ligging bestemmingsplangebied

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen het Sportpark Westbroek en de ontwikkeling van het omliggende gebied tot "Boerenerven" wordt vastgelegd. De ontwikkeling van de "Boerenerven" vormt een onderdeel van het totale uitbreidingsgebied Ommen Oost. Zoals in het Gemeentelijk Omgevingsplan staat beschreven biedt Ommen Oost ruimte voor het bouwen in zowel de huursector als koopsector voor de komende decennia. Hier is ruimte voor nieuwe woonconcepten, zoals het 'lommerrijk wonen' en wonen op een "boerenerv". Dit deel van het plangebied van Ommen Oost is vooruitlopend op Ommen Oost van kaders voorzien omdat er de noodzaak was om op kort termijn antwoord te kunnen geven op de verschillende initiatieven en opgaven in het gebied. Voor de ontwikkeling van het plangebied "Boerenerven" liggen verschillende aanleidingen ten grondslag. De aanleidingen hebben betrekking op de volgende aspecten:

1. De gemeente heeft agrarische kavels aangekocht, voor de realisering van het sportpark en voor de transformatie van het agrarisch gebied tot woongebied;
2. Goede huisvesting van autorijsschool Logtenberg in het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein De Rotbrink moest worden gerealiseerd;
3. Realiseren van de wateropgave van het sportpark moet plaatsvinden in dit gebied;
4. Het plangebied kent 8 particulieren die aan de gemeente Ommen hebben aangegeven mee te willen ontwikkelen in dit gebied.

Omdat deze diverse opgaven en initiatieven in dit gebied spelen, met verschillende actoren, was het noodzakelijk om één integraal plan op te stellen, zodat alles in goede banen kon worden geleid en er een samenhangende, ruimtelijke, milieutechnische en sociale omgeving kan ontstaan. Voor de ontwikkeling van het plangebied "Boerenerven" is daarom in maart 2011 een stedenbouwkundige visie "Sportpark Ommen Oost" opgesteld. Deze visie is door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld op 28 april 2011. In samenwerking met verschillende partijen is de stedenbouwkundige visie verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan. Het stedenbouwkundig plan "Boerenerven" is door B&W vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan vormen de basis voor de verdere uitwerking van het plan in een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit een plankaart en regels. Een bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. Bestemmingsplannen zijn een instrument om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Met dit bestemmingsplan heeft de gemeente Ommen het gereedschap in handen om de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit van de "Boerenerven" in dit gebied te reguleren.

1.2 **Ligging en begrenzing plangebied**

Dit plangebied "Boerenerven" vormt een duidelijke eenheid. Alle bovengenoemde aanleidingen liggen geconcentreerd in het gebied dat wordt begrensd door de Arriërveldsweg in het oosten, de Arriërflierweg in het zuiden, de Haarsweg in het westen en de Hessenweg Oost in het noorden. Naast de begrenzing van het gebied door vier wegen wordt het gebied ook ruimtelijk afgebakend door het Ommerbos, de Galgengraven, de open weide/agrarische gronden met enkele boerderijen en het historisch lint Arriërflierweg. Daarnaast heeft het gebied ten noorden van de Arriërflierweg een andere landschapsstructuur. Tussen de hoge zandrug van de stuwwal en de oevergronden van de Vecht is een relatieve laagte ontstaan. Door dit hoogteverschil is deze zone natter. Door middel van smalle kavelstroken, gescheiden door sloten/geulen is de grond vervolgens geschikt gemaakt voor agrarisch gebruik. Restanten van dit patroon zijn nog steeds te herkennen. De Arriërflierweg vormt daarmee een duidelijke scheiding tussen de ontwikkeling van de "Boerenerven" en de rest van Ommen Oost. Vanwege de specifieke opgave, de ligging rondom het sportpark en het aanwezige landschapstype vraagt dit gebied om een eigen aanpak

1.3 Vigerende Bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor het sportpark en voor de aangrenzende agrarische percelen naar woongebied.. Dit bestemmingsplan vervangt de onderstaande bestemmingsplannen.

	Bestemmingsplan	Vastgesteld Gemeente	Goedgekeurd Provincie
1	Sportpark Ommen (geheel)	16-01-2006	n.v.t.
2	Buitengebied (gedeeltelijk)	18 februari 2010	n.v.t.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. Hierin wordt de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt vervolgens de relevante beleidsstukken. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling wordt bekeken in het onderzoekskader. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, akoestische onderzoeken, externe veiligheid en dergelijke. Dit is verwerkt in hoofdstuk 4. De toelichting op de planregels is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 en 7 gaan in op de procedure en op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een overzicht gegeven van de bijlagen.

hoofdstuk 2 **Beschrijving van het plan**

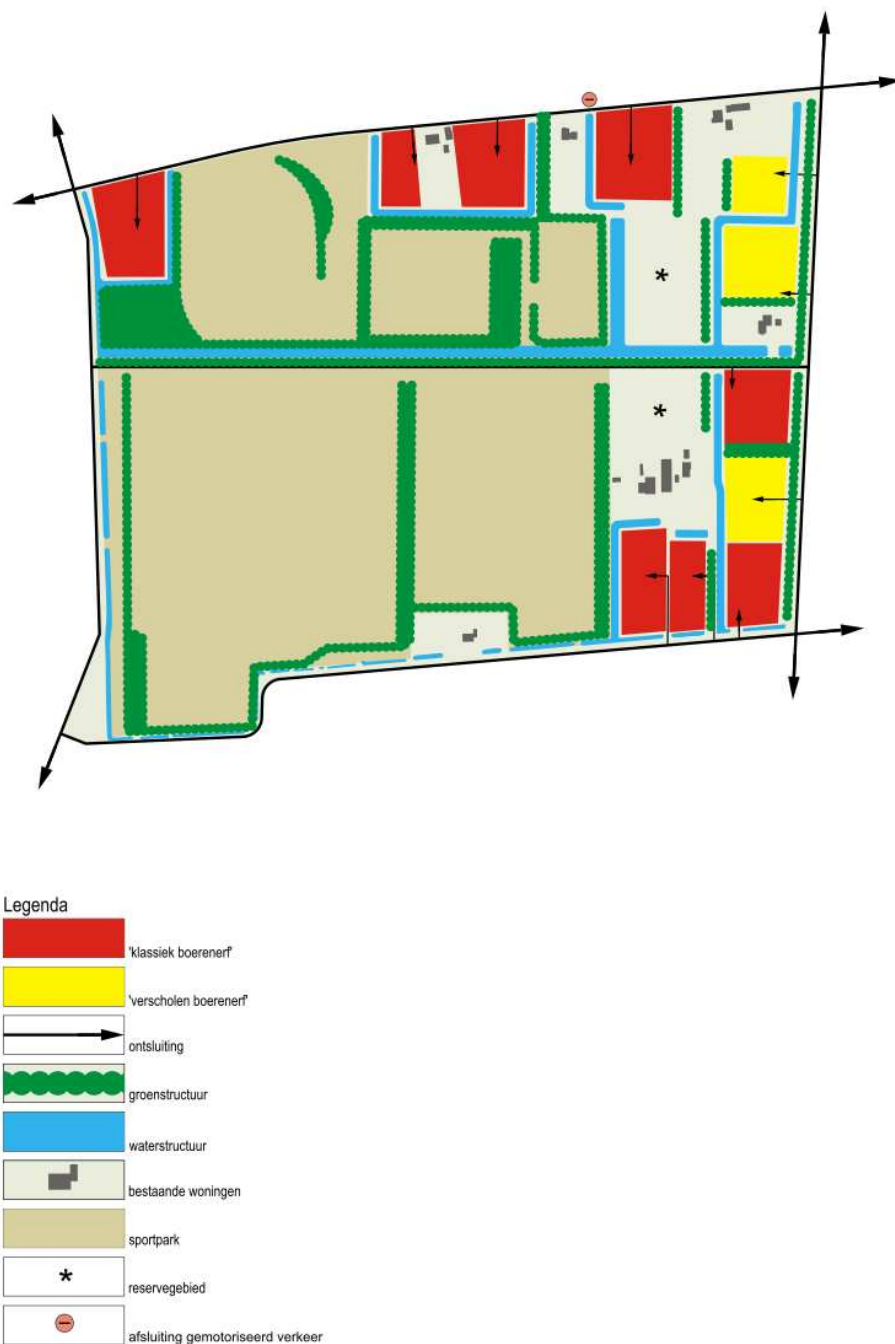
In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. De ligging van het plangebied 'achter' het Sportpark, op de rand van het bos, de landerijen en de landschapsstructuur vormt het belangrijkste aanknopingspunt om het plangebied om te vormen tot een ontspannen woonmilieu. De belangrijkste randvoorwaarden uit de stedenbouwkundige visie "Sportpark Ommen Oost" is dan ook wonen in het landschap refererend aan de typologie van de boerenerven in een besloten coulisselandschap. Hierbij moet een goede landschappelijke overgang gemaakt worden naar het Ommerbos en de ten oosten gelegen open weide/agrarische gronden.

2.1 **Het raamwerk**

Om dit woonmilieu volledig tot haar recht te kunnen laten komen, dient het huidige agrarische productielandschap getransformeerd te worden tot een meer besloten coulisselandschap. Het landschap met de lange lijnen haaks op de bosrand wordt als thema ingezet voor de transformatie. De lijnen worden enerzijds versterkt door het aanbrengen van nieuwe houtwallen, in aanvulling op de al aanwezige houtwallen. Anderzijds door het uitbreiden van het bestaande slotenpatroon ten behoeve van de waterberging. Hierdoor ontstaat een duidelijke structuur die recht doet aan zijn ondergrond en een overgang gaat vormen tussen het bos en de 'verstedelijking' van Ommen-Oost. Het coulisselandschap en het slotenpatroon vormen samen het duurzame raamwerk. Binnen dit raamwerk ligt het sportpark, de bestaande woningen en de open velden die in ontwikkeling kunnen worden gebracht door middel van nieuwe boerenerven. Zo wordt het realiseren van een duurzaam raamwerk gerealiseerd waarbij de ontwikkeling een meerwaarde biedt aan zijn omgeving en het milieu zo min mogelijk belast.

De gemeente is niet actief als het gaat om grondverwerving, maar werkt wel actief mee aan de planvorming voor de transformatie van het gebied. Het raamwerk is gedeeltelijk gelegen op particuliere gronden en gemeente gronden. Het raamwerk zal daardoor deels door de particuliere eigenaren en de gemeente worden gerealiseerd. De ontwikkeling van het plan kan daardoor worden gezien als een groeimodel. Er wordt rekening mee gehouden dat de ontwikkeling verspreid en door verschillende ontwikkelaars zal worden gerealiseerd. De gehele ontwikkeling zal dus enige jaren duren. Omdat het plan over een langere periode en door verschillende partijen wordt ontwikkeld vormt het raamwerk het samenbindend element.

De realisering van het slotenpatroon is noodzakelijk voor de waterbergingsopgave van het sportpark en de toekomstige woningbouw. Het slotenpatroon is gelegen op zowel particuliere grond en als op gemeentegrond. De gemeente legt het volledige slotenpatroon aan om de noodzakelijke opgave een zorgvuldige plek te geven als onderdeel van het raamwerk. Het slotenpatroon is gebaseerd op de landschapsstructuur haaks op de bosrand, waarbij aanwezige sloten worden verbreed en nieuwe sloten worden aangelegd. Het slotenpatroon is één systeem waarbij de sloten haaks op de bosrand met elkaar worden verbonden met de oostwest georiënteerde sloten.



Figuur 2.1 Schema boerenerven en het raamwerk

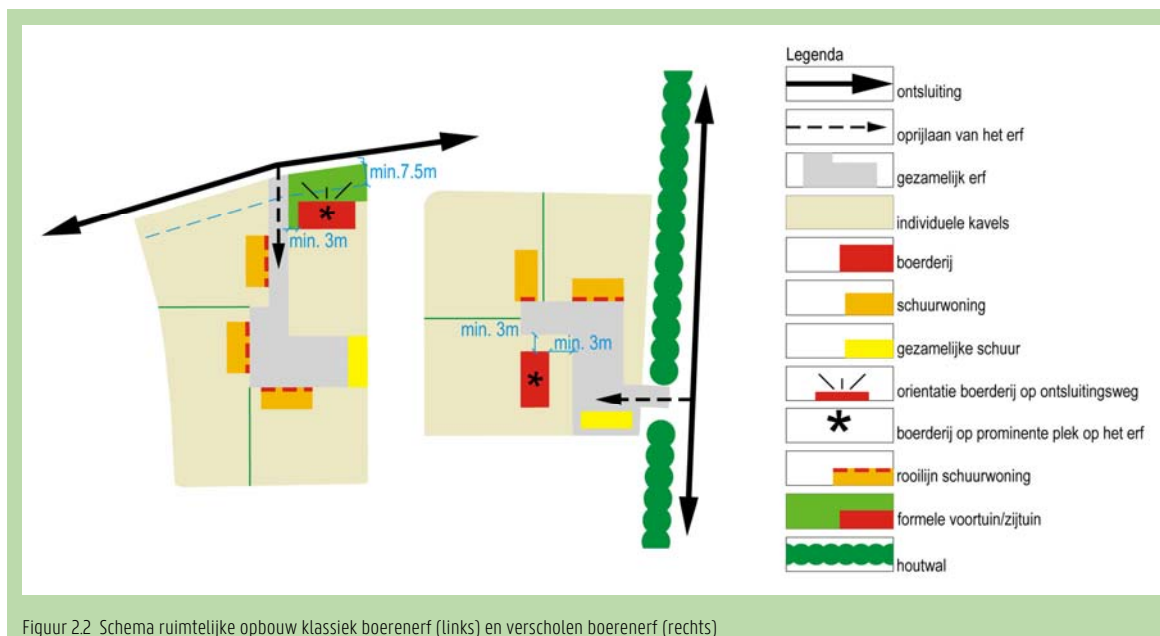
De realisering van het coulisselandschap van houtwallen is noodzakelijk om de geborgenheid van de boerenerven te waarborgen en het landschap als overgang naar het Ommerbos te versterken. De nieuw houtwallen zijn gelegen op zowel particuliere grond en als op gemeente grond. Het coulisselandschap zal groeien naar gelang de ontwikkeling van de verschillende boerenerven. Wanneer een boerenerv wordt ontwikkeld zal parallel hieraan de bijbehorende houtwal worden gerealiseerd. Het coulisselandschap is gebaseerd op de landschapsstructuur haaks op de bosrand, waarbij aanwezige

houtwallen worden verbreed en nieuwe houtwallen worden aangelegd. Het coulisselandschap is één systeem waarbij de houtwallen haaks op de bosrand met elkaar worden verbonden met de oostwest georiënteerde wallen. Op deze manier wordt het raamwerk van houtwallen en sloten op een natuurlijke manier geïntegreerd in het totale plangebied, waaraan iedereen een bijdrage levert.

2.2 Boerenerven

De boerenerven worden ontsloten vanaf de Hessenweg Oost, de Arriërflierweg, Arriërveldsweg en de Sportlaan. Het plangebied bestaat uit 11 boerenerven. In het plan is onderscheid gemaakt tussen een klassiek en een verscholen boerenerv. Het klassieke boerenerv is duidelijk zichtbaar vanaf de weg, terwijl het andere type boerenerv verscholen ligt achter de bestaande houtwal langs de Arriërveldsweg. Voor het klassieke boerenerv gelden daarom strengere criteria in vergelijking met het verscholen boerenerv. Op het schema "Schema boerenerven en raamwerk" op pagina 6 is aangegeven waar de klassieke boerenerven en verscholen boerenerven liggen.

De ruimtelijke opbouw van het boerenerv is erg belangrijk. Elk boerenerv bestaat uit een gezamenlijk erf en individuele kavels. Het boerenerv wordt bebouwd met één boerderijwoning en een aantal schuurwoningen. Het aantal schuurwoningen is per boerenerv verschillend. Het aantal varieert tussen 1 en maximaal 3 schuurwoningen. Het aantal woningen per boerenerv is vastgelegd in het bestemmingsplan. Per boerenerv kan één gezamenlijke schuur worden gerealiseerd, voor bijvoorbeeld berging en het stallen van auto's. Daarnaast is per individuele kavel maximaal 75 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Op deze manier wordt het aantal schuren (losse bijgebouwen) per boerenerv beperkt. Bij het klassieke boerenerv staat de boerderijwoning altijd voor aan het erf en is georiënteerd op de Hessenweg Oost, of de toekomstige Sportlaan of de Arriërflierweg. De Boerderijwoning wordt omringd met een 'voortuin'. Dit is een miniweide, die op een landschappelijke wijze de overgang invult van de openbare weg/pad naar het meer privé-deel van de kavel. Het gezamenlijk erf is oorspronkelijk de meer dynamische zone van het boerenerv. In deze zone vinden alle 'verkeersbewegingen' tussen de boerderijwoning, schuurwoningen en schuren plaats inclusief het parkeren. De verschillende gebouwen zijn geclusterd rondom het erf. De particuliere kavels zijn het meer beschutte privé gedeelte van het boerenerv.



Figuur 2.2 Schema ruimtelijke opbouw klassiek boerenerv (links) en verscholen boerenerv (rechts)

2.3 Sportpark

Het sportpark betreft een locatie van circa 24 hectare. Het ontwerp van het sportpark is gebaseerd op het feit dat meerdere clubs zijn samengebracht in één sportpark, maar tegelijkertijd wel hun eigen identiteit kunnen behouden. Als structuurdrager en ruggegraat is in oost-westelijke richting de Sportlaan aangelegd, een strip dwars door het gebied waaraan alle clubs zijn ontsloten. Aan de Sportlaan zijn verschillende functies zoals ontsluiting en parkeren gekoppeld.

Aan de noordkant heeft het sportpark een bosachtige, gesloten inrichting. Hier zijn de tennisclub, de fietscrossclub en de atletiekclub gelegen. Deze inrichting zorgt voor een goede overgang naar de bossen ten noorden van het plangebied. Aan de zuidkant van de Sportlaan is de inrichting iets opener met een noord-zuid gerichte lijnenspel van houtsingels. Deze inrichting is ideaal voor de velden van de voetbal- en de hockeyclub. De houtsingels zorgen voor een landschappelijke inrichting van het sportpark in zijn omgeving en vormen een onderdeel van het totale groene raamwerk.

De bebouwing per club, zoals clubgebouw, kleedkamers en berging is zoveel mogelijk geconcentreerd in clusters. De gebouwen in het zuidelijk gedeelte van het sportpark zijn langs en tussen de sportvelden gelegen. In het noordelijke gedeelte liggen de gebouwen als drie clusters bij de drie verschillende clubs. Doordat de bebouwing niet hoger is dan 2 lagen met kap is de beplanting altijd hoger dan de bebouwing.

2.4 Reservegebied

Aan de oostkant direct grenzend aan het sportpark zijn twee reserveringsgebieden aangegeven. Deze gebieden zijn in gebruik als weide maar kunnen in de toekomst worden aangewend voor waterretentie of extra voorzieningen ten behoeve van het sportpark (bijvoorbeeld sportvelden of parkeren).

2.5 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten door de omliggende wegen Arriërveldsweg in het oosten, de Arriërflierweg in het zuiden, de Haarsweg in het westen en de Hessenweg Oost in het noorden. De Sportlaan is de belangrijkste ontsluitingsweg voor het sportpark. Om het doorgaande verkeer en overlast op het zandpad Hessenweg Oost te beperken, wordt op deze weg een verkeerskundige knip gelegd voor gemotoriseerd verkeer.

De boerenerven krijgen een directie aansluiting op de Arriërveldsweg, de Arriërflierweg, en de Hessenweg Oost. Het sportpark wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Haarsweg. Deze weg verzorgt een goede verbinding met Ommen en heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename als gevolg van het sportpark te verwerken. De functie van de Sportlaan tussen het sportpark en de Arriërveldsweg beperkt zich voorlopig tot de ontsluiting van de aanliggende boerenerven. De boerenerven aan de Sportlaan zijn dus alleen bereikbaar via de Arriërveldsweg. Het sportpark blijft via de Haarsweg ontsloten. Afhankelijk van een eventuele verdere uitbreiding van het sportpark aan de oostzijde en de opwaardering van de Arriërveldsweg kan een secundaire koppeling van de Sportlaan op de Arriërveldsweg gerealiseerd worden. De afwegingen en de besluitvorming over deze extra aansluiting zal plaatsvinden bij het project Ommen Oost, de ontwikkeling en planvorming van het gebied ten zuiden van de Arriërflierweg.

Parkeren

Het parkeren van de boerenerven vindt plaats op het eigenterrein (individuele kavels) en op het gezamenlijk erf. De is gebaseerd op de standaarden uit de ASVV en is 2 parkeerplaatsen per woning.

Het parkeren van het sportpark vindt plaats op parkeerplaatsen langs de Sportlaan. Hier is ruimte voor ongeveer 200 parkeerplaatsen. Langs de Haarsweg zijn circa 150 parkeerplaatsen aangelegd voor piekmomenten zoals bij wedstrijden en andere evenementen.



Figuur 23 Stedenbouwkundig plan januari 2014 (indicatief)

2.6 Beeldkwaliteit

Het plan betreft circa 35 woningen. Er wordt rekening mee gehouden dat de ontwikkeling verspreid en door verschillende ontwikkelaars zal worden gerealiseerd. De gehele ontwikkeling zal dus enige jaren duren. Omdat het plan over een langere periode en door verschillende partijen wordt ontwikkeld, is voor het plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk instrument om de samenhang binnen de boerenerven te kunnen bewerkstelligen. Voor het boerenerv, boerderijwoning, schuurwoning en schuur zijn criteria opgesteld. De criteria hebben betrekking op o.a. situering, stijl, erf en tuin, detaillering, kleuren- en materiaalgebruik. Daarbij zijn de criteria in het beeldkwaliteitsplan zodanig geformuleerd dat het meest wenselijke product voor de consument gerealiseerd kan worden binnen het grote kader. In het beeldkwaliteitsplan zijn daarnaast richtlijnen opgenomen voor het groen-blauwe raamwerk, omdat het raamwerk een belangrijke structuurdrager vormt voor het plan.

hoofdstuk 3 **Beleid**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven op de invloed van het van toepassing zijnde beleid ten opzichte van de vast te leggen situatie. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Er wordt inzicht gegeven in de beleidsstukken op verschillende niveaus. Allereerst wordt het relevante nationale beleid benoemd, vervolgens wordt het provinciale beleid beschreven en tot slot de relevante gemeentelijke beleidsstukken.

Het sectorale beleid wordt beschreven bij de sectorale aspecten in hoofdstuk 4. Dit heeft als voordeel dat alle informatie over 1 onderwerp op dezelfde plek is verzameld.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk laten groeien en versterken. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast van het sportpark en faciliteert de ontwikkeling van 11 boerenerven met woningen. In het plan is rekening gehouden met een goede afstemming tussen het sportpark en de nieuw te ontwikkelen woningen binnen een landschappelijk raamwerk die gebaseerd is op de cultuurhistorische landschapsstructuur. Het bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met de doelstellingen en ambities uit de SVIR.

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Het Barro is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden, niet alle onderwerpen uit het ontwerp waren hierin opgenomen. Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld en volledig in werking getreden.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele

waarde, Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en spoorwegen, Elektriciteitsvoorzieningen, EHS, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit is de volgende wijziging: Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Conclusie

Het plangebied heeft geen directe raakvlakken met één van de kaarten of bepalingen uit de AMvB Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel

In de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel (juli 2009) heeft de provincie haar visie, beleidskeuzes en uitvoeringsstrategie ten aanzien van het ruimtelijk fysieke domein verwoord. De ambitie voor Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus. De dynamiek die hierdoor ontstaat, ziet de provincie als kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

Voor de stedelijke omgeving worden in de omgevingsvisie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven aangegeven.

- ▶ Steden als motor: gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenmilieus waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding;
- ▶ Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding;
- ▶ Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig: hoofdinfrastructuur van autosnelwegen, autowegen, spoorlijnen, fietssnelwegen en vaarwegen, inclusief knoop- en uitwisselingspunten die de ontwikkelingsdynamiek ondersteunen en de belangrijkste vervoersrelaties vlot en veilig bedienen.

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

3.2.1.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Bij de of-vraag dient beantwoordt te worden of aan generieke beleidskeuzes voldaan wordt. Op veel thema's leidt de trits SER-ladder/zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven, gebiedskenmerken tot een duidelijk fundament voor het beleid voor dat thema. Op het gebied van wonen in de stedelijke omgeving leidt de SER-ladder tot het volgende: bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op herstructurering. Als uitbreiding echt noodzakelijk is dan geschiedt uitvoering via integrale gebiedsontwikkeling conform gebiedskenmerken (zie het antwoord op de HOE-vraag). De SER-ladder geeft aan dat inbreiding (door verdichting of ruimtevriendelijker indeling van het bestaande stedelijk gebied) de voorkeur verdient boven uitbreiding van het stedelijk gebied. De boerenerven worden nu nog in het buitengebied (niet-stedelijk) gerealiseerd. Wel is sprake van een locatie die door de gemeente Ommen is beoogd als stedelijk uitbreidingsgebied Ommen Oost. Dit omdat binnen de gemeente Ommen de mogelijkheden voor herstructurering dermate klein zijn dat niet voldaan kan worden aan de toenemende vraag naar woningen en voorzieningen. Het is de enige locatie binnen de gemeente waarvoor geen Rijkswegen of grotere

watergangen gepasseerd hoeven te worden. In het gebied is recent een sportpark gerealiseerd. Het plan boerenerven heeft met name betrekking op het toevoegen van nieuwe boerenerven (boerderijen en schuurwoningen) op bestaande agrarische percelen met woningen en bedrijfsgebouwen. Er is sprake van transformatie van landbouwerven tot burgererven. Er is hierdoor sprake van "gebundelde uitbreiding van het stedelijk gebied". Dit zorgt er voor dat de invloed op landschap en ruimte beperkt blijven. Er zal sprake zijn van zuinig ruimtegebruik en volledige benutting van het gebied. De ontwikkelingen dienen echter wel uitgevoerd te worden volgens de gebiedskenmerken (zie de HOE-vraag).

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de Omgevingsvisie aangeduid als "buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte". Actuele ontwikkelingen en dynamiek op gebied van landbouw, natuur, water, wonen en recreëren worden ingezet om de intimiteit en eigenheid van de Sallandse en Twentse mixlandschappen te versterken. Deze ontwikkelingen en dynamiek kunnen zo worden benut om in deze landschappen met een rijke wordingsgeschiedenis vitaliteit en vernieuwing op gang te houden. De ambitie van de provincie voor 'wonen' is dat er voldoende aanbod is van woningen in een aantrekkelijke woonomgeving om te kunnen wonen. Er wordt gestreefd naar gevarieerde, aantrekkelijk, veilige, schone en goed bereikbare woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. In dit geval is sprake van "wonen" en "kleinschalige bedrijvigheid" (b.v. een woning met beroep aan huis of een bed& breakfast)), wat daardoor past binnen de ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied.

Gebiedskenmerken

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

1 Natuurlijke laag

Dezandvlakte en ruggen.

Kenmerken

De dezandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Richting

Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Beekdalen en natte laagtes

Kenmerken

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

Ambitie

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Richting

Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande agrarische gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Er wordt een duurzame structuur van watergangen en houtsingels gerealiseerd gebaseerd op de structuur van het landschap. In het inrichtingsplan wordt hierop uitgebreid ingegaan. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de inrichting van het plangebied. Met de beplanting en de inrichting van de erfbeplanting wordt aangesloten op het landschap. De beplanting vormt als het ware de schakel tussen het landschap en boerenerf.

2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: jonge heide- en broekontginningslandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De bouwlocaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart aangeduid als 'maten-en flierenlandschap'. De provincie wijst de gemeente daarbij op dat de provinciale kaarten vrij grof (globaal) zijn en dat er ruimte is voor de gemeente om – onderbouwd – uit te gaan van een andere begrenzing van deze landschappen als de werkelijkheid daar aanleiding toegeeft. Voor het plangebied is het aannemelijker, dat het gebied hoort bij het landschapstype 'jonge heide- en broekontginningslandschap'.

Het maten- en flierlandschap is een kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Het maten en flierenlandschap is veelal de contramale van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. De hooi- en weidegronden in de beekdalen waren vanouds in (onregelmatig) blokvormige percelen verdeeld. Het plangebied voldoet niet aan deze kenmerken. Als je kijkt naar het historische gebruik en het huidige gebruik is het gebied te typeren als een slagenlandschap met smalle langwerpige kavels in noord-zuidrichting met ontwateringsloten. Dit beeld sluit veel beter aan bij het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap", grenzend aan het maten- en flierenlandschap.

Voor de laag van het agrarisch-cultuurlandschap wordt voor dit plangebied daarom uitgegaan van het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met een rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

De ontwikkelingen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap' zijn:

- schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven:

- transformatie landbouwwerven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijds/woon landschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken); werklandschappen veranderen langzaam in vrijetijds- en consumptielandschappen;
- door de broze samenhang en de geringe eigen kwaliteit van dit landschapstype valt het landschap uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de (bedrijfs)kavel.

De ambitie

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Indien de ambitie en de richting van de sturing wordt geprojecteerd op de ruimtelijke ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan blijkt dat deze ontwikkeling goed aansluit bij ambities van het provinciebestuur. Zoals uit hoofdstuk 6 blijkt is er voor de bouwkavel sprake van een goed doordacht stevig landschapsplan. In dit plan wordt met nieuwe duidelijke structurerende landschapselementen aangesloten bij de eigenschappen van het thans aanwezige landschap.

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

De in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats op en in de omgeving van bestaande voormalig agrarische erven. Zoals reeds vermeld is, is sprake van een goed doordacht inrichtingsplan waarbij wordt aangesloten op de aanwezige gebiedskenmerken. In de ontwerp- en uitvoeringsfase van de wijk Ommen-Oost wordt veel aandacht besteedt aan de onderliggende "landschappelijke laag". Dit uit zich onder meer in de ligging van sloten en andere structuurdragers. In hoofdstuk 2 planbeschrijving wordt ingegaan op het landschappelijk raamwerk als structuurdrager van de ontwikkeling, gebaseerd op het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen. De nieuwe erven worden op een zodanige wijze ingepast in het landschap dat er sprake is van een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen, die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie, richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Uitgangspunt daarbij is dat niet meer geregeld is dan strikt noodzakelijk is en dat dubbele regelgeving wordt voorkomen. In de Omgevingsverordening is door de provincie opgenomen dat onderbouwd dient te worden dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken en passen binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie is neergelegd. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt bovendien de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

3.2.3 Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een kleinschalige ontwikkeling mogelijk gemaakt en wordt invulling geven aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie. De ontwikkeling past binnen de aanduiding mixlandschappen. Daarnaast zijn de geldende gebiedskenmerken als ontwerpuitgangspunt gebruikt en voorziet het plan in een goede landschappelijke inpassing passend binnen het sturingsmodel van de provincie.

3.3 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

3.3.1 Algemene visie

Naar één integrale gebiedsdekkende visie

In het Gemeentelijk Omgevingsplan wordt de missie uit het Ommer Motief concreet uitgewerkt. Het plan bundelt voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. Het plan bundelt en integreert vigerende beleid zoals opgenomen in diverse sectorale plannen.

Het plan kent een gecombineerde thematische en gebiedsgerichte opbouw. De kaders, opgaven en beoogde realisatie zijn per gebied en thema uitgewerkt. Waar dwarsverbanden en samenhang dat nodig maken, is een integrale afweging van belangen gemaakt uitmondende in beleidskeuzes.

Het belangrijkste wat de gemeente met het nieuwe omgevingsplan wil bereiken is dat inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en partners in één oogopslag een helder beeld krijgen waar Ommen voor staat en op welke ontwikkelingen zij inzet.

GOP als structuurvisie

Het GOP is op 7 februari 2013 vastgesteld en geldt tevens als structuurvisie, in de zin van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het GOP voldoet aan de inhoudelijke eisen en vormvereisten die de Wro stelt aan een structuurvisie.

Omgevingsplan staat niet op zichzelf

Het omgevingsplan is een strategisch document waarbij de doorwerking plaatsvindt via de gemeentelijke bestemmingsplannen en de regels die in de gemeentelijke verordeningen worden gesteld. Ommen pakt in samenhang met dit plan ook het grote aantal bestemmingsplannen en verordeningen aan door deze te actualiseren, bundelen en stroomlijnen. De bestaande bestemmingsplannen worden gebundeld in vijf overkoepelende gebiedsprogramma's annex bestemmingsplannen (Centrum, Woongebieden, Werken, Kernen en Buitengebied). De bestaande verordeningen worden samengevoegd en vereenvoudigd. Acties en projecten die uit het omgevingsplan volgen, waar de gemeente samen met partners mee aan de slag gaat, zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en bijgesteld.

Met deze nieuwe werkwijze van een integraal omgevingsplan met verordening loopt Ommen vooruit op het nieuwe omgevingsrecht. De nieuwe Omgevingswet is gericht op vergaande bundeling van overheidsplannen en uitvoeringsregels.

Duurzaamheid als uitgangspunt

Het Gemeentelijk Omgevingsplan is uitgewerkt conform de principes van duurzame ontwikkeling. Hiertoe is aangesloten bij de "Triple P" benadering, waarbij de P's staan voor People (welzijn en leefbaarheid), Prosperity (welvaart en economie) en Planet (omgevingskwaliteit). Om ook de rol en inbreng van de gemeente expliciet mee te nemen is als vierde "P" het Proces (organisatie, dienstverlening, taakuitvoering, samenwerking en partnership) toegevoegd, welke nader is uitgewerkt in de sturingsfilosofie van dit omgevingsplan.

Participatie van burgers, maatschappelijke partners en politiek

Het omgevingsplan is in goed overleg en samenwerking met de burgers, agrariërs, bedrijfsleven, belangengroepen, partners, alsmede de politieke fracties opgesteld. Gezorgd is voor betrokkenheid van al deze partijen bij de beleidsvoorbereiding van het plan. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden van samenwerking bij de uitvoering van het beleid verkend, evenals de mogelijkheden om het beleid in coproductie te gaan realiseren.

Effectbeoordelingen

Het strategisch beleid uit het GOP kan mogelijke effecten hebben op het terrein van milieu, water en gezondheid. In een vroegtijdig stadium is bij het maken van de agenda voor het GOP al een voorlopige analyse gemaakt over de noodzaak of

wenselijkheid om op deze terreinen tot een afzonderlijke effectbeoordeling te komen. Omdat er in het GOP geen beleidswijzigingen voorkomen waarvan de effecten niet al eerder in beeld zijn gebracht, is afgezien van de specifiek aan het GOP gekoppelde effectbeoordeling op het terrein van water, milieu en gezondheid. Het is mogelijk dat in de doorwerking van het GOP richting de uitvoering, zich bepaalde ontwikkelingen of initiatieven manifesteren, die om een specifieke effectbeoordeling vragen.

Uitvoeringsprogramma

De activiteiten en projecten die nodig zijn om het plan, de programma's en de verordening uit te werken en goed te verankeren worden vastgelegd in een separate uitvoeringsparagraaf, in de vorm van een afzonderlijk meerjarig uitvoeringsprogramma GOP. Het uitvoeringsprogramma is bewust uitgewerkt als een separaat programma bij het GOP, om flexibiliteit te behouden waar het de opgaven en de realisatie van de ambities uit het plan betreft.

Strategie en sturing

De missie van Ommen is verwoord in het Ommer Motief en geldt als vertrekpunt voor het omgevingsplan. Deze 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."

Ambitie Gemeentelijk Omgevingsplan

Ommen zet in op de verdere ontwikkeling van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten: het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid vormen de centrale pijlers van het omgevingsplan in combinatie met de vijf "G's" die kenmerkend zijn voor Ommen als verblijfsgemeente: Groen, Gastvrij, Geïnspireerd, Gezond en Gelukkig. Uit het Ommer Motief volgt dat Ommen zich inzet voor het op duurzame wijze behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid.

Sturingsfilosofie

De wens van de gemeente zich te ontwikkelen tot netwerkregisseur staat centraal in de sturingsfilosofie van het omgevingsplan en de verordening. Netwerksturing is het activeren en faciliteren van burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven om hen te laten doen waar ze goed in zijn. Als netwerkregisseur geeft de gemeente richting aan ontwikkelingen waar zij vaak slechts beperkt invloed op heeft. Soms door te reageren, soms door te anticiperen, soms door mee te bewegen met nieuwe ontwikkelingen of deze te bestrijden. Waar mogelijk wil de gemeente afspraken, die gericht zijn op het in samenwerking realiseren van de beleidsdoelen, vast gaan leggen in prestatieafspraken. De rol van netwerkregisseur vraagt om een heldere visie als vertrekpunt voor een adequate rolinvulling. Het omgevingsplan biedt daarvoor het kader.

Ontwikkel- en gebruikruimte bieden binnen kaders

Ommen gaat, binnen kaders, meer ontwikkel- en gebruikruimte en flexibiliteit bieden aan haar burgers, agrariërs, ondernemers, recreatiebedrijven en landgoedeigenaren, om op eigen kracht te investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Het bieden van meer ontwikkelruimte en stellen van minder regels doet nadrukkelijk ook een beroep op alle partijen die daar gebruik van willen maken. Het brengt voor deze partijen een aantal basale spelregels mee waaraan zij zich moeten houden:

- Het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven;
- Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen;
- Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
- Het vanuit het initiatief bijdragen (Noaberschap) aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

Samenwerking bij de realisatie van beleid

De gemeente zet vanuit haar rol als netwerkregisseur in op samenwerking met diverse partijen bij de uitvoering en realisatie van haar strategische beleid. Er wordt binnen kaders (sturingsfilosofie) ruimte geboden aan private initiatieven, waarbij de gemeente kan faciliteren in de vorm van het inbrengen van kennis en deskundigheid, menskracht, financiële ondersteuning (o.a. subsidies) of cofinanciering, al dan niet in de vorm van publiek-private samenwerking (PPS). Het plan is erop gericht dat de strategische beleidskeuzes ertoe bijdragen dat de gemeente financieel gezond is en blijft. Belangrijke instrumenten hierbij zijn de gemeentelijke grondexploitaties en het grondbeleid dat de gemeente voert.

Gemeentelijk grondbeleid

De gemeente Ommen bepaalt via haar grondbeleid waar zij zelf of in samenwerking ontwikkelingen gaat realiseren op het terrein van woningbouw, bedrijvigheid, voorzieningen (zorg, sport, winkels, et cetera), openbare ruimte en infrastructuur. De gemeente hanteert bij voorkeur een faciliterend grondbeleid, dat aansluit op de rol van de gemeente als netwerkregisseur. Een actief grondbeleid wordt gevoerd wanneer een sterke gemeentelijke regie belangrijk is voor het bereiken van de publieke doelen, er sprake is van een bijzondere strategische betekenis, of de winstpotentie groot is.

Sturen op kostenefficiëntie

Onder druk van de economische situatie is Ommen gedwongen ingrijpende maatregelen te nemen, gericht op het kostenefficiënt werken en bezuinigen op de gemeentelijke uitgaven. De gemeente zet alles op alles om met minder middelen haar ambities uitmondende in een hoogwaardige dienstverlening aan haar burgers en bezoekers te behouden en zelfs te verbeteren. Door efficiënt te werken en slimme coalities te vormen met andere overheden, private partijen en maatschappelijke groepen, houdt Ommen als netwerkregisseur een effectieve sturing op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de gemeente.

Gebiedsgerichte uitwerking

Voor de gebiedsgerichte uitwerking van het omgevingsplan is onderscheid gemaakt in:

1. Centrum: stadscentrum Ommen, inclusief Westflank
2. Woongebieden: woonwijken in de stad Ommen, inclusief Havengebied en Ommen Oost
3. Werken: bedrijventerreinen en bedrijvenpark in de stad Ommen
4. Kernen: kleine kernen in de gemeente Ommen
5. Buitengebied: het buitengebied met landbouw, recreatie en toerisme, landgoederen, water en natuur en landschap

Behoudens voor het buitengebied, waarvoor recent een bestemmingsplan is vastgesteld, worden voor de vier overige gebieden integrale bestemmingsplanherzieningen doorgevoerd.

3.3.2 Gebiedsprofiel Woongebieden

Ambitie en ontwikkelingsrichting

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 woonmogelijkheden blijven bieden. 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, door te sturen op energiezuinige en levensloopbestendige woningen. Alle bestaande woonwijken, het her te ontwikkelen Havengebied en de nieuw te ontwikkelen woonwijk Ommen Oost vallen in het woonservicegebied met een plusniveau.

Ommen kent drie grotere locaties voor de nieuwbouw van woningen: Westflank (onderdeel van het centrum), Havengebied en Ommen Oost. Ommen Oost biedt ook ruimte voor nieuwe woonconcepten, zoals het 'lommerrijk wonen' en 'wonen op Boerenerv'.

De drie bouwlocaties bieden voldoende mogelijkheden voor een gedifferentieerd woningaanbod en een goed woonmilieu en het realiseren van een woningbouwprogramma dat inspeelt op:

- ▶ De vergrijzing en ouderen in staat stelt langer zelfstandig in de eigen woonomgeving te wonen;
- ▶ Een voldoende en gevarieerd aanbod voor gezinnen met kinderen;
- ▶ Kansen voor starters, alleenstaanden en jonge gezinnen om zich in Ommen te vestigen;
- ▶ Duurzame woningbouw door onder meer het toepassen van levensloop bestendig bouwen;
 - Prestatieafspraken die Ommen met de provincie Overijssel heeft gemaakt, op basis waarvan Ommen tot 2015 jaarlijks circa 60 woningen (gespreid over koop en huur) mag bouwen voor primair de eigen behoefte. Na 2015 worden deze afspraken herijkt waarbij als uitgangspunt geldt dat kwaliteit voor kwantiteit gaat bij het bouwen van nieuwe woningen.

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) en Rood voor Groen regeling. Gegeven de demografische ontwikkeling, de grondposities van de gemeente en de prestatieafspraken met de provincie, ligt de focus op het eerst realiseren van woningbouw op de drie grote nieuwbouwlocaties Westflank, Havengebied en Ommen Oost.

Opgave

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.

Realisatie

Het nieuw te ontwikkelen gebied Ommen Oost heeft een huidige bestemming als agrarisch gebied en is gelegen ten oosten van de Haarsweg en wordt begrensd door de Haarsweg, Arrierflerweg, Arrierveldsweg en de Harderbergerweg. Het is de bedoeling om hier een duurzame woonwijk te ontwikkelen. De eerste fase zal bestaan uit circa 350 woningen. Gezien de urgentie om zo spoedig mogelijk met de bouw van huurwoningen en starterswoningen te beginnen, wordt uitgifte van bouw kavels voorzien in de 2e helft van 2014. Het gebied biedt ruimte voor het bouwen in zowel de huursector als koopsector voor de komende decennia. Ook biedt het gebied ruimte voor nieuwe woonconcepten, zoals het 'lommerrijk wonen' en wonen op "boerenerv", De "Boerenerven" worden mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan gaat uit van 11 "Boerenerven" met in totaal maximaal 35 woningen.

3.3.3 Welzijn en leefbaarheid, Wonen

In paragraaf 6.1 van het GOP wordt ingegaan op het aspect wonen in de gemeente Ommen. Hoewel de bevolkingsgroei stagneert en er sprake is van een lichte krimp is er toch een behoorlijke woningbouwbehoefte te onderkennen vanuit de eigen bevolking van Ommen. De gemeente Ommen heeft in de afgelopen jaren stevige achterstanden opgelopen in haar woningbouwprogramma. In de periode 2009 – 2011 zijn er nauwelijks woningen gerealiseerd, circa 10 woningen. Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel had de gemeente Ommen in deze periode gemiddeld ruim 80 woningen per jaar op moeten leveren. Dit betekent dat op meerdere locaties in Ommen (waaronder Ommen Oost) woningbouw tot ontwikkeling kan worden gebracht. Daarbij moet rekening worden gehouden met o.a. het aantal woningen dat de gemeente mag bouwen op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel. Dit betekent 240 woningen tot januari 2015 voor de gehele gemeente Ommen.

De plancapaciteit is in het GOP voor Ommen Oost gesteld op totaal 355 woningen. Realisatie van 120 woningen voor 2015 en realisatie van 235 woningen in de periode 2015-2020. Ommen Oost biedt mogelijkheden voor de doelgroep starters, gezinnen en sociale bouw.

Binnen de opgave van nieuw te bouwen woningen, wordt een onderverdeling aangehouden van:

- 30% huurwoningen;
- 20% sociale koopwoningen;
- 50% vrije sector woningen.

Het is de bedoeling om deze onderverdeling flexibel te hanteren, waarbij kan worden geanticipeerd op actuele ontwikkelingen.

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Vraag gestuurd huisvesten: het aanbod aan woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners, die gemiddeld steeds ouder worden. Mensen moeten zich zelf verantwoordelijk voelen voor hun eigen woon- en leefsituatie en de gemeente wil dat faciliteren;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw: voorkomen moet worden dat Ommen op enig moment nog vrijwel uitsluitend bestaat uit ouderen. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en voor het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast zijn er jongeren nodig om de ouderen een goed woongenot te bieden (door bijvoorbeeld in winkels te werken en zorg aan huis te bieden). Daarom streeft de gemeente naar een evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Streven naar een duurzame gemeente en samenleving: het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid (duurzame woningen qua materiaalgebruik, CO₂-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

3.3.4 Conclusie

Het plangebied "Boerenerven" vormt een onderdeel van de uitbreidingswijk Ommen Oost. Met dit bestemmingsplan wordt uitwerking gegeven aan het bijzondere woonconcept "Boerenerven". Het woonconcept "Boerenerven" is een aanvulling op de woningbouw die voorzien wordt op de locaties Havengebied en Westflank. Het plan Boerenerven heeft met name betrekking op het toevoegen van nieuwe boerenerven (boerderijen en schuurwoningen) op bestaande agrarische percelen met woningen en bedrijfsgebouwen. Er is sprake van transformatie van landbouwerven tot burgererven, en bestaat daarom voor een groot deel uit particuliere initiatieven. In totaal kunnen in het plan Boerenerven 35 grote kavels worden gerealiseerd voor met name zelfbouwers. Dit specifieke programma wordt niet aangeboden in Havengebied en/of Westflank, waar met name projectmatige bouw plaats vindt voor starters en ouderen. De ontwikkeling past binnen de kaders zoals gesteld in het Gemeentelijk Omgevingsplan.

hoofdstuk 4 **Onderzoekskader**

4.1 **Algemeen**

De doelstelling van dit bestemmingsplan is enerzijds om de bestaande sportvoorzieningen en bebouwing in het plangebied vast te leggen en anderzijds de ontwikkeling van de "Boerenerven" mogelijk te maken. Op grond van de Wro en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. Sectorale aspecten betreft aspecten als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 **Geluid**

4.2.1 **Wettelijk kader**

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader van het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde neergelegd bij Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening- night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB).

Voor geluidgevoelige functies zoals woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer. Bij de bouw van de woning dient de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. Hierin staat geregeld dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan kan door bevoegd gezag (Burgemeester en wethouders) een hogere grenswaarde worden vastgesteld, voor woningen in het buiten stedelijk gebied (buiten bebouwde kom) geldt een maximum te verlenen ontheffingwaarde Lden van 53 dB(A) (wgh art. 83, lid 1).

4.2.2 **Onderzoek wegverkeerslawaaï**

Het plan is gelegen binnen de geluidzones wetgeluidhinder van de Haarsweg, De Arriërflierweg en de Arriërveldsweg.

Geluidscontouren Arriërveldsweg en Arriërflierweg

In het onderzoek is de ligging van de geluidcontouren weergegeven. Hierbij is gebruik gemaakt van het Verkeersmilieumodel 2020 van de gemeente Ommen. De contouren zijn berekend in verkeersmilieumodel voor de autonome situatie (zonder plan Boerenerven) voor de Arriërflierweg en Arriërveldsweg en Haarsweg.

Zie de in dit advies opgenomen kleurweergaven uit het verkeersmilieumodel voor autonome situatie in 2020 (dus zonder Ommen oost of Boeren erven) in bijlage 1 en tabel 1 hieronder.

Tabel 1 geluidcontouren 2020 zonder oostelijke ontsluiting

Wegvak	Verkeersintensiteit 2020	Lden 48 dB(A) Gemiddelde afstand Tot weg-as	Lden 53 dB(A) Gemiddelde afstand Tot weg-as
Arriërflierweg	1.000 mtv/etmaal	27 meter	12 meter
Arriërveldsweg	490 mtv/etmaal	13 meter	6 meter
Haarsweg noordelijk deel	340 mtv/etmaal	8 meter	3 meter

Daarnaast is een indicatie geven van de verschuiving van de geluidcontouren wanneer de Sportlaan wordt doorgetrokken en sportpark een hoofdontsluiting krijgt op de Arriërveldsweg. Ingeschat wordt een toename verkeer van circa 350 auto's per etmaal

Met gebruik van de eenvoudige rekenmethode SRM I wordt een geringe verschuiving waargenomen van de geluidcontouren op de Arriërveldsweg. De Lden 48 dB(A) contour schuift dan naar 20 meter van de weg –as . Ook bij die toename is er geen geluidbelemmering voor de planontwikkeling Boerenerven.

Tabel 2 geluidcontouren (circa) met toevoeging oostelijke ontsluiting sportpark.

Wegvak	Verkeersintensiteit 2020	Lden 48 dB(A) Gemiddelde afstand Tot weg-as	Lden 53 dB(A) Gemiddelde afstand Tot weg-as
Arriërflierweg	1.000 mtv/etmaal	27 meter	12 meter
Arriërveldsweg	850 mtv/etmaal	20 meter	10 meter
Haarsweg noordelijk deel	340 mtv/etmaal	8 meter	3 meter

Conclusie

Uitgaande van het stedenbouwkundig plan en de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken, voldoen alle geprojecteerde woningen in het plan Boerenerven aan de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB(A). Een nader onderzoek wegverkeer is niet nodig

4.2.3 Sportpark

Normstelling

Ten behoeve van de ontwikkeling van een bestemmingplan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen is het, indien die woningen zijn geprojecteerd op gronden die liggen binnen de invloedssfeer van bedrijven en voorzieningen, noodzakelijk in ieder geval te toetsen aan de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering". In deze VNG-publicatie (editie 2009) wordt voor een aantal milieuaspecten per activiteit een indicatieve richtafstand tussen bedrijven annex voorzieningen en woningen gegeven die geldt als advieswaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een dergelijke ontwikkeling betreft de realisatie van nieuwe bedrijven, voorzieningen of nieuwe woningen. De richtafstanden hebben betrekking op een omgevingstype "rustige woonwijk". Het woningbouwplan in Ommen-Oost komt overeen met een dergelijk type woonomgeving. In bijlage 5 van de VNG-publicatie wordt een stappenplan omschreven om de geluidhinder te beoordelen. In stap 1 wordt onderzocht of er geluidgevoelige bestemmingen binnen de richtafstand liggen. In de VNG-publicatie is een activiteitenlijst opgenomen van waaruit per bedrijfstype de indicatieve richtwaarde (geluidhindercontour) voor industrielaawaai op een bepaalde afstand van de grens van het betreffende bedrijf volgt. Voor het Sportpark Ommen geldt een richtafstand van 50 meter van de grens van de inrichting.

Een deel van het woningbouwplan is gelegen binnen 50 meter van de grens van de inrichting (lees: dichtstbijzijnde sportaccommodatie). Hiermee wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Op basis hiervan dient de volgende stap uit het stappenplan te worden doorlopen en dient onderzocht te worden of, na realisatie van het woningbouwplan, er sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat.

Onderzoek

Door adviesbureau de Haan is een akoestisch onderzoek opgesteld (bijlage 2). Doel van dit onderzoek is om antwoord te geven op de vraag of de realisatie van het geplande woningbouwplan ruimtelijk inpasbaar is. In de rapportage 11.216.00 van 16 februari 2012 en de briefrapportage 11.216.01 van 26 april 2012 is berekend dat stap 2 uit het stappenplan van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" niet toereikend is. Inmiddels is de representatieve bedrijfssituatie geactualiseerd. In voorliggend onderzoek wordt berekend welke maatregelen in deze situatie nog nodig zijn om aan de grenswaarden zoals genoemd in stap 3 van de VNG-publicatie te voldoen.

Maatregelen

Uit de rekenresultaten voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) en voor de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) wordt duidelijk dat voor Sportpark Ommen niet voldaan kan worden aan de richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) en 70 dB(A)-etmaalwaarde voor de maximale geluidniveaus (piekgeluiden L_{Amax}).

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT})

In de avondperiode vindt op beoordelingspunt 112 een overschrijding van de richtwaarde plaats van 1 dB, ten gevolge van het stemgeluid van de tennisspelers. Met een scherm van minimaal 1,85 meter aan de noordzijde van de tennisvelden, in de strook tussen de tennisvelden en de noordelijke gelegen, geprojecteerde, woningen, kan wel aan de richtwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde worden voldaan. De exacte ligging van dit scherm wordt weergegeven in figuur 2 van het akoestisch rapport.

Maximaal geluidsniveau L_{Amax}

In de dagperiode vindt op beoordelingspunt 114 een overschrijding van de richtwaarde plaats van 4 dB, ten gevolge van het startpistool dat bij de atletiekbaan wordt gebruikt. Het startpistool kan vervangen worden door een elektronisch startstelsel, waarbij het (elektronische) startpistool rechtstreeks verbonden is met de tijdswaarneming. Het klassieke startschot wordt hierbij vervangen door een luide piep, goed te horen voor de atleten, maar buiten de baan al vrijwel niet meer hoorbaar. Indien de piekniveaus van betreffend systeem maximaal 119 dB(A) bedragen, dan kan wel aan de richtwaarde van 70 dB(A)-etmaalwaarde worden voldaan.

4.2.4 Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat aan de Wet Geluidhinder kan worden voldaan. Door een scherm van minimaal 1,85 meter aan de noordzijde van de tennisvelden te plaatsen en het startpistool van de atletiek te vervangen door een elektronisch startstelsel, vormt het aspect geluid geen belemmering meer voor de planontwikkeling. Het geluidsscherm zal worden uitgevoerd in een natuurlijke materialisering, waarbij uitvoering in deels talud en deels scherm in natuurlijke (groene) afwerking tot de mogelijkheden behoort.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.3.2 Onderzoek en Conclusie

Tauw heeft in opdracht van de gemeente Ommen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied Boerenerven in Ommen. Het doel van het onderzoek is meerledig:

- Het bepalen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit conform de NEN 5740
- De locatie Hessenweg 1 is op basis van het gebruik (boerderij met erf) verdacht op het voorkomen van asbest. Op deze locatie dient te worden vastgesteld of deze verontreinigd is met asbest.

Het Bodemonderzoek zal in bijlage 3 worden opgenomen.

Resultaten

Hessenweg Oost 1

De locatie is in gebruik als boerenerv met een woonboerderij en enkel schuren. Uit het archiefonderzoek blijkt dat ten zuiden van de woonboerderij een put heeft gelegen (deze is tijdens het veldwerk niet waargenomen).

Zintuiglijk zijn verspreid over de onderzoekslocatie in de bovengrond bijmengingen met puin aangetroffen. Analytisch worden in de zintuiglijk verontreinigde bodemlaag maximaal licht verhoogde gehalten (>AW2000) aan lood en PCB gemeten. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde en/of detectielimiet gemeten.

In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde en/of detectielimiet gemeten. De peilbuis is ter plaatse van de (voormalige) put geplaatst. Op basis van de analyseresultaten wordt niet verwacht dat ter plaatse van de put een grootschalige bodemverontreiniging is ontstaan.

Vanwege het huidige en voormalige gebruik is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Daarnaast is analytisch geen asbest gemeten in de zintuiglijk verontreinigde bovengrond.

Agrarische percelen

De locatie is in gebruik als weiland en bouwland uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie mogelijk enkele gedempte sloten aanwezig zijn. Zintuiglijk worden in de bovengrond sporadisch lichte bijmengingen met puin aangetroffen (boorpunten 2303 en 2304). In het veld zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een gedempte sloot. Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten (>AW2000) aan lood gemeten. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde en of detectielimiet gemeten.

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties (>streefwaarde) aan barium, kwik en molybdeen gemeten.

4.3.3 Conclusies

Door middel van dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie vastgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de locatie enkele stoffen zijn aangetroffen, waarvan de concentraties de achtergrondwaarden of streefwaarden overschrijden. De resultaten vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin) en/of de bestemmingsplanwijzigingen. Geconcludeerd wordt dat de locatie voldoende is onderzocht en dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ▶ ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- ▶ rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt er gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Een milieuzonering is niet noodzakelijk omdat zich geen bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied bevinden.

4.4.2 Onderzoek

Voor de milieubelemmeringen heeft Arcadis in opdracht van de gemeente Ommen een onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied Ommen Oost. Het onderzoek MILIEUHINDERCONTOUREN OMMEN-OOST en GEURHINDER VEEHOUDERIJEN OMMEN-OOST is opgenomen in bijlage 4 en bijlage 5

Milieuhindercontouren

In dit onderzoek is gekeken naar milieuhinder van omliggende bedrijven en andere milieuhinder veroorzakende activiteiten op het plangebied (milieuzonering middels de VNG-methode Bedrijven en milieuzonering). Verder is ingegaan op eventuele belemmeringen voor woningbouw op basis van de invloed van de omliggende wegen op de geluidsoverlast en luchtkwaliteit.

Met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 zijn de indicatieve hindercontouren van huidige milieubelastende inrichtingen in en rond het plangebied Ommen-Oost in beeld gebracht. Daarnaast is de situatie ten aanzien van het verkeer (geluid en luchtkwaliteit) rond het plangebied beschreven.

Voor 3 inrichtingen is geconstateerd dat op basis van de indicatieve hindercontouren er mogelijke ruimtelijke knelpunten zijn met het plangebied. Het betreft de volgende inrichtingen:

Id	Inrichting	Adres	Richtafstand	Maatgevende thema
1	Sportpark Westbroek	Sportlaan 4	50	Geluid
3	Tankstation en autowasserij Firezone	Slagenweg 5	30	Geluid/Geur
4	Expertisecentrum Kind & Jeugd De Elzenhoek	Elzenstraat 1	30	Geluid

Het realiseren van woningen of andere gevoelige functies binnen deze contouren is niet zonder meer mogelijk. Er worden geen woningen of andere gevoelige functies gepland binnen de indicatieve milieuhindercontouren van het tankstation en De Elzenhoek. Daarmee is met betrekking tot deze inrichtingen geen sprake van een ruimtelijk knelpunt.

Geluidshinder sportpark

Er is in 2012 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van het sportpark op de omgeving. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de realisatie van woningen in het plan Boerenerven maatregelen nodig zijn om binnen de geldende normen te blijven. In paragraaf 4.2.3. geluidhinder Sportpark van deze toelichting is het aanvullend akoestisch onderzoek met de maatregelen beschreven. Voor de voorgenomen woningbouw in het gedeelte van het plangebied Ommen-Oost ten zuiden van de Arriërflierweg vormt de geluidbelasting van het sportpark geen belemmering.

Verkeer aantrekkende werking sportpark

Ten aanzien van de verkeer aantrekkende werking van het sportpark op de omgeving geldt dat deze geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouw in het plangebied Ommen-Oost.

Verkeer

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken die ingaan op de huidige en toekomstige geluidhinder en luchtkwaliteit als gevolg van verkeer blijkt dat er geen grote belemmeringen voor woningbouw in het plangebied verwacht moeten worden. Hierbij wordt wel opgemerkt dat in de gehanteerde modelberekeningen geen rekening is gehouden met het verkeerseffect van de totale ontwikkeling van het plangebied. Ook een (eventuele) aansluiting van de Arriërveldsweg op de N36 zal tot een sterkere stijging van de hoeveelheid verkeer kunnen leiden. De gehanteerde modelberekeningen gaan uit van het peiljaar 2020. Voor een bestemmingsplan dient een peiljaar 10 jaar na vaststelling van het plan te worden gehanteerd.

Geurhinder

Doel van het onderzoek is om vast te stellen of de geurbelasting vanuit veehouderijen in en rond het plangebied een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Ommen-Oost. Voor het plangebied boerenerven is er geen belemmering vanuit geur. Voor Arriërflierweg 1a is feitelijk geen sprake meer van een veehouderij met bedrijfsmatige activiteiten. De geurhindercontouren van de inrichting zijn daarmee komen te vervallen. Op basis hiervan is geen sprake van een ruimtelijke knelpunt vanuit dit perceel op de geplande ontwikkeling van het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Voor het onderdeel Boerenerven is de conclusie, dat er behoudens de VNG richtlijn van 50 meter ten opzichte van het sportpark geen milieubelemmeringen zijn. Voor het aspect geluid is daarom een apart onderzoek uitgevoerd. Met het treffen van een aantal maatregelen wordt voldaan aan een goed woon- en leefmilieu.

4.5 Lichthinder

Om een beeld te krijgen van de invloed van sportveldverlichting op het plan is door de gemeente Ommen op donderdag 25 april rond 22.00 uur indicatief lichtmetingen gedaan buiten het sportpark. Hierbij is gebruik gemaakt van een luxmeter.

Op de sportvelden wordt in de avond getraind met verlichting, tot uiterlijk 23.00 uur. Het plan ligt op de grens van stedelijk en landelijk gebied. Door middel van een Quickscan is onderzocht wat de lichtbelasting op de geprojecteerde woningen in het plan is. Hierbij is getoetst aan de aanbevelingen van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV). De richtwaarden zijn afhankelijk van gebiedstype (natuur, landelijk, stedelijk, stadscentrum) en periode van de dag (avond tot 23.00 uur nacht na 23.00 uur). Zie onderstaande tabel.

Te hanteren parameter	Toepassings- condities	E1 natuur gebied	E2 landelijk gebied	E3 stedelijk gebied	E4 Stadscentrum / Industrie- gebied
E _v (lux) op de gevel	dag- en avond 07.00 – 23.00 uur	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
	nacht* 23.00 – 07.00 uur	1 lux	1 lux	2 lux	4 lux
I (cd) elk armatuur	dag- en avond 07.00 – 23.00 uur	2500 cd	7500 cd	10000 cd	25000 cd
	nacht 23.00 – 07.00 uur	0 cd	500 cd	1000 cd	2500 cd

Figuur 4.1 Richtwaarden Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde

Het plan boerenerven sluit wel aan op een toekomstige uitbreiding van woonwijk Ommen oost, maar ligt wel in een gebiedstype landelijke omgeving. Getraind wordt tot uiterlijk 23.00 uur. Uitgaande van de tabel wordt voor landelijk gebiedstype tot 23.00 uur voor maximale lichtinstraling een richtwaarde van 5 LUX geadviseerd.

Het trainingsveld waar de metingen zijn verricht grenst niet direct aan het plangebied Boerenerven. Op sportvelden die wel grenzen aan het plan werd de betreffende avond niet getraind. Omdat de overige velden wel over dezelfde verlichtingsinstallatie beschikken kan met de metingen van 25 april ook een indicatie worden gegeven voor de verlichting van de overige velden.

Meetresultaten

Bij de meeste indicatieve metingen buiten het sportcomplex, op circa 50 meter van het trainingsveld, bleven de waarden onder de richtwaarde 5 LUX. Uitgezonderd op enkele plaatsen die direct worden aangestraald, bijvoorbeeld vanuit de hoek van het trainingsveld, waar je direct in de lichtbronnen kijkt.

Hier wordt op ongeveer dezelfde afstand waardes gemeten die richting de 10 LUX gaan.

De betreffend lichtpunten kunnen op relatief eenvoudige wijze iets meer naar beneden worden gericht, waardoor buiten het sportpark niet meer direct in de lichtbundels wordt gekeken, waarmee wel wordt voldaan aan genoemde richtwaarde van 5 LUX.

4.5.1 Conclusie

De gemeten lichtintensiteiten zitten tussen 2 en 8 LUX afhankelijk van de hoek t.o.v de veldverlichting. Met een afstelling van de armaturen moet kunnen worden voldaan aan de richtwaarde van 5 LUX.

De commissie lichthinder beveelt voor een landelijke omgeving in de avond max 5 LUX en voor een stedelijke omgeving max 10 LUX. Voor het onderdeel Boerenerven is dan ook de conclusie, dat er geen milieubelemmering is wat het aspect lichthinder betreft.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

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

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate". De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3000 woningen.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

Industriële emissiebronnen

Er zijn geen industriële bronnen in de directe nabijheid van het plan die een relevante invloed hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Verkeersemissies

In het verkeersmilieumodel zijn relevantie luchtmissies fijn stof (PM10) en stikstof oxide (NO2) aangegeven. Uit het model blijkt dat ter hoogte van het plan de emissiewaarden fijn stof (PM10) tussen de 15 en 20 microgram per m3 te liggen dat is ruim onder de te toetsen wettelijke grenswaarde voor het jaargemiddelde van 40 microgram per m3.

Uit het model blijkt dat ter hoogte van het plan "Boerenerven" de emissiewaarden stikstofoxide (NO2) tussen de 5 en 10 20 microgram per m3 ligt. Dit is ruim onder de te toetsen wettelijke grenswaarde voor het jaargemiddelde van 40 microgram per m3. Zie voor weergaven uit het verkeersmilieumodel bijlage 6.

Bijdrage van plan aan luchtmissie

Tevens dient getoetst te worden of het plan zelf niet in ongunstige mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De enige relevante emissies is het plan betreft het woonbestemmingsverkeer. De bijdrage van dit verkeer is echter dusdanig gering dat dit geen toename is ten opzichte van 3 % grens. Het plan blijft onder de drempel van het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM).

Conclusie:

De luchtkwaliteit woon- en leefomgeving is ruim voldoende en vormt geen belemmering voor de planrealisatie. Het plan Boeren erven is met in totaal 34 geprojecteerde woningen ruim onder deze drempel. Conclusie: het plan voldoet aan drempel van het Besluit NIBM.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- ▶ bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ▶ vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.7.2 Beleidskaders

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het PR en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het GR.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Sinds 1 januari 2011 is voor wat betreft buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

Risicovolle inrichtingen

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

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

Gemeentelijk Externe Veiligheidsbeleid 2012 – 2014

In april 2012 heeft de gemeente Ommen haar Externe Veiligheidsbeleid 2012 – 2014 vastgesteld. Mede hiermee wil de gemeente Ommen haar burgers een veilige leefomgeving bieden. De wettelijke verplichtingen zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving, met een gemeentelijke beleid probeert de gemeente hieraan invulling te geven. Doel is om duidelijke te maken welke veiligheidsrisico's er zijn in de gemeente Ommen, en hoe met deze risico's dient te worden omgegaan. De veiligheidsrisico's die van belang zijn voor dit bestemmingsplan staan in de onderstaande paragraaf beschreven. De ambities die voor de woongebieden in het gemeentelijke beleid zijn opgenomen zijn als volgt:

- ▶ Geen kwetsbare objecten binnen 10-6 contour van een risicobron (wet);
- ▶ Beperkt kwetsbare objecten binnen 10-6 contour van een risicobron zijn ongewenst, tenzij er zwaarwegende redenen aanwezig zijn en indien er noodzakelijke veiligheidsverhogende maatregelen worden toegepast;
- ▶ Toename van het groepsrisico is ongewenst
- ▶ De omgang met de toelaatbaarheid van de hoogte van het groepsrisico wordt bepaald na het doorlopen van de wettelijke verantwoordingsprocedure en het bestuurlijk oordeel als uitkomst van een integrale belangenafweging;
- ▶ Bij het onderzoek naar optimalisatie van externe veiligheid maakt de gemeente gebruik van de veiligheidsoptimalisatieprocedure, waarin een methode is opgenomen die zorgvuldig aandacht besteed aan bronmaatregelen, omgevingsmaatregelen en maatregelen in termen van beheersbaarheid.

4.7.3 **Onderzoek externe veiligheid**

Bevi inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen binnen risicoafstanden voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶) van Bevi inrichtingen of van invloedafstanden waarvoor beoordeling van het groepsrisico is benodigd.

Overige risicovolle inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen nabij overige risicovolle inrichtingen.

Transport gevaarlijke stoffen (spoor en weg)

Het plangebied is niet gelegen binnen risico contouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶) of invloed afstanden voor het groepsrisico van een aangewezen route voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water.

Buisleidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waarvoor op basis van het Besluit Externe Veiligheid buisleidingen (BEVB) risicoafstanden gelden. Het plangebied is niet gelegen binnen contouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶) of van invloed afstanden waarvoor een beoordeling van het groepsrisico is benodigd is.

4.7.4 **Conclusie**

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie.

4.8 **Explosieven**

Er zijn geen aanwijzingen op een verhoogd risico op het aantreffen van niet gesprongen munitie of overige explosieven uit de 2e wereldoorlog. Voor het gebied Boerenerven zijn er in de dossiers oorlogsmunitie van de gemeente Ommen geen meldingen van munitievondsten opgenomen. Het plangebied betreft een (voormalig) agrarisch gebied waarop, behalve agrarische bedrijfsgebouwen, geen andere bedrijven gevestigd zijn geweest. Het plangebied is ver af gelegen van spoor, bruggen en overige belangrijke infrastructuur. Evenmin zijn er andere historische aanwijzingen van oorlogshandelingen in dit plangebied. Omdat munitievondst nooit helemaal is uit te sluiten, blijft niettemin wel het voorzorg beginsel overeind. Wanneer bij grondwerk bij het bouwrijp maken of bouwactiviteit munitie of explosieven worden aangetroffen of andere daar op verdachte voorwerpen, dient het grondwerk onmiddellijk te worden stilgelegd en melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente.

4.8.1 **Conclusie**

Geen verhoogd risico op aantreffen munitie of andere explosieven in plangebied Boerenerven.
Nader onderzoek is niet nodig. Wel blijft voorzorgbeginsel bij grondwerk bestaan.

4.9 **Waterparagraaf**

4.9.1 **Inleiding**

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

Het plangebied ligt in het Waterschap Velt en Vecht. In de onderstaande waterparagraaf is rekening gehouden met het beleid van het waterschap.

4.9.2 **Beleidskaders**

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

- ▶ Rijksbeleid zoals verwoord in het Nationaal Waterplan: 'een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst. Waterbeleid voor de 21e eeuw en de Watervisie "Nederland veroveren op de toekomst";
- ▶ De Vierde Nota Waterhuishouding en de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw";
- ▶ Provinciaal Waterplan en de provinciale structuurvisie.

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

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

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

Waterschapsbeleid Velt en Vecht

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

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

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

Waterplan gemeente Ommen

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

Riolering

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

Naar verwachting zal de vuiluitworp uit gemengde rioleringsystemen op termijn verder teruggedrongen moeten worden met het oog op de Kader Richtlijn Water. Het afkoppelen van regenwater is een ontwikkeling die beter past in een duurzame

ontwikkeling van het omgaan met regenwater, waarbij zowel de vuiluitworp uit rioolstelsels wordt teruggedrongen (sanering overstorten) als de werking van de afvalwaterzuivering verder kan worden geoptimaliseerd.

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

Bij de watertoets paragraaf 4.7.3 wordt het aspect riolering voor het plangebied verder uitgewerkt.

Waterneutraal bouwen

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

De hoge ambities met betrekking tot waterneutraal bouwen hebben betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met bovengenoemde randvoorwaarden.

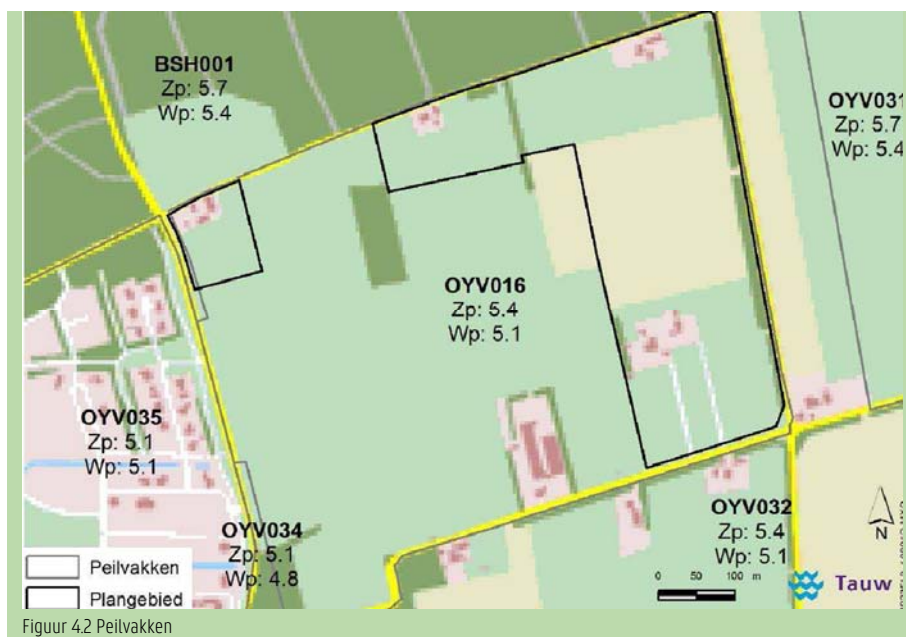
4.9.3 Watertoets

Bodem, Grondwater en Peilniveau

Regionaal gezien ligt het plangebied in een laagte aan de oostzijde van de kern Ommen. Het maaiveldniveau varieert binnen het plangebied gemiddeld tussen +6,00 en +6,20 m -NAP. Lokaal zijn er laagtes tot circa +5,80 m -NAP. De bestaande bebouwing ligt iets hoger, op +6,40 à +6,60 m -NAP. De omringende wegen (onder andere de Arriërveldsweg) hebben een wegpeil van +6,10 à +6,20 m -NAP.

Het hele gebied Sportpark Ommen-Oost is een afzonderlijk peilvak. Bij het waterschap zijn de gehanteerde zomer- en winterpeilen opgevraagd. Voor het betreffende peilvak OYV016 zijn het zomer- en winterpeil respectievelijk +5,40 en +5,10 m NAP.

Waterschap Velt en Vecht heeft gegevens over de gemiddeld hoogste (GHG) en gemiddeld laagste (GLG) grondwaterstanden aangeleverd. Uit deze gegevens volgt dat de GHG is berekend op circa +5,30 à +5,40 m -NAP. Daarmee bevindt de GHG zich in het plangebied circa 0,6 à 1,0 m -mv. In figuur 2.3 is de GHG-situatie opgenomen. De GLG ligt in het hele plangebied circa 0,8 m lager dan de GHG.



Oppervlaktewater (compensatie)

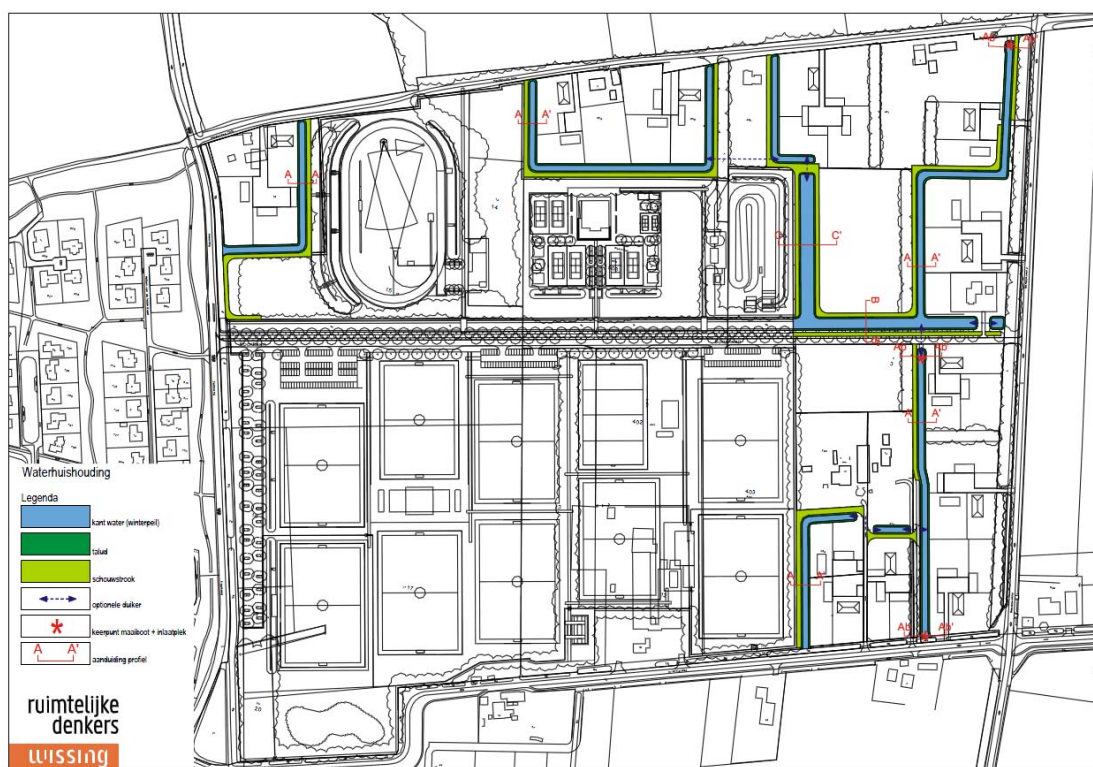
In bestemmingsplan Sportpark Ommen (paragraaf 5.4.3; pagina 22) is vastgelegd dat 1,6 hectare compenserende waterberging in bestemmingsplan Buitengebied wordt opgenomen. De nieuwe ontwikkeling maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, waarin deze eis van 1,6 ha compenserende waterberging is opgenomen.

Door het waterschap Velt en Vecht is in het voorjaar van 2013 een gedetailleerde berekening gemaakt van de compenserende waterberging voor het sportpark in m³. De totale berging voor het sportpark moet zijn: 10.350 en 2.661 m³ = 13.000 m³. Er ligt nu een berging van 4.000 m³ op het sportpark. Er is dus een tekort van 9.000 m³ waterberging. (Zie bijlage 7 voor de berekening).

Door het waterschap Velt en Vecht is tevens een gedetailleerde berekening gemaakt van de compenserende waterberging voor de toename van het verhard oppervlak door de ontwikkeling van de boerenerven. De totale berging voor boerenerven moet 6000 m³ zijn. Het waterschap heeft op basis van het stedenbouwkundig plan getoetst of de totale wateropgave van 15.000 m³ op een goede manieren is gerealiseerd in het plan. (Zie bijlage 8 voor de berekening).

Om de compenserende waterberging te realiseren wordt oppervlaktewater gerealiseerd. Voordeel hiervan is dat door het aanleggen van oppervlaktewater het laag gelegen plangebied goed wordt ontwaterd. Het realiseren van oppervlaktewater is de meest effectieve manier om waterberging te creëren, omdat hiermee de grootste waterschijf te behalen is. Als uitgangspunt voor de berekening is een waterschijf van 0,90 meter gehanteerd (laagste maaiveld van +6,00 m -NAP minus het winterpeil +5,10 m -NAP).

De centrale blauwe ader langs de Sportlaan wordt doorgezet tot aan de Arriërveldsweg. Alle bestaande greppels en sloten worden in het gebied maximaal verbreed. In het plan is vooralsnog uitgegaan van rijdend als varend onderhoud. Hierbij is rekening gehouden met de inrichtingseisen van het waterschap. Uitgaand van enkelzijdig maaien is in het plan een onderhoudspad van 3,5 m breed langs de watergangen opgenomen. Overal binnen het gebied is de benodigde ruimte voor de nieuwe en te verbreden watergangen ruimschoots aanwezig.



Figuur 4.3 Watergangen stedenbouwkundig plan Boerenerven augustus 2013

Vuilwater –riolering

In het grootste gedeelte van het plangebied ligt nog , geen riolering. Het waterschap en de gemeente streven naar afkoppeling van hemelwater op het rioleringsstelsel. De gemeente heeft het basis rioleringsplan Ommen – noord (IRON) en Ommen – Zuid (IROZ) opgesteld, waarbij de functie van dit stelsel moet passen in het geheel. Het streven daarbij is om voor heel Ommen een gescheiden stel aan te leggen.

4.9.4 Conclusie

De ontwikkeling Boerenerven voldoet aan het aspect waterneutraal bouwen. Daarnaast is de oppervlaktewatercompensatie van het sportpark volledig geborgd in het plangebied. Dit blijkt tevens uit de berekeningen en de toets van het waterschap Velt en Vecht. De watergangen ten behoeve van de watercompensatie zijn binnen het plangebied bestemd als Water. Hierbij is uitgegaan van bovenkant insteek. De gebiedsaanduiding Vrijwarringszone-watergang zorgt ervoor dat de schouwpaden voor rijdend onderhoud gebruikt kunnen worden en vrij van obstakels blijven.

4.10 Flora en Fauna

4.10.1 Inleiding

In dit bureauonderzoek worden eerst de relevant beleidskaders beschreven. Vervolgens wordt de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

4.10.2 Wettelijk kader

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijn gebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". In en in de omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden aanwezig.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

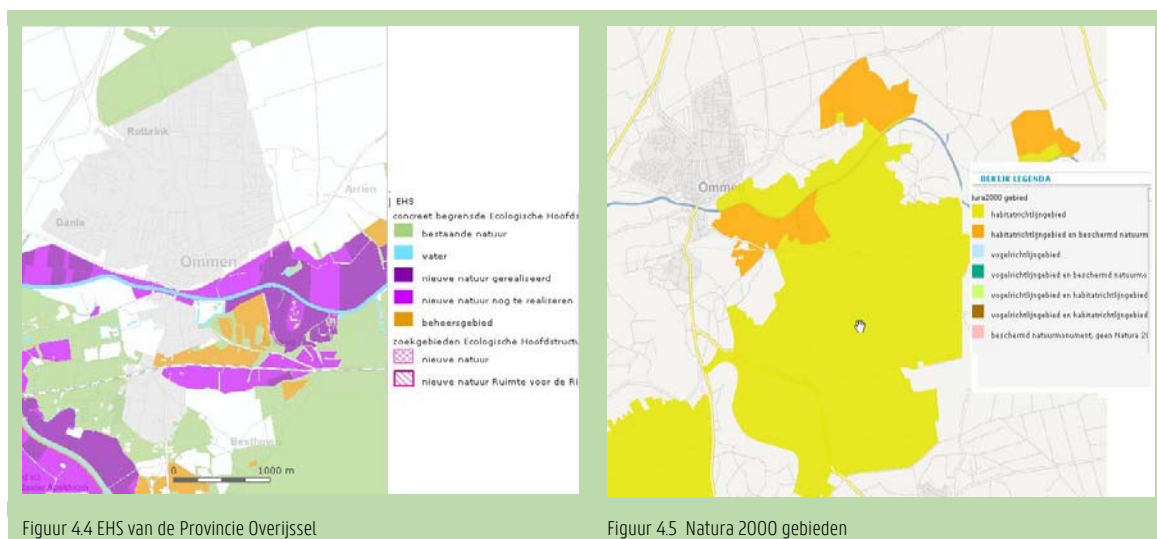
Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft in 1990 de EHS geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. In het in 2012 vastgestelde SVIR en Barro is de EHS aangewezen als Nationaal belang

om de EHS gebieden in stand te houden en daar waar mogelijk nieuwe EHS te realiseren. De verantwoordelijkheid van de EHS ligt wel bij de Provincie. Provinciaal is de Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) vastgelegd middels de Verordening Ruimte. In onderstaand onderzoek wordt bekeken of in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een (P)EHS.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft als doel de populatie van het in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar ook alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- ▶ kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.



Figuur 4.4 EHS van de Provincie Overijssel

Figuur 4.5 Natura 2000 gebieden

4.10.3 Onderzoek

Door EcoGroen te Zwolle is een 'ecologische onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied Ommen Oost, het gehele plangebied Boerenerven en Ommen Oost fase 1. Het onderzoek is driedelig:

- Onderzoek naar in de Flora- en faunawet (Ff-wet) zwaar beschermde soorten;
- Onderzoek in het kader van gebiedsgericht natuurbescherming: opstellen van een Voortoets (Natuurbeschermingswet);
- Een onderzoek naar de functie en waarde van de ecologische as (incl. Galgengraven) als verbinding tussen het Ommerbos en het Vechtdal.

Ecologische Hoofdstructuur

Uit de toelichting bij de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel blijkt dat het beschermingsregime van de ecologische Hoofdstructuur (EHS) geen schaduwwerking op naastliggende gronden meer kent. Voor deze gronden geldt geen beperkende bepaling vanwege de ligging naast EHS (Provincie Overijssel 2013). Omdat de voorgenoemde ontwikkeling buiten de EHS gepland zijn, maakt een toetsing aan het EHS-beleid van Overijssel geen onderdeel uit van voorliggend onderzoek.

Onderstaand een samenvatting van de resultaten van het ecologisch onderzoek voor het deel 'Boerenerven'. Het onderzoek naar de functie en waarde van de ecologische as vormt geen onderdeel van het plangebied Boerenerven. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 9.

4.10.3.1 Flora- en Faunawet

Flora

In het plangebied zijn één beschermde en één Rode Lijst plantensoort aangetroffen. Het betreft de middelhoog beschermde Wilde gagele (Ff-wet tabel 2 en RL gevoelig) en de laag beschermde Zwanenbloem (Ff-wet tabel 1). De betreffende groeiplaatsen zijn niet onderhevig aan de beoogde plannen. Is dit echter wel het geval dan is het nemen van vervolgstappen in het kader van de Flora- en faunawet voor Wilde gagele noodzakelijk (zie ook §2.3 van het ecologisch onderzoek).

Vleermuizen

Verblijfplaatsen:

Op de erven waar sloopwerkzaamheden zijn gepland is bebouwing aanwezig die geschikt is voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Op Hessenweg-Oost 1 gaat het om één schuur. In de schuur op Hessenweg-Oost 1 enkele uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. Exemplaren waren niet aanwezig. Aangezien hier tijdens de nachtelijke bezoeken geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, wordt verwacht dat de schuur incidenteel door een vleermuis (vermoedelijk Gewone grootoorvleermuis) wordt bezocht.

Vliegroutes:

Langs meerdere groenstructuren in het plangebied zijn vliegroutes van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger vastgesteld. Gezien het hoge aantal vastgestelde exemplaren gaat het hier om belangrijke groenstructuren. Aangezien geen vervangende opgaande groenelementen aanwezig zijn, dienen de bestaande behouden te blijven. In de huidige situatie is langs de wegen nagenoeg geen kunstlicht aanwezig. Deze uitgangssituatie dient te worden gewaarborgd (zie kader 2.3). Is behoud van vliegroutes en bijbehorende kwaliteit niet mogelijk, dan kunnen effecten op deze routes (en daarmee indirect op verblijfplaatsen) niet worden uitgesloten. Afhankelijk van de definitieve inrichtingsplannen is dan mogelijk het nemen van vervolgstappen nodig (zie ook §2.3).

Foerageergebied

Verspreid langs de groenstructuren zijn meerdere foeragerende vleermuizen (Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Rosse vleermuis) aangetroffen. Het in het plangebied aanwezige foerageergebied is niet onmisbaar, in de omgeving is namelijk veel alternatief foerageergebied voor handen. Daarnaast zullen delen van het plangebied geschikt blijven als foerageergebied. Voor het geschikt houden van de groene elementen als foerageergebied, wordt aanbevolen spaarzaam te zijn met het aanbrengen van kunstlicht.

Grondgebonden zoogdieren

Verder zijn geen vaste verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren aangetroffen en te verwachten. Wel komen diverse laag beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals div. muizen, mol etc.) voor. Voor laag beschermde soorten geldt echter een vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en is het nemen van vervolgstappen in deze situatie niet nodig.

Broedvogels, huismus

In de een schuur op het erf van Hessenweg-Oost 1 zijn drie paar Huismus broedend vastgesteld. Deze verdwijnen als gevolg van de sloop. Hiervoor is het nemen van vervolgstappen nodig.

Vissen

In twee watergangen is de middelhoog beschermde Kleine modderkruiper (Ff-wet tabel 2) aangetroffen, langs de Arriërflierweg en langs de Sportlaan. Verwacht wordt dat de betreffende watergangen niet onderhevig zijn aan de beoogde plannen. Is dit echter wel het geval dan is het nemen van vervolgstappen in het kader van de Flora- en faunawet voor Kleine modderkruiper noodzakelijk (zie ook §2.3).

Amfibieën

Er zijn geen waarneming van zwaar beschermde amfibieën (Ff-wet tabel 2 en 3) gedaan. Dergelijke soorten worden op basis van het onderzoek ook niet verwacht in deelgebied Boerenerven.

Overige soorten

Uit de overige soortgroepen (ongewervelden, reptielen) zijn geen vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten aangetroffen of te verwachten

4.10.3.2 Natuurbeschermingswet

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van de aanleg en gebruik van de woonwijk geen negatieve effecten ontstaan op de instandhoudingsdoelen die gelden binnen Natura 2000 gebied Vecht- en Beneden Reggegebied. Effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verdroging, verontreiniging en betreding worden uitgesloten op basis van de afstand tussen het plangebied en de beschermde natuurwaarden. Voor het onderwerp stikstofdepositie zijn modelberekeningen uitgevoerd, waarbij de effecten van het Boerenerven en Ommen Oost (fase 1, inclusief Landgoederen) apart zijn weergegeven.

Het plan Boerenerven leidt op één locatie tot een geringe toename in stikstofdepositie op het habitatype Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidend). Dit negatieve effecten is echter niet significant om dat de achtergronddepositie in de plansituatie lager ligt dan de kritische depositiewaarde van het habitatype.

Het plan Ommen Oost leidt tot een afname in stikstofdepositie, als gevolg van de bedrijfsbeëindiging van het vleeskuikenbedrijf aan de Otmansweg 1. Dit geldt ook voor de cumulatieve effecten van stikstofdepositie, indien Boerenerven en Ommen Oost gezamenlijk worden beoordeeld.

4.10.4 Conclusie

Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat in de te slopen schuur op Hessenweg Oost 1 jaarrond beschermde nestplaatsen van Huismus aanwezig zijn. Voor deze soort is het aanvragen van een ontheffing nodig. Voor andere aangetroffen beschermde soorten is het aanvragen van een ontheffing niet nodig. De vliegroutes van vleermuizen blijven intact. De bestaande groenstructuur wordt niet aangetast en de vliegroutes van vleermuizen blijven daarmee behouden. Voor het behoud van de houtwal langs de Arriërveldsweg is de wal bestemd als Groen-Houtsingel. Daarnaast worden in het plan extra houtwallen gerealiseerd. Met kunstlicht zal spaarzaam omgegaan worden, ter behoud van de kwaliteit van de vliegroutes.

Kleine modderkruiper - eventuele werkzaamheden in leefgebied worden uitgevoerd volgens de gedragscode van de Unie van Waterschappen; Wilde gagel - indien standplaats wordt aangetast, wordt gewerkt volgens de gedragscode Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting; overige broedvogels - geen negatief effect of broedbiotoop wordt buiten het broedseizoen verwijderd (Lindenholz 2013). De profilering van de bestaande wegen Arriërflierweg en Sportlaan blijft hetzelfde. Dit betekent dat de kleine modderkruiper en wilde gagel door de planvorming niet worden verstoord.

Voor de nestplaatsen van Huismus wordt een ontheffing aangevraagd. De ecologisch adviseur stelt hiervoor een activiteitenplan op. Ter overbrugging van de perioden tussen het ongeschikt maken van de bestaande bebouwing en het gereed komen van de nieuwbouw worden ruim voldoende mussenvoorzieningen geplaatst die geschikt zijn als broedlocatie. Naast de zorgvuldige wijze van slopen (buiten broedperiode van Huismus), de realisatie van voldoende vervangende verblijfplaatsen in de nieuwbouw en het creëren van voldoende foerageerbiotoop, worden geen aanvullende mitigerende maatregelen noodzakelijk geacht om schade op Huismus te voorkomen.

De mitigerende maatregelen zijn op te lossen in het plangebied met geringe financiële consequenties. Voor het aspect flora en fauna is de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Beleidskader

In de 'Visie erfgoed en Ruimte' is door het rijk een visie gegeven over op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belvédère'. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis, omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

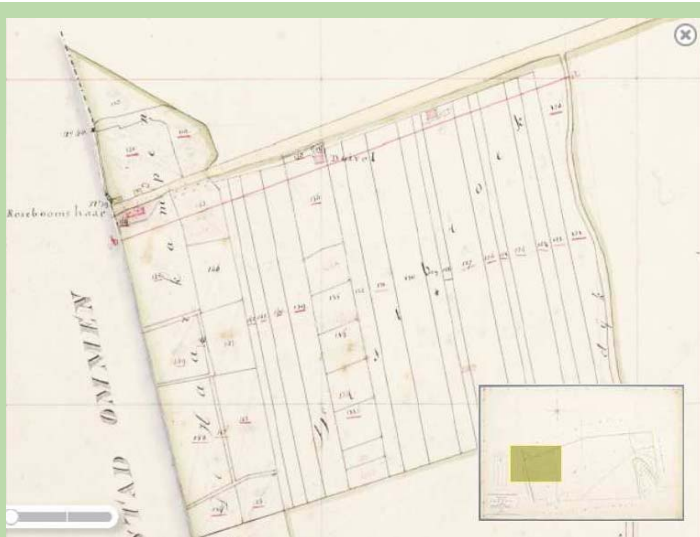
Daarnaast staat met ingang van 2012 in het Bro opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarde.

4.11.2 Onderzoek

De bodem van het plangebied en de directe omgeving bestaat uit zanderige bodemtypen. Het plangebied vormde in de 19 eeuw het uiteinde van het directe ommeland van Ommen.

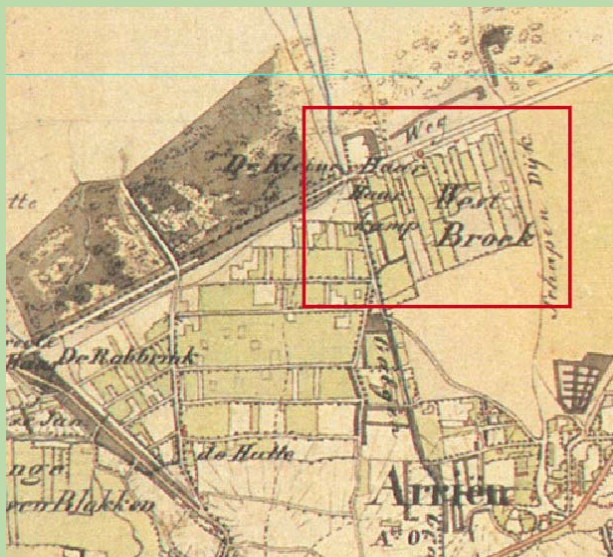
De ligging van het plangebied is landschappelijk gezien erg interessant, vanwege het gegeven van de aanwezigheid van een grote hoeveelheid verschillende landschapstypen direct in het plangebied. Het plangebied is onderdeel van een intermediaire zone tussen aan de ene kant de komgronden van de rivier de Vecht en de hoogveengronden aan de andere kant van het Ommerbos. Het bos is ontstaan op de rug van een stuwwal. Tussen de hoge zandrug van de stuwwal en de oevergronden van de Vecht is een relatieve laagte ontstaan. Door dit hoogteverschil is deze zone natter. Door middel van smalle kavelstroken, gescheiden door sloten/geulen is de grond vervolgens geschikt gemaakt voor agrarisch gebruik. Restanten van dit patroon zijn nog op de luchtfoto te herkennen.

De vroegste betrouwbare kaart met betrekking tot het plangebied is de Kadasterkaart van 1811-1832. Op deze kaart is te zien dat het plangebied Boerenerven/sportpark op dat moment al geheel in gebruik is als akkerland met langgerekte percelen vanaf de Hessenweg. Aan de Hessenweg liggen drie boerderijen; de hoeve "Roseboomshaar", een hoeve vreemd genoeg aangeduid met "Duivel", en een hoeve zonder aanduiding. Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Schapendijk.



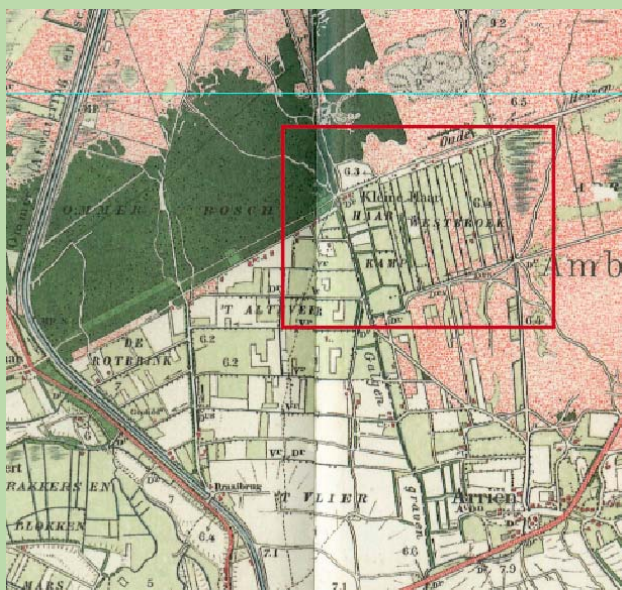
Figuur 4.7 Uitsnede Kadasterkaart 1811-1832 (Bron: Watwaswaar).

Op de topografische kaart van 1850 lijkt de situatie binnen plangebied Boerenerven/sportpark nog ongewijzigd. Het midden en oosten van plangebied Boerenerven/sportpark wordt aangeduid met "Westbroek", de westzijde met Haarkamp. De hoeve die in 1811-1832 werd aangeduid met "Roseboomshaar" heet nu "Haar".



Figuur 4.8 Topografische kaart 1850 (Bron: Watwaswaar).

Op de Topografische kaart van 1908 (afbeelding 10) is voor het eerst bebouwing te zien middenin plangebied Boerenerven/sportpark; deze zal zich in de jaren dertig van de vorige eeuw nog wat uitbreiden, als ook de eerste boerderijen aan de huidige Arriërflierweg zullen ontstaan.



Figuur 4.9 Topografische kaart 1908 (Bron: Watwaswaar).

4.11.3 Conclusie

De historische landschapsstructuur is als uitgangspunt gebruikt bij het ontwerp van het plangebied. Het raamwerk van houtsingels en slotenpatroon volgt de richting van het slagenlandschap, waarmee de historische structuur van het plangebied wordt versterkt. Binnen dit raamwerk komen de "Boerenerven". Het woonmilieu "Boerenerven" is een concept dat past bij de oorspronkelijke bebouwing van boerderijen in dit gebied.

4.12 Archeologie

4.12.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

4.12.2 Wettelijk kader

Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, Visie erfgoed en ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

Rapport Erfgoednota gemeente Ommen

In november 2008 heeft de gemeente het erfgoedbeleid vastgesteld. In deze nota is het monumentenbeleid en het archeologiebeleid gecombineerd. De beleidsambities zijn geformuleerd aan de hand van de thema's behouden, ontwikkelen en beleven, de missie die de gemeente aan de hand daarvan heeft opgesteld is als volgt:

- ▶ Het erfgoed zorgvuldig behouden en beheren;
- ▶ Het erfgoed zichtbaar maken en integraal meewegen als inspiratiebron bij ontwikkelingen in de omgeving of door ontwikkeling van het erfgoed zelf;
- ▶ Het erfgoed in het gebruik en in de beleving een waardevol en gewaardeerd onderdeel uit laten maken van de samenleving.

In de nota is deze missie verder uitgewerkt in ambities. Daarnaast heeft de nota geleid tot een beleidsvoorstel archeologie en ruimtelijke ordening. Daarbij is ook een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Het archeologische beleid uit de erfgoednota is vertaald in de volgende paragraaf.

4.12.3 Onderzoek

In opdracht van de gemeente Ommen heeft Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie een archeologisch bureauonderzoek verricht voor een plangebied in de gemeente Ommen (bijlage 10). De gemeente Ommen wil aan de oostkant van Ommen tussen Hessenweg Oost, Arriërveldsweg, Haarsweg/Slagenweg en Hardenbergerweg gaan uitbreiden. De uitbreidingswijk aan de oostkant van Ommen is onder te verdelen in twee plangebieden:

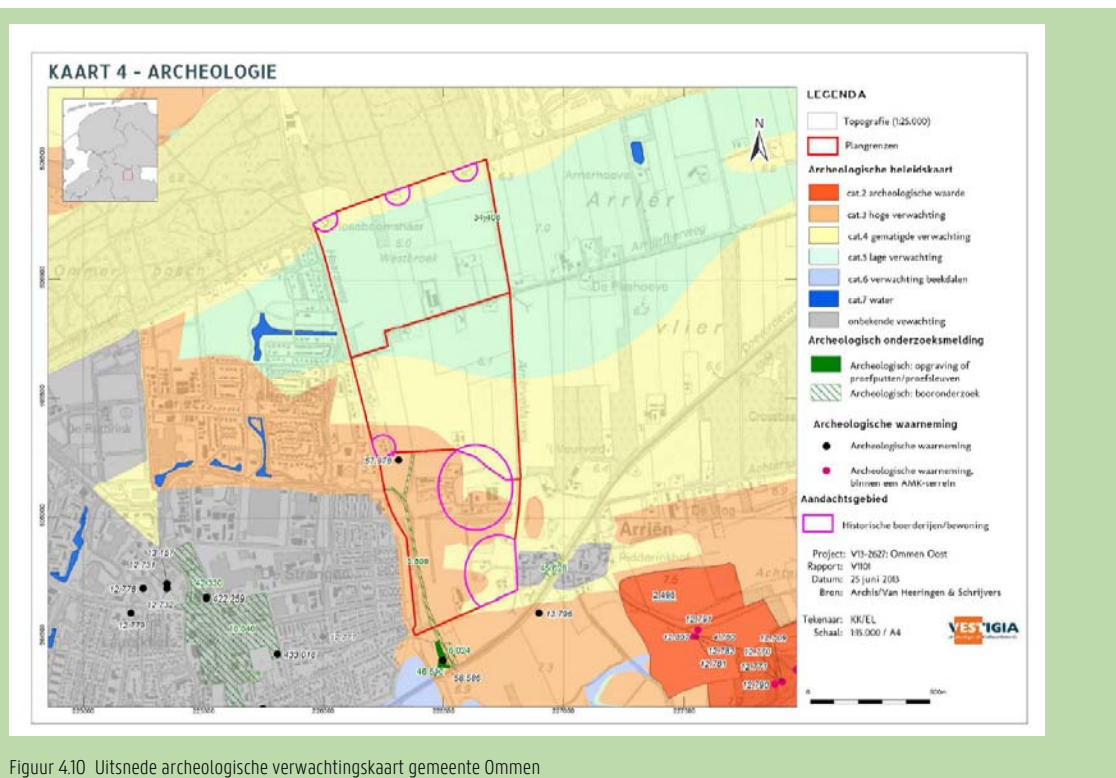
- Plangebied Boerenerven/sportpark
- Plangebied Ommen Oost Fase 1.

Het plangebied Boerenerven/sportpark heeft een oppervlakte van 13,65 ha en grenst aan het Sportpark. Hiervan wordt 11,37 hectare ontwikkeld (afbeelding 1). De overige hectares betreffen bestaande woonhuizen. Deze blijven staan. De functie en de bestemming van deze locaties blijft gelijk. De boerderij op het perceel Hessenweg Oost 1 wordt wel gesloopt. Het perceel wordt ontwikkeld tot een nieuw boerenerv met vier woningen. Van de 11,37 ha is ongeveer de helft in eigendom van de gemeente. Deze percelen zijn onbebouwd en voor zover bekend altijd in agrarisch gebruik geweest.

Voorafgaand aan de ontwikkelingen in Boerenerven/Sportpark dient in kaart gebracht te worden of zich binnen het onderzoeksgebied behoudenswaardige archeologische resten (zouden kunnen) bevinden, die tegen de achtergrond van de bodemingrepen gevaar lopen.

Gespecificeerde archeologische verwachting op basis van het bureauonderzoek

Op basis van de geologie, geomorfologie en bodemopbouw kan geconcludeerd worden dat dit plangebied vrijwel geheel een lage archeologische verwachting heeft op het aantreffen van sporen van bewoning, met uitzondering van de noordrand van het plangebied, waarvoor een gematigde verwachting geldt. Deze lage danwel gematigde archeologische verwachting geldt voor het in situ aantreffen van archeologische vondsten en sporen vanaf het Laat-Paleolithicum/Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. De mogelijke archeologische sporen kunnen uiteenlopen van tijdelijke jachtkampjes van jagerverzamelaars uit het Laat-Paleolithicum/Neolithicum tot nederzettingsterreinen uit de periode vanaf het Neolithicum/Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. Tot de eerste vondstcategorie behoren voornamelijk vondsten van bewerkt vuursteen; tot de tweede categorie behoren o.a. grondsporen van structuren zoals boerderijen, bijgebouwen, sloten, greppels en afvalkuilen, en vondsten van o.a. aardewerk, bot en metaal. Deze sporen kunnen op of vlak onder het maaiveld worden aangetroffen. Langs deze noordrand zijn op basis van historisch kaartmateriaal ook drie locaties aan te wijzen (zie omcirkelingen kaart 4) waarvoor een hoge archeologische verwachting bestaat op het aantreffen van bewoningssporen uit de Nieuwe tijd, mogelijk al de Late Middeleeuwen.



Figuur 4.10 Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Ommen

Advies Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie

Op basis van het bureauonderzoek is het plangebied in te delen in gebieden met een lage (groen) en gematigde (geel) archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten. Daarnaast is een aantal locaties langs de Hessenweg Oost aangegeven als zone met een bijzondere archeologische verwachting, namelijk een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van historische boerderijen uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. De locaties van de historische boerderijen op de Kadasterkaart 1811-1832 zijn echter ook een momentopname; er kan sprake zijn geweest van oudere voorgangers op dezelfde of nabij deze locaties. Daarom zijn de gebieden met een bijzondere verwachting voor het aantreffen van historische boerderijen met een cirkel aangegeven.

Het advies van Vestigia is:

1. Lage archeologische verwachting: Vestigia ziet op basis van de onderzoeksresultaten geen bezwaar in de voortgang van de geplande bodemingrepen.

2. Gematigde of hoge archeologische verwachting: Op plekken waar concrete ingrepen zijn gepland (of waar deze in de toekomst mogelijk gaan plaatsvinden), wordt geadviseerd om voorafgaand aan de ingrepen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek.
3. Bijzondere verwachting/aandachtsgebieden voor het aantreffen van historische boerderijen: In deze gebieden dient, in overleg met het bevoegd gezag, een in relatie tot de aard en omvang van de geplande verstoringen een op maat gemaakt Plan van Aanpak te worden opgesteld.

Rapportbeoordeling regioarcheoloog

Met de regioarcheoloog is overleg gevoerd over het door Vestiga, op basis van bureauonderzoek, uitgebrachte advies. Uit dit overleg en het door de regioarcheoloog uitgebrachte advies, is de volgende conclusie getrokken.

In het gebied met een lage archeologische verwachting is geen bezwaar tegen de geplande bodemingrepen.

Verder bestaat het plangebied Boerenerven uit een aantal verspreid liggende nieuwe kavels, maar er worden geen grote aaneengesloten bouwputten uitgegraven. Om deze reden is het ook in het gebied met een gematigde verwachting niet nodig om een archeologisch verkennend booronderzoek uit te voeren. Wel stelt de gemeente Ommen het op prijs wanneer amateurarcheologen de mogelijkheid krijgen om tijdens of na het uitvoeren van de geplande graafwerkzaamheden onderzoek uit te voeren. Hiervoor moeten ze een tijdelijke vergunning aanvragen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Een aantal boerderijen is al vanaf de middeleeuwen bekend. Één van die boerderijen, op het perceel Hessenweg Oost 1, wordt gesloopt. Een op maat gemaakt Plan van Aanpak voert te ver. Het uitvoeren van bouwhistorisch onderzoek is bij sloop wel zeer aan te raden.

4.12.4 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Er hoeft in het gehele gebied geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Omdat een aantal boerderijen al vanaf de middeleeuwen bekend is, kunnen de bodemingrepen in het gebied wel interessant zijn voor amateurarcheologen en is het uitvoeren van bouwhistorisch onderzoek bij sloop van de boerderij(en) zeer aan te raden.

4.13 M.e.r. beoordeling

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het Besluit m.e.r., dient na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Deze omstandigheden betreffen:

- ▶ de kenmerken van de projecten;
- ▶ de plaats van de projecten;
- ▶ de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Op dit moment worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die mer-plichtig zijn. De voorgenomen ontwikkelingen zijn slechts kleinschalige van karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Op basis hiervan is de conclusie is dat de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen hebben. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

hoofdstuk 5 **Toelichting op de planregels**

5.1 **Algemeen**

5.1.1 **Wat is een bestemmingsplan?**

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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

5.1.2 **Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden**

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

5.2 **De regels**

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die geldt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot in hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Binnen het plangebied is de bestemming Groen opgenomen voor de overloopgebieden van het sportpark. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3m. Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden is binnen de bestemming de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden aan te leggen. Om enige flexibiliteit aan te brengen bevat dit artikel een wijzigingsbevoegdheid zodat groen in de toekomst kan worden omgezet naar Sport en parkeervoorzieningen ten behoeve van het sportpark.

Artikel 4 Groen – Houtsingel

De voor Groen - Houtsingel aangewezen gronden zijn bestemd voor houtsingels, waterlopen en geluidwerende voorzieningen. De houtsingels hebben betrekking op het groene raamwerk van het plangebied en hebben betrekking op zowel de bestaande houtsingels langs het sportpark als de nieuw te realiseren houtsingels. De houtsingels zijn een belangrijke structuurdrager van het plan en zijn daarom specifiek bestemd. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Ter bescherming van de waarden van de houtsingel zijn bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en het vellen en rooien alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.

Artikel 5 Sport

De bestemming Sport heeft betrekking op het sportpark. Binnen de bestemming Sport zijn de gerealiseerde parkeervoorzieningen specifiek aangeduid. De gebouwen op het sportpark zijn alleen toegestaan ter plaatse van het bouwvlak. Per gebouwcluster is een ruim bouwvlak ingetekend waardoor uitbreiding binnen het bouwvlak in de toekomst nog mogelijk is.

Artikel 6 Tuin

De bestemming Tuin heeft betrekking op de tuinen/weide van de reeds bestaande woningen in het plangebied. Binnen de bestemming Tuin zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 7 Verkeer

Voor de Sportlaan is de bestemming Verkeer opgenomen. Deze weg is een 30 km/h weg en ontsluit het sportpark vanaf de Haarsweg. In de toekomst kan de Sportlaan worden doorgetrokken tot aan de Arriërveldsweg. Tot die tijd zal het oostelijk gedeelte van de Sportlaan alleen gebruikt worden voor de aanliggende boerenerven. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Binnen deze bestemming zijn wegen, wandel- en fietspaden toegestaan, maar ook parkeer-, groen- en watervoorzieningen.

Artikel 8 Water

Het open water, wat in het plangebied aanwezig is, is opgenomen binnen de bestemming Water. Taluds, bruggen en duikers zijn binnen deze bestemming mogelijk. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 9 Wonen

In dit bestemmingsplan heeft de bestemming Wonen betrekking op de reeds bestaande woningen in het plangebied. Deze woningen waren onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied.

Artikel 10 Wonen- 1

De bestemming Wonen-1 heeft betrekking op de klassieke boerenerven, zoals beschreven in hoofdstuk 2 planbeschrijving. Voor de boerenerven is gekozen voor een ruim bouwvlak. Dit geeft flexibiliteit bij de latere uitwerking van de plannen. Bij het maatvoeren van het bouwvlak is rekening gehouden met de rooilijn van 7,5 meter. Ten opzichte van de houtsingels en de watergangen is 5 meter afstand aangehouden. De boerenerven achter de tennisvelden hebben een kleiner bouwvlak, hier is het bouwvlak afgestemd op de maximale geluidsbelasting van 48 L (den). Het aantal wooneenheden is per boerenerv op de verbeelding aangegeven.

Voor het klassieke boerenerv zijn een aantal specifieke bouwregels opgesteld, om te zorgen dat de ambitie van het woonconcept "Boerenerven" juridisch wordt geborgd. Deze bouwregels hebben betrekking op de situering van de boerderij (voorst hoofdgebouw) en de schuurwoningen (overige hoofdgebouwen).

In de nadere eisen is een koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitplan "Boerenerven" van de gemeente Ommen. Voor de specifieke gebruiksregels en afwijken van de gebruiksregels is aangesloten bij de regeling van het bestemmingsplan Ommen Wonen.

Artikel 11 Wonen -2

De bestemming Wonen-2 heeft betrekking op de verscholen boerenerven, zoals beschreven in hoofdstuk 2 planbeschrijving. Voor de boerenerven is gekozen voor een ruim bouwvlak. Dit geeft flexibiliteit bij de latere uitwerking van de plannen. Bij het maatvoeren van het bouwvlak is rekening gehouden met de rooilijn van 3 meter. Ten opzichte van de houtsingels en de watergangen is 5 meter afstand aangehouden. Het aantal wooneenheden is per boerenerv op de verbeelding aangegeven.

Voor het verscholen boerenerv zijn een aantal specifieke bouwregels opgesteld, om te zorgen dat de ambitie van het woonconcept "Boerenerven" juridisch wordt geborgd. Deze bouwregels hebben betrekking op de situering van de boerderij (voorst hoofdgebouw) en de schuurwoningen (overige hoofdgebouwen).

In de nadere eisen is een koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitplan "Boerenerven" van de gemeente Ommen. Voor de specifieke gebruiksregels en afwijken van de gebruiksregels is aangesloten bij de regeling van het bestemmingsplan Ommen Wonen.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbeltelregel

Deze regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 13 Algemene Bouwregels

Voor de bestaande bebouwing die gehandhaafd blijft, geldt dat de bestaande afmetingen, afstanden en percentages als maximum mag worden aangehouden.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

In dit artikel staat omschreven welk gebruik in ieder geval strijdig is met het bestemmingsplan.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

Om ervoor te zorgen dat de schouwpaden langs de watergangen voor rijdend onderhoud gebruikt kunnen worden en vrij van obstakels blijven is de gebiedsaanduiding Vrijwarringszone-watergang opgenomen. Daarnaast is in dit artikel langs de Arriërveldsweg een Wetgevingszone – wijzigingsgebied opgenomen. Hiermee is het mogelijk in de toekomst de Arriërveldsweg te verbreden door de bestemming Groen- Houtsingel te wijzigen naar de bestemming Verkeer.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen

verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Artikel 18 Overige regels

Er is een regeling opgenomen dat invulling geeft aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Deze bepaling die in de regels is opgenomen is bedoeld als uitwerking van de laatste zinsnede. Hiermee wordt voorkomen dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, omwille de globaliteit. De betreffende onderwerpen staan in paragraaf 2.5 van de bouwverordening. Verder bevatten de overige regels een regeling voor evenementen en een afstemmingsregeling ten aanzien van de welstandstoets.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 19 Overgangsrecht

Het overangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 20 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

hoofdstuk 6 **Economische uitvoerbaarheid**

6.1 Inleiding

Bij ontwikkelingen die door middel van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk te onderbouwen in hoeverre de beoogde plannen markttechnisch en financieel uitvoerbaar zijn.

6.2 Economische uitvoerbaarheid is tweeledig

Om de economische uitvoerbaarheid van dit globale bestemmingsplan verder toe te lichten worden de volgende onderwerpen besproken:

- A. De uitvoerbaarheid / haalbaarheid gezien vanuit de markt
- B. De financiële uitvoerbaarheid

A De uitvoerbaarheid vanuit de markt

De marktuiterbaarheid van de voorgenen ontwikkeling van Boerenerven kan vanuit een aantal facetten worden toegelicht.

Marktonderzoek

Allereerst is er de afgelopen zomer (juli, 2013) een (kwantitatief en kwalitatief) onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Stec Groep over de vraagzijde van de woningmarkt in Ommen en waar in het bijzonder kansen liggen voor een passend aanbod. Dit onderzoek trekt onder andere de volgende conclusies die deze ontwikkeling legitimeren:

1. Er wordt een lichte groei verwacht van het aantal huishoudens tot 2035 (PRIMOS).
2. Er is ruimte voor vrije sectorwoningen, ook in het dure segment van de markt.
3. Er is een behoefte aan zelfbouwkavels, individueel of in collectief opdrachtgeverschap.

Als kernopgaven voor Ommen wordt genoemd het sturen op onderscheidende woonmilieus t.o.v. huidige voorraad (bijvoorbeeld met toekomstbestendigheid/duurzaamheid en opvallende architectuur. Natuurlijk dient continue het (nieuwe) aanbod in relatie te staan met de daadwerkelijke behoefte.

Wij zien het bijzondere programma van Boerenerven eveneens als zijnde complementair aan de bestaande woningbouwprojecten in Westflank, Havengebied en het toekomstige 'Ommen Oost'. Met dit bestemmingsplan wordt uitwerking gegeven aan het bijzondere woonconcept "Boerenerven". Het woonconcept "Boerenerven" is een aanvulling op de woningbouw die voorzien wordt op de locaties Havengebied en Westflank. Het plan Boerenerven heeft met name betrekking op het toevoegen van nieuwe boerenerven (boerderijen en schuurwoningen) op bestaande agrarische percelen met woningen en bedrijfsgebouwen. Er is sprake van transformatie van landbouwerven tot burgererven, en richt zich op een specifiekere doelgroep met een nadruk op zelfbouw. In totaal kunnen in het plan Boerenerven 35 grote kavels worden gerealiseerd. Dit specifieke programma wordt niet aangeboden in Havengebied en/of Westflank, waar met name projectmatige bouw plaats vindt voor starters en ouderen. De ontwikkeling past binnen de kaders zoals gesteld in het Gemeentelijk Omgevingsplan.

Samenwerkingsovereenkomst Archem & Eerde

Op basis van deze overeenkomst heeft Archem & Eerde bouwclaimafspraken voor een deel van de boerenervkavels die de gemeente gaat uitgeven.

B De financiële uitvoerbaarheid

In dit kader is in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. (art. 6.12 lid 2 Wro).

Met de particuliere grondeigenaren zijn diverse gesprekken geweest om tot afspraken te komen over het gemeentelijk kostenverhaal. Met een meerderheid aan particuliere grondeigenaren zijn anterieure overeenkomsten gesloten over het gemeentelijke kostenverhaal. Naast het bestemmingsplan is daarom verkozen om tevens een exploitatieplan cf. de Wro te laten vaststellen door de gemeenteraad. Dit exploitatieplan ligt tegelijkertijd met dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Wanneer er anterieure overeenkomsten met de eigenaren worden afgesloten en deze voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn overeengekomen en getekend, maakt dat onderdeel van het plangebied geen deel uit van het exploitatieplan. Een planonderdeel waar over de anterieure overeenkomst nog wordt onderhandeld en er geen overeenstemming bestaat op de datum van planvaststelling, moet in het exploitatieplan zijn opgenomen op het moment van bestemmingsplanvaststelling.

Naast het exploitatieplan wordt tevens voorgesteld een gemeentelijke grondexploitatie vast te stellen die alle kosten en opbrengsten van de bouwgrondproductie van de gemeentelijke grondeigendommen gaat financieren binnen de bestemmingsplanhorizon.

Met het opstellen van een exploitatieplan en anterieure overeenkomsten is de uitvoerbaarheid van het plan voldoende geborgd.

hoofdstuk 7 **Procedure**

7.1 Inspraak

Volgens de inspraakverordening van de gemeente Ommen zal het voorontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken terinzage worden gelegd. Een ieder heeft de mogelijkheid om in die periode een inspraakreactie in te dienen. De eventuele inspraakreacties zullen in dit hoofdstuk, of in een aparte nota, verwoord worden.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Ommen Oost, Boerenerven" heeft vanaf donderdag 21 november 2013 tot en met woensdag 1 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan lag in analoge (papieren) vorm ter inzage bij de afdeling Publieksdienst in het gemeentehuis te Ommen. Het plan was in digitale vorm (PDF-formaat) te raadplegen via de gemeentelijke website: Verder was het plan raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en waren de bronbestanden te zien op ro.hardenberg.nl/Ommen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties naar voren brengen. Woensdag 1 januari was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Inloophbijeenkomsten

Tijdens de inspraaktermijn is een inloophbijeenkomst gehouden voor het voorontwerp bestemmingsplan "Ommen Oost, Boerenerven". Deze vond plaats op dinsdag 26 november 2013 in het gemeentehuis van Ommen. Tijdens deze bijeenkomst kon, analoog en digitaal, van het plan kennis worden genomen en konden er vragen worden gesteld. Voor belangstellenden was er een inspraakformulier beschikbaar. De belangstelling was groot. Circa 50 personen hebben zich op de bijeenkomst laten informeren over het plan.

Er is 1 inspraakreactie ontvangen. De inspraakreactie is binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden of afgegeven en moet daarom in behandeling worden genomen. In de Nota Inspraak en overleg (bijlage 11) is een samenvatting van de inspraakreactie opgenomen met de reactie van de gemeente daarop.

7.2 Overleg

Het voorontwerp is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse overlegpartners voorgelegd, te weten: de gemeente Dalfsen de gemeente Hardenberg, de provincie Overijssel, het waterschap Veltstromen, de regio-archeoloog van het Oversticht, de Brandweer.

Hierop zijn 5 overlegreacties ontvangen. In de Nota Inspraak en overleg (bijlage 11) is een samenvatting van de overlegreacties opgenomen met de reactie van de gemeente daarop.

7.3 Zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt kan een ieder zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen zullen in een aparte Nota Zienswijzen worden behandeld, waarbij tevens zal worden aangegeven wat de consequenties zijn voor dit bestemmingsplan.

hoofdstuk 8 **Bijlage**

- 1** Afbeeldingen onderzoek wegverkeerslawaaï
Instantie: Gemeente Ommen
Datum: 25 juni 2013
Status: definitief
- 2** Akoestisch onderzoek Sportpark Ommen Oost
Instantie: Advies Bureau De Haan.
Datum: 19 september 2013
Status: definitief
- 3** Verkennend bodemonderzoek
Instantie: Tauw
Datum: 28 januari 2014
Status: Definitief
- 4** Onderzoek Milieucontouren Ommen Oost
Instantie: Arcadis
Datum: 26 augustus 2013
Status: definitief
- 5** Onderzoek Geurhinder veehouderijen Ommen Ommen Oost
Instantie: Arcadis
Datum: 26 augustus 2013
Status: definitief
- 6** Afbeeldingen onderzoek luchtkwaliteit
Instantie: Gemeente Ommen
Datum: voorjaar 2013
Status: definitief
- 7** Bergingsberekening sportpark
Instantie: Waterschap Velt en Vecht
Datum: voorjaar 2013
Status: definitief
- 8** Bergingsberekening ontwikkeling Boerenerven
Instantie: Waterschap Velt en Vecht
Datum: voorjaar 2013
Status: definitief
- 9** Ecologisch onderzoek Ommen Oost
Instantie: Ecogroen
Datum: 30 januari 2014
Status: definitief
- 10** Archeologisch bureauonderzoek
Instantie: Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie
Datum: 25 juni 2013
Status: Definitief
- 11** Nota Inspraak en vooroverleg
Instantie: Gemeente Ommen
Datum: januari 2014
Status: Definitie

