

Ruimtelijke motivering

TAM-omgevingsplan Prinses Julianastraat 8 Ommen

Status: Vastgesteld
Maart 2026

TAM-omgevingsplan Prinses Julianastraat 8 Ommen

Plannaam: TAM-omgevingsplan Prinses Julianastraat 8 Ommen
Hoofdstuk: 22f
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Bij TAM: NL.IMRO.0175.2025TAMOP0006-VG01



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	9
3.1	HET VOORNEMEN	9
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	11
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	14
4.1	ALGEMEEN	14
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	14
4.3	LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN.....	16
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS	17
5.1	RIJKSBELEID	17
5.2	PROVINCIAAL BELEID	19
5.3	REGIONAAL BELEID	25
5.4	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID.....	30
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	32
7.1	VIGEREND BELEID	32
7.2	WATERASPECTEN	33
7.3	WATERTOETSproces EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED.....	33
7.4	CONCLUSIE	34
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	35
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	35
8.2	BODEMKWALITEIT	37
8.3	LUCHTKWALITEIT	39
8.4	GEUR.....	40
8.5	TRILLINGSHINDER	41
8.6	GEZONDHEID	42
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR.....	43
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	43
9.3	CONCLUSIE	45
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	46
10.1	WETTELIJK KADER	46
10.2	ARCHEOLOGIE	46
10.3	CULTUURHISTORIE	46
10.5	CONCLUSIE	47
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	48
11.1	ALGEMEEN	48
11.2	SITUATIE PLANGEBIED.....	48
11.3	CONCLUSIE	48
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49

12.1	ALGEMEEN	49
12.2	KOSTENVERHAAL	49
12.3	SITUATIE PLANGEBIED.....	49
HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		50
13.1	PARTICIPATIE	50
HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING		51
14.1	ALGEMEEN	51
14.2	OPZET VAN DE REGELS	51
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING		53
BIJLAGE 1 –	WATERTOETS	53
BIJLAGE 2 –	AKOESTISCH ONDERZOEK	53
BIJLAGE 3 –	BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 4 –	NADER EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 5	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 6 -	AERIUS-BEREKENING	53
BIJLAGE 7 –	ECOLOGISCHE VOORTOETS.....	53
BIJLAGE 8 -	ECOLOGISCH WERKPROTOCOL.....	53
BIJLAGE 9 -	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	53
BIJLAGE 10 -	PARTICIPATIEVERSLAG	53



HOOFDSTUK 1 INLEIDING

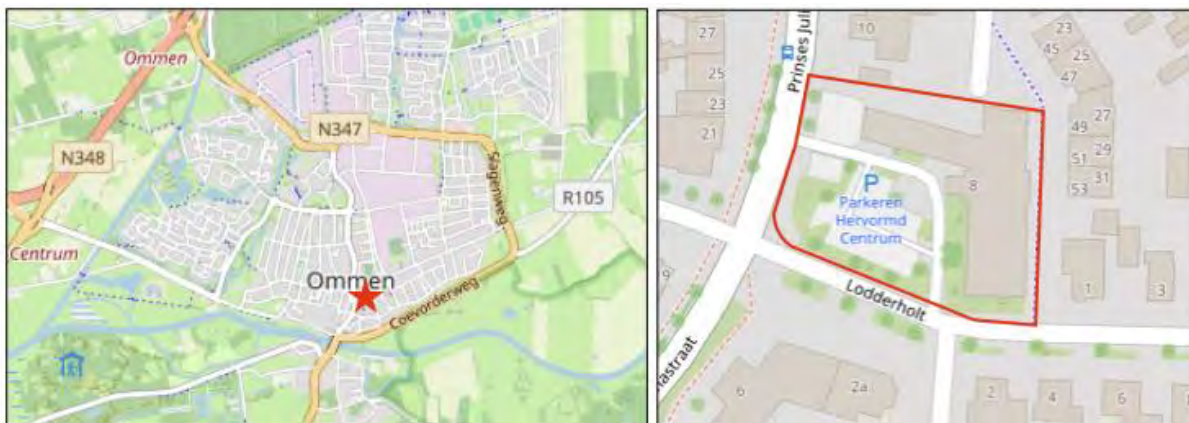
1.1 Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Julianastraat 8. Op het perceel staat een gebouw met de functie maatschappelijk. Het gebouw is in gebruik voor het voormalige hervormde centrum en als multifunctioneel gebouw. Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie de bestaande bebouwing te slopen en er een nultreden appartementencomplex met 30 appartementen voor voornamelijk ouderen en een kleine ontmoetingsruimte met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Ter plaatse ontbreken de juiste bouw- en gebruiksregels.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan de het voornemen in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in Ommen, in de gemeente Ommen. De omgeving bestaat voornamelijk uit bebouwing. Het plangebied staat kadastraal bekend als Perceel Stad-Ommen (OMN02) sectie B, nummers 5107 en 5108. In onderstaande afbeelding is het plangebied ten opzichte van Ommen en de directe omgeving opgenomen. Het plangebied is met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.1 Locatie plangebied ten opzichte van Ommen en de directe omgeving (bron: plattekaart.nl)

1.3 Het omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de Ommen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 15 maart 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Ommen inwerking op 15 maart 2024;
- Parapluplan kleine windmolens vastgesteld op 29 september 2022;
- Facetherziening parkeren Ommen vastgesteld op 19 juli 2018;
- Bestemmingsplan Centrum Ommen vastgesteld op 27 juni 2013.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan "Centrum Ommen" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. Met de bestemmingsplannen "Parapluplan kleine windmolens" en "Facetherziening parkeren Ommen" wordt op de onderdelen waar ze van toepassing zijn, rekening gehouden.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Centrum Ommen" (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Op basis van dit omgevingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde'. Daarnaast ligt het in de 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1'.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven, openbare nutsvoorzieningen en bestaande bedrijfswoningen. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Er mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Vrijwaringszone - Molenbiotoop 1

De gronden ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 1 zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het regulier bewonen van gronden met de maatschappelijke functie is strijdig, aangezien er niet gewoond mag worden binnen deze functie. De juiste bouw- en gebruiksregels ontbreken. Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, dient het planologisch te worden herzien.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in de kern van Ommen, nabij het centrum. Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen, centrumvoorzieningen, detailhandel en een enkel bedrijf. Ten westen van het plangebied bevindt zich het centrum van Ommen, met de kerk, enkele winkels en cafés. Op circa 100 meter afstand van het plangebied bevindt zich een molen met het museum van Ommen.

Het plangebied is in gebruik als hervormd centrum (kerk) en als multifunctioneel gebouw. Het plangebied is bijna volledig verhard. Het bestaat uit de bebouwing van het hervormde centrum en de daarbij behorende parkeerplaatsen. De kwaliteit van het gebouw is de laatste jaren afgenomen en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd.

In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn een overzichtsfoto en een staatbeeld opgenomen.



Afbeelding 2.1 Overzichtsfoto huidige situatie (bron: PDOK.nl)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie (bron: maps.google.nl)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

Het voornemen betreft de sloop van het voormalig gebouw en parkeerplaatsen. Op het perceel wordt vervolgens de nieuwe bebouwing en parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het gaat in totaal om 30 appartementen voor voornamelijk ouderen, een gemeenschappelijke ruimte, bergingen en 23 parkeerplaatsen. Daarnaast worden er 8 openbare 'blauwe-zone' parkeerplaatsen opgenomen aan de Lodderholt. De appartementen vallen in het segment sociale huur. De ondergeschikte gemeenschappelijke ruimte is bedoeld voor ontvangst van bijvoorbeeld familieleden van bewoners.

Het nieuwe complex bestaat deels uit drie bouwlagen, waarvan de bovenste verdieping een kap en een dakkapel heeft. De maximale bouwhoogte ter plaatse is 11,65 meter met een goothoogte van 6 meter. De laag aan de Lodderholt bestaat uit twee bouwlagen met overwegend een plat dak. Het platte dak heeft een hoogte van 6,25 meter. Ter variatie en afwisseling zijn er nog opbouwen tot circa 9,4 meter. De situering van het gebouw en bouwhoogte is zodanig dat de wind vrij door het plangebied kan, met open ruimten tussen volumes en een opstelling die de windvang niet belemmert.

De woningen variëren in grote om zo voor diverse doelgroepen geschikt te zijn. Aan de noordzijde worden de bergingen gerealiseerd. De bergingen krijgen een groen dak. De appartementen zijn qua oppervlakte het volgende verdeeld:

- 1 3 appartementen met een bvo van circa 65 m²;
- 2 25 appartementen met een bvo van circa 77 m²;
- 3 2 appartementen met een bvo van circa 90 m².

Zie afbeelding 3.1 voor de situatietekening, afbeelding 3.2 voor een 3d-sfeerimpressie en afbeelding 3.3 voor een doorsnede.

3.1.2 Bestaande omgeving

De locatie van het Hervormd Centrum maakt onderdeel uit van het bouwblok dat omsloten wordt door de Julianastraat, Lodderholt, Jan Houtmanstraat en Den Langen Oordt. De woningen hebben allen een hoogte van 2 lagen plus kap met uitzondering van het woonhuis op de hoek Den Langen Oordt – Jan Houtmanstraat, dat 1 laag plus kap is.

Traditioneel is de bebouwing langs het historische lint straatgericht, dus met de voordeuren aan de straatzijde. Met de ontwikkeling van de woningen aan de Jan Houtmanstraat is in het binnenterrein van deze bouwblok een weg aangelegd voor ontsluiting van de woningen, parkeren en een fietsroute. Zowel de woningen aan de 'buitenzijde' als aan de 'binnenzijde' van het blok zijn georiënteerd naar de nieuwe ontsluiting.

Verder maakt de locatie onderdeel uit van het kruispunt Julianastraat – Vrijthof – Lodderholt. Vanaf de Vrijthof en de Julianastraat is de hoek van de locatie een belangrijke zichtlocatie. De bebouwing op de hoeken van dit kruispunt heeft een bouwlaag plus kap die het beeld bepaalt.

Molenbiotoop 'Windkorenmolen Den Oordt (lage stellingmolen)'

Zoals eerder gemeld ligt het plangebied in de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1'. Ter plaatse zijn regels opgenomen ter bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element. De desbetreffende molen 'Den Oordt' ligt ten noorden van de Vecht op een afstand van circa 110 meter tot het plangebied en heeft een ashoogte van 12,7 meter. De maximaal toelaatbare hoogte van omringende obstakels wordt bepaald op basis van de volgende formule: $H(x) = x/n + c * z$ (maximale hoogte = 110 afstand/50 omgeving + 0,2 reductie * 12,7 ashoogte) = $2,2 + 2.54 = 4,74$ meter. Het te realiseren gebouw is hoger dan het gestelde. Afgeweken kan worden van voorgaande bouwhoogte, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad. Hierover dient vooraf advies te worden ingewonnen van de Stichting Ommer Molens. In voorgaande situatie is het advies gevraagd van de Stichting en in de bouwplannen verwerkt. Gesteld wordt dat het voornemen in huidige vorm passend is in de omgeving en een meerwaarde is op de kruispunt op een belangrijke zichtlocatie.





Afbeelding 3.1 Situatietekening (bron: Nijhoff architecten)



Afbeelding 3.2 Impressie gebouw (bron: Nijhoff Architecten)



Afbeelding 3.3 Doorsnede gebouw (bron: Nijhoff Architecten)

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de (nieuwste) CROW publicatie 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, publicatie 744 (augustus 2024)'. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Ommen heeft een parkeernormennota (juni 2018). Hierin wordt verwezen naar de meest recente versie van het CROW. De uitgangspunten uit deze nota zullen hierbij worden gehanteerd. In de parkeernormennota staan wel enkele stappen verwerkt en mate van maatwerk.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: Parkeernormennota Ommen)
- Stedelijke zone: Centrum

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven.

Uitgangspunten

Functie	Parkeernorm per woning	Verkeersgeneratie per woning
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m ² bvo	0.6	3,2
Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	0.5	3

Naast de 30 woonappartementen voor senioren zal in het complex ook één gemeenschappelijke ontmoetingsruimte gerealiseerd worden. Dit zullen in veel gevallen bezoekers (familieleden) zijn voor de bewoners. Voor deze ruimte is zodoende geen extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte berekend, aangezien dit aandeel bezoek al in de 30 woningen is opgenomen.

Met het voornemen worden ook 11 bestaande parkeerplaatsen op gemeentelijke grond gewijzigd. In gesprek met de gemeente en Stichting Ondernemersfonds centrum Ommen moeten ter compensatie acht openbare parkeerplaatsen bovenop de parkeerbehoefte van de appartementen gerealiseerd worden.

In de CROW is daarnaast opgenomen in paragraaf 4.1 dat gemotiveerd afgeweken kan worden van de kencijfers indien er sprake is van een zeer specifieke doelgroep, bijvoorbeeld ouderenwoningen en flexwoningen. Hiervoor zijn geen kengetallen opgenomen. Dit zal met een toelichting gemotiveerd moeten worden.

De parkeerbehoefte moet binnen het plangebied worden opgelost. De totale parkeerbehoefte ter plaatse is in onderstaande tabel weergegeven:

Functie	Parkeerbehoefte per woning	Aantal	Totaal
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m ² bvo	0,6	27	16,2
Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	0,5	3	1,5
Compensatie parkeerplaatsen (openbaar)		8	8
Aandeel bezoekers	0,15	30	4,5
Totale parkeerbehoefte			30,2 / 31

In totaal worden er 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden aan de noordoostzijde van het plangebied, aan de Jan Houtmanstraat 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het plangebied, aan de Lodderholt, worden 6 langspaarkeerplaatsen en 2 invalideparkeerplaatsen gerealiseerd die behoren tot de openbare ruimte. Aan de noordwestzijde, aan de Julianastraat worden 2 onderhouds/serviceplek parkeerplaatsen gerealiseerd. Gezien het voornemen wordt gesteld dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen het plangebied om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

Daarbij wordt hier opgemerkt dat er sprake is van een specifieke doelgroep, te weten senioren. Senioren hebben een lager gemiddeld autobezit en autogebruik dan andere doelgroepen. Daarbij is te zien dat indien ze in een centrum wonen met omliggende voorzieningen alternatieve vervoersmiddelen zoals taxi's openbaar vervoer en scootmobielen de noodzaak van een auto ook verminderen. Mede hierdoor wordt geconcludeerd dat de parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen aan de hoge kant is dat de parkeerbehoefte ter plaatse van het voornemen lager zal zijn.

Op de begaande grond en in het bouwkundig plan is daarbij rekening gehouden met de stalling en opslag van scootmobielen.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor de verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gebruikt, staande in de CROW. Er wordt hierin uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal	Totaal
Huur, appartement, sociale huur 75-100 m ² bvo	3,2	27	86,4
Huur, appartement, sociale huur, <75 m ²	3	3	9
Totaal aantal verkeersbewegingen			95,4

Als gevolg van het voornemen is sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 96 verkeersbewegingen per weekdag etmaal. De direct omliggende infrastructuur kan deze verkeersbewegingen zonder problemen en op een verkeersveilige manier opvangen en verwerken. Opgemerkt wordt tevens dat de huidige verkeersgeneratie, van de maatschappelijke functie (hervormde kerk), komt te vervallen.

Aan de oostzijde van het plangebied is in de huidige situatie een fietspad aanwezig. Dit fietspad wordt 'aangepast' zodat aan deze zijde ook geparkeerd kan worden. Aan het eind van deze weg worden paaltjes aangebracht en de weg zodoende afgesloten voor auto's. Het wordt geen rechtstreekse doorgang tussen de Jan Houtmanstraat en Lodderholt.

3.2.4 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

Stedelijk gebied: Op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).



4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggende onderbouwing gaat om het realiseren van 30 appartementen en een ontmoetingsruimte. De Ladder is van toepassing op ruimtelijke plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder wordt toegepast, zijn de volgende vragen van belang:

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doordat in voorliggend geval sprake is van het toevoegen van een woonzorgvoorziening met meer dan 11 woningen, wordt het voornemen beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Gelet op vorenstaande is er sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beschrijving behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In heel Nederland bestaat er structurele behoefte aan betaalbare woningen. Het plan voorziet in sociale woningbouw en dit sluit aan bij de doelen van de Woonvisie Ommen. Ook de 'Prestatieafspraken Wonen Ommen 2024' laten het beeld zien dat er een flinke woningnood is, ook juist bij de sociale woningbouw. Het aandeel sociale huur in de gemeente Ommen bedraagt 18%, terwijl dit in de rest van Overijssel gemiddeld 27% bedraagt. Men is nog op zoek voor ongeveer 100 van de circa 400 sociale huurwoningen. Een opgave hierbij is om binnen particuliere initiatieven en vrijkomende binnenstedelijke locaties te komen tot herinvulling met sociale woningbouw. Met het realiseren van 30 appartementen wordt invulling gegeven aan de regiodeal.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Bij de beantwoording op de vraag of het project in bestaand stedelijk gebied ligt, is de definitie van 'bestaand stedelijk gebied', zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, van belang. Deze luidt als volgt:

'Bestaand stedelijk gebied: Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Verder geldt, op basis van de jurisprudentie, dat bij de beantwoording van deze vraag dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied al een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt.

In voorliggend geval is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling in de kern van Ommen. In de huidige situatie is er al bebouwing te vinden met een maatschappelijke bestemming. Het gaat hier dus om stedelijk gebied. Er is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

In voorliggend geval is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk. De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van woningen. De ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte, waardoor de gelegen ontwikkeling gerechtvaardigd is. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving.



4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Algemeen

Er is met het stedenbouwkundig plan gekeken naar de bestaande situatie van de bebouwing in de omgeving. De locatie ligt tegen de historische kern aan, aan een van de historische invalswegen van Ommen. Voorgaande is meegenomen in de beoordeling van de eerste schetsen van het principeverzoek. De beoordeling hiervan is meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Vervolgens is er veel aandacht besteed aan participatie en zijn de stedenbouwkundige plannen daarop aangepast.

Analyse

Aan de Julianastraat is straat met overwegend een gevarieerde historische bebouwing met (klein) stedelijk karakter. Enkele recentere invullingen zijn deels groter, maar voegen zich in de schaal van de straat door een sterke geleiding van de massa. Parkeren vindt plaats op eigen erf achter de rooilijn of in kleinschalige parkeerkoffers. De belangrijkste kenmerken:

- Vrijstaande bebouwing met variatie in rooilijn, breedte en kaprichting;
- Afwisseling van langs- en dwarskappen, traditionele kap;
- De hoogte is overwegend 2 lagen plus kap, recentere ontwikkelingen zijn incidenteel hoger;
- Oriëntatie: de bebouwing is straatgericht, bijgebouwen staan (ver) achter het hoofdgebouw.

De locatie van het Hervormd Centrum maakt onderdeel uit van het bouwblok dat omsloten wordt door de Julianastraat, Lodderholt, Jan Houtmanstraat en Den Langen Oordt. De woningen hebben allen een hoogte van 2 lagen plus kap met uitzondering van het woonhuis op de hoek Den Langen Oordt – Jan Houtmanstraat dat 1 laag plus kap is.

Traditioneel is de bebouwing langs het historische lint straatgericht – dus met de voordeuren aan de straatzijde. Met de ontwikkeling van de woningen aan de Jan Houtmanstraat is in het binnenterrein van deze bouwblok een weg aangelegd voor ontsluiting van de woningen, parkeren en een fietsroute. Zowel de woningen aan de 'buitenzijde' als aan de 'binnenzijde' van het blok zijn georiënteerd naar de nieuwe ontsluiting. Hierdoor werd het principe van de straatgerichte woningen deels omgekeerd en is een stedenbouwkundig kwetsbare situatie ontstaan.

Verder maakt de locatie onderdeel uit van het kruispunt Julianastraat – Vrijthof – Lodderholt. Vanaf de Vrijthofen de Julianastraat is de hoek van de locatie een belangrijke zichtlocatie. De bebouwing op de hoeken van dit kruispunt heeft een bouwlaag plus kap die het beeld bepaalt.

Voor het bouwblok aan de Julianastraat is een recht bouwblok ontworpen waarbij de rooilijn net niet de straat volgt. De Julianastraat (historische lintbebouwing) kenmerkt zich juist door kleinschaligheid en verspringende rooilijnen die de straat volgen.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Een woonfunctie is de meest logische vervolgfunctie voor het plangebied. Geconstateerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen herontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddoelstelling van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

5.2.2 Omgevingsverordening

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

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

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

5.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk



of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

5.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

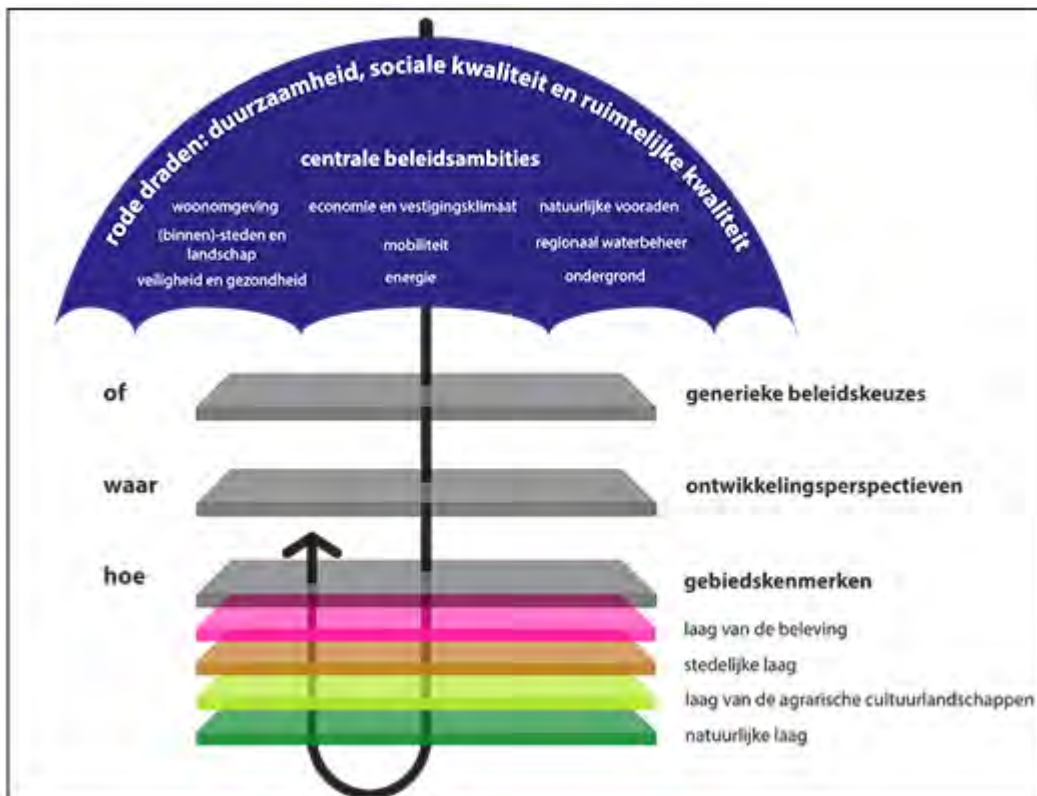
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

5.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

5.2.4.1 Of- Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Zodoende zijn artikelen 4.5, 4.9 en 4.14 van belang. Hieronder wordt op de artikelen ingegaan en getoetst.

Artikel 4.4: Principe van concentratie

1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Artikel 4.9 (ruimtelijke kwaliteit):

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskkenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 4.14 (woonafspraken)

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing aan de artikelen 4.4, 4.9 en 4.14

Met het voornemen wordt op een bestaande maatschappelijke bestemming de functie gewijzigd naar 'Wonen'. Het gaat gepaard met de sloop en nieuwbouw van 30 appartementen binnen de kern van Ommen. De appartementen worden voornamelijk voor senioren gerealiseerd en vullen een behoefte in voor de lokale behoefte van een bijzondere doelgroep. Hiermee wordt voldaan aan artikel 4.4

Met het stedenbouwkundige en architectonisch plan is er veel aandacht geweest voor de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is zodoende enkele keren aangepast mede in overleg met de welstandscommissie, dit wordt nader beschreven in paragraaf 5.4.2. Hiermee wordt voldaan aan artikel 4.9.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan artikel 4.14.

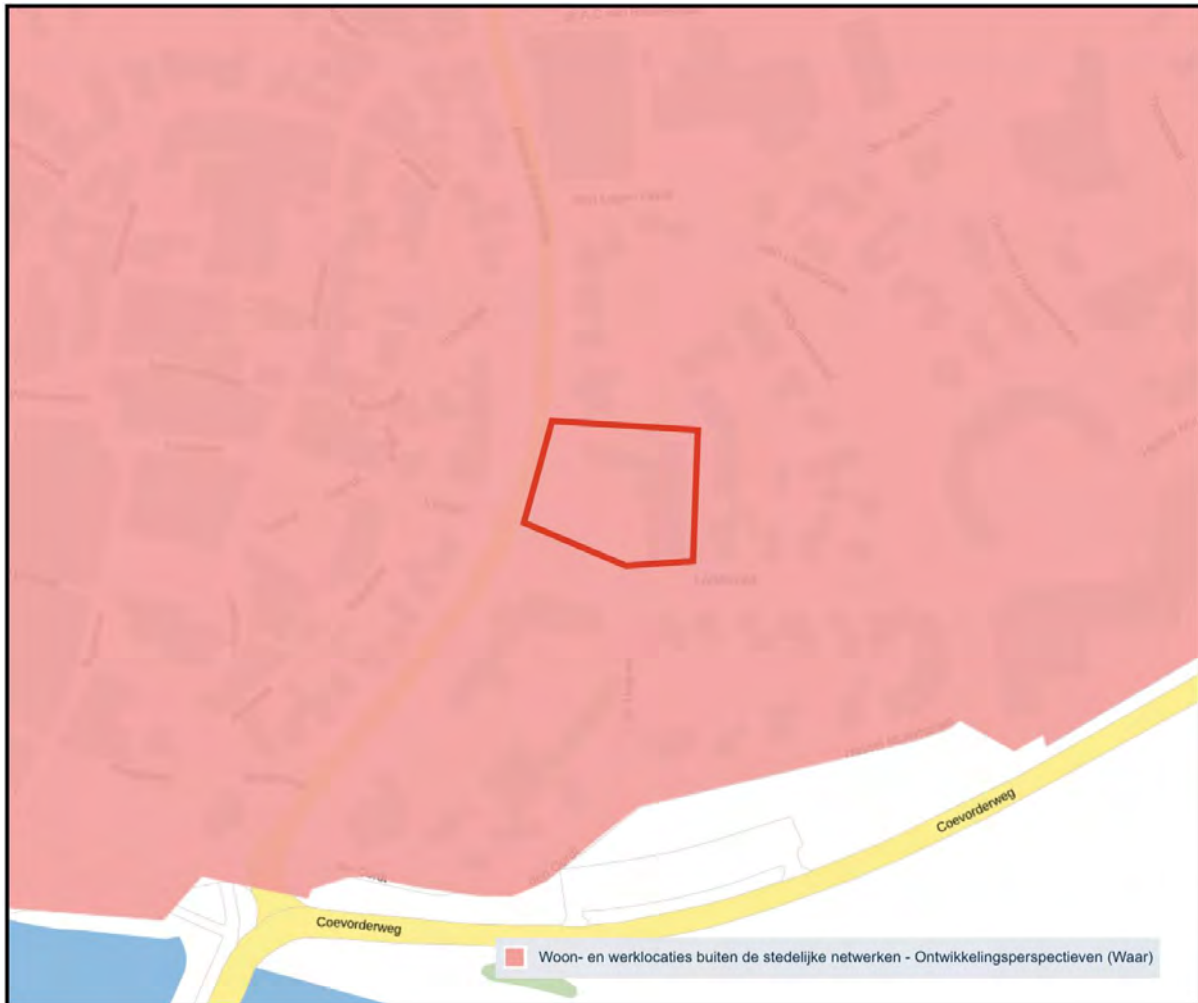
Toetsing van het initiatief aan de 'Generieke beleidskeuzes'

Ruimtelijke kwaliteit

Voorliggend initiatief gaat gepaard met een investering in de ruimtelijke kwaliteit. Deze investering is tot stand gekomen na raadpleging van het uitvoeringsmodel van de provincie Overijssel en volgt de ontwikkelperspectieven die hierin beschreven zijn. In de volgende paragraaf worden de ontwikkelperspectieven uitgebreid toegelicht. Het voornemen heeft hiermee in voldoende mate rekening gehouden met artikel 4.9 'ruimtelijke kwaliteit'.

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met de rode omlijning is aangegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (bron: provincieoverijssel.nl)

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing initiatief aan het 'ontwikkelingsperspectief'

Voorliggend initiatief betreft het realiseren van 30 appartementen en een ontmoetingsruimte binnen de kern van Ommen. Dit sluit aan bij het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken', waar de hiervoor bedoelde gebieden geschikt zijn voor het bouwen voor lokale behoefte. Het gaat hier om een transformatie van 'maatschappelijk' naar 'wonen', waarbij er klimaatneutraal gebouwd gaat worden.

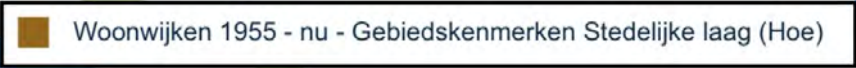
5.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In voorliggend geval wordt

1. De 'stedelijke laag'

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- In afbeelding 5.5 is een uitsnede van de stedelijke laag opgenomen. Het plangebied is weergegeven met een rode contour. Het plangebied heeft de aanduiding 'Woonwijken 1955-nu'.



Deze woonwijken zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details. De ambitie in deze naoorlogse wijken is met name om de wijken te herstructureren met behoud van eigen karakter. Bij een toename van het bebouwd oppervlak door meer grondgebonden woningen zal er collectieve ruimte tussen de bouwblokken moeten blijven. Nieuwe bebouwing zal zich voegen in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parkeren), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'stedelijke laag'

In voorliggend initiatief is sprake van de omzetting van een maatschappelijke functie naar wonen. Er worden 30 appartementen en een ontmoetingsruimte gerealiseerd in een gebouw, dat U-vormige opzet heeft passend in de omliggende bebouwing. Naast het appartementengebouw is er ruimte voor parkeren. Er blijft op deze manier voldoende collectieve ruimte tussen de aanwezige bouwblokken. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities en ontwikkelingsrichtingen behorende bij de stedelijke laag. Daarbij is gekeken met de vormgeving en architectuur naar de bebouwing in de omgeving. Het nieuwe complex zal qua vorm en omvang passen op de locatie.

5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

5.3 Regionaal beleid

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van één besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang, wat ertoe kan leiden dat er op regionaal niveau beleid wordt vastgesteld (bijvoorbeeld een regionale woningbouwopgave).

5.3.1 Dashboard Wonen Provincie Overijssel

Woondeals

Overijssel staat voor een flinke opgave. Er wordt gebouwd aan het wonen met kwaliteit. Dit wordt samen gedaan met het Rijk, de Overijsselse gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Samen met elkaar is er een minimale bouwopgave van 42.300 woningen in de periode 2022-2030. De ambitie uit 2021 is echter nog groter: hierin wordt er gestreefd naar 60.000 woningen. Met de woondeals wordt er niet alleen gefocust op het totale aantal. Het moet ook de juiste woning op de juiste plek zijn. Elke doelgroep moet op een fijne manier in Overijssel kunnen wonen. Een van de belangrijkste elementen hierin is de betaalbaarheid. Met de woondeals is afgesproken om te streven naar de 30-40-30 verdeling: 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% duurdere segment. Ter plaatse van het plangebied geldt de woondeal West-Overijssel. Van de ambitie van 60.000 woningen moeten er 40.000 in West-Overijssel komen.

Toetsing aan de woondeal

Binnen de gemeente Ommen is er nog voldoende ruimte voor sociale woningbouw. Het plan gaat om de realisatie van 30 appartementen, allen in de sociale sector en het gaat om een inbreidingslocatie. Inbreidingslocaties in Ommen zijn een van de sleutelprojecten van de woondeals.

5.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.4.1 Omgevingsvisie gemeente Ommen

5.4.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie van Ommen betreft een integrale visie voor de toekomst. Het behouden en verder versterken van de omgevingskwaliteit in het gevarieerd landelijk gebied, Ommen en de kernen staat voorop. Nieuwe opgaven en transities wil de gemeente inpassen met behoud van de omgevingskwaliteit die zo kenmerkend is voor de gemeente. Met deze omgevingsvisie geeft de

gemeente ook invulling aan de eisen die de nieuwe Omgevingswet stelt. Het thema van de omgevingsvisie is 'Ommen Jouw Toekomst'. Er wordt gewerkt vanuit de ambitie dat Ommen zich op basis van haar kernkwaliteiten ontwikkelt tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde woon- en verblijfsgemeente.

Ommen is een woon- en verblijfsgemeente met meerdere kernen die elk een uniek karakter kennen. Een van oorsprong agrarische gemeente met een groot areaal aan landbouwgrond, waar agrariërs zorgdragen voor de voedselproductie. Een gemeente met veel groen, natuur en water. Het Vechtdal en de daar aanwezige verblijfsmogelijkheden, routestructuren en voorzieningen trekken jaarlijks veel toeristen en recreanten naar de gemeente. De groene omgeving en aanwezige voorzieningen bieden voor huidige en toekomstige inwoners een aantrekkelijke en gezonde woon- en leefomgeving. Een inclusieve en armoedevrije gemeente waar iedereen mee kan doen en sociale ongelijkheid wordt aangepakt is een kenmerk. Via de weg en het spoor en (snel)fietspaden zijn inwoners snel op plekken buiten de gemeente voor werk, onderwijs of ontspanning.

5.4.1.2 Een vitale en gezonde samenleving

Ommen wil als verblijfsgemeente de inwoners een gezonde en vitale samenleving bieden. Het behouden en verbeteren van de samenhang en leefbaarheid in de kernen en wijken staat hoog op de agenda. Er wordt voorzien in de woonvraag van de eigen inwoners: jongeren, starters, jonge gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen. Er wordt ingezet op een bij Ommen passende groei van maximaal 1250 woningen tot 2040. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt dat de kernkwaliteiten, zoals de voorzieningenniveaus, op peil worden gehouden en kunnen worden versterkt. Zo wordt er ook bijgedragen aan de verstedelijkingsopgave vanuit de Regio Zwolle. Woningen worden duurzaam en levensloopbestendig gebouwd.

Ommen wil een aantrekkelijke woongemeente zijn en heeft daar drie ambities voor, deze zijn gelijk aan de ambities zoals verwoord in de woonvisie:

1. Bouwen voor huishoudens die in Ommen blijven wonen en vertrokken Ommenaren die weer in Ommen willen wonen.
2. Voldoende woningen voor kwetsbare doelgroepen.
3. Zorgbehoevende ouderen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen.

Het doorgroeien van het woningbouwprogramma biedt Ommen de kans om ook na 2030 door te groeien. Dit is voor Ommen van groot belang om daarmee de kernkwaliteiten, de leefbaarheid en het hoogwaardige voorzieningenniveau op de langere termijn (na 2030) te kunnen behouden. Een hoger woningbouwprogramma zorgt voor aanwas van nieuwe gezinnen en starters voor met name meer jonge inwoners.

5.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Voorliggend initiatief draagt bij aan het ontwikkelen van 30 appartementen en een ontmoetingsruimte op een inbreidingslocatie nabij het centrum van Ommen. Het plan draagt bij aan de ambitie om woningen te realiseren voor kwetsbare doelgroepen. De sociale woningbouw, voornamelijk voor ouderen, krijgt naast de appartementen ook een gezamenlijke ruimte. Hierin kan men elkaar ontmoeten. Dit zorgt voor meer ruimte voor kwetsbare doelgroepen. Daarnaast wordt er met de komst van dit appartementengebouw gezorgd voor woningen voor Ommenaren zelf.

5.4.2 Welstandsnota Ommen

5.4.2.1 Algemeen

Om bouwplannen op welstand te mogen toetsen zijn gemeenten sinds 1 juli 2004 verplicht een welstandsnota vast te stellen. Met het opstellen van een welstandsnota worden de procedures en de toetsing transparanter gemaakt. De gemeente Ommen heeft er voor gekozen een welstandsnota op te stellen om voor specifieke gebieden in de gemeente het uiterlijk van gebouwen in de omgeving tot zijn recht te laten komen.

De gemeente Ommen heeft een lange en rijke bouwtraditie. Dit uit zich in meerdere bouwstijlen uit verschillende perioden. Deze bouwstijlen komen voort uit de rijke geschiedenis van de gemeente en zijn nauw verwant met het fraaie landschap van de gemeente. Diverse bebouwingslinten en kernen met fraaie architectuur maken Ommen herkenbaar en bepalen gezamenlijk de identiteit van de



gemeente. Aan de andere kant is er veel bebouwing in woongebieden of bedrijventerreinen waarvoor een functionele plattegrond belangrijker is geweest dan het uiterlijk ervan. Deze gebieden dragen niet of nauwelijks bij aan de specifieke identiteit van Ommen. Het nieuwe welstandbeleid speelt in op deze diversiteiten binnen de gemeente.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om meer ruimte te creëren voor burgers die willen bouwen in aansluiting op de toegenomen deregulering. Te veel regels kunnen soms beknellen en dragen niet per definitie bij aan goede resultaten. Dit betekent dat de gemeente wil sturen op kwaliteit, daar waar het er toe doet en wil loslaten daar waar dat kan.

In deze nota is gekozen voor verschillende niveaus van welstand. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving, met de daarbij behorende ambitiebepaling, zijn alle gebieden ingedeeld naar drie niveaus van welstand. Op deze wijze kan er extra sturing plaatsvinden waar nodig en juist minder sturing op plekken waar dat kan. Vanwege het sterke verschil in thematiek is gekozen voor een hoofdindeling tussen het buitengebied en de kernen.

Kernen-Ommen

Het plangebied ligt in het deel 'Kernen-Ommen'. Dit gebied kent het welstandsniveau 1 (midden). Onder dit niveau vallen alle gebieden die om een zorgvuldige beoordeling van de bouwkundige ingrepen vragen. Het accent ligt hier op het handhaven en respecteren van of reageren op kenmerkende karakteristieken. De beoordeling is vooral gericht op het handhaven en waar mogelijk versterken van de specifieke gebiedskwaliteiten. De ambitie is o.a.:

- Historische (delen van) wegen behouden en versterken van de structuur, schaal en maat. Hierbij de individuele kwaliteit afstemmen op het lint als geheel.

5.4.2.2 Toetsing

Met het voornemen is gekeken naar de huidige structuur en opbouw. Het toekomstig complex is passend gezien de bestaande patronen en structuren. Het complex is voorzien van veel geleiding door middel van verschillende geveltype en balkons, variatie in kaprichtingen en bouw- en goothoogte. Hierbij hebben de belangrijkste zichtlocaties van het gebouw een representatief vormgeven en uitstraling.

Het plan is in het kader van een (informeel) vooroverleg op 1 mei 2024 besproken met de gemeentelijke adviescommissie (stadsbouwmeester) en beoordeeld als passend binnen het welstandsbeleid.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is en de Welstandsnota geen belemmering vormt.

5.4.3 Woonvisie Ommen 2015-2025

5.4.3.1 Algemeen

De gemeente Ommen heeft een nieuwe actuele en moderne woonvisie opgesteld. Hierin wordt de visie op het wonen in Ommen in 2025 verwoord. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen, die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Ommen kan worden versterkt staat hierbij voorop. Daarnaast hebben enkele belangrijke thema's die spelen in Ommen een plek gekregen. De focus ligt op de bestaande voorraad, inclusief de opgaven die daarmee samenhangen. Nieuwbouw is daaraan complementair. Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien en in te kunnen spelen op de verwachte huishoudengroei. Voorts wordt omschreven welke inzet de gemeente pleegt voor groepen die zonder steun moeite hebben om een passende woning te vinden en hoe ingespeeld wordt op de veranderingen in het kader van het scheiden van wonen en zorg.

5.4.3.2 Wensbeeld 2025

Het belangrijkste onderdeel van de woonvisie is het wensbeeld van Ommen in 2025. In de woonvisie wordt uitgewerkt hoe de gemeente Ommen dit wensbeeld wil bereiken. Het wensbeeld sluit aan op de missie die is verwoord in het Ommer Motief: "Ommen ontwikkelt zich op een duurzame wijze, uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert."



5.4.3.3 Pijlers van het woonbeleid

Het woonbeleid is uitgewerkt in drie pijlers. Per pijler worden de ambities beschreven, omschreven wat er speelt en welke maatregelen de gemeente neemt om deze ambitie te bereiken.

Pijler 1: Dé plek om te wonen

Ommen is dé plek om te wonen. Er is een aantrekkelijk centrum in de stad Ommen, waarbij de haven een extra impuls geeft. De kwaliteit van de omgeving is goed en het voorzieningenniveau is hoog. Hier zijn woningen gerealiseerd die in veel gevallen goed aansluiten op de wensen van senioren. De kwaliteit van de bestaande voorraad in Ommen is verbeterd, de wijken bieden onderscheidende woonmilieus. De woningen die door verhuizende senioren vrijkomen, worden door jonge inwoners uit Ommen betrokken. De kernen zijn vitaal en de kwaliteit van het buitengebied is versterkt. Door deze kwaliteitsimpuls weten vertrokken Ommenaren ons weer te vinden en blijven jonge gezinnen in de gemeente wonen.

Woningbouw in de kleine kernen en bij vrijkomende agrarische bebouwing faciliteert de gemeente bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd worden aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Om er voor te zorgen dat huishoudens in Ommen blijven wonen en vertrokken Ommenaren zich weer in Ommen willen vestigen moeten woningen beschikbaar zijn, die passen bij de wensen en financiën van deze groepen en moet de woonomgeving aantrekkelijk genoeg zijn. Voorwaarden hiervoor zijn:

1. Hoogwaardig centrum van de stad Ommen;
2. Woonmilieus met onderscheidende kwaliteiten behouden en toevoegen;
3. Vitale kernen en platteland.

Pijler 2: Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

De gemeente zorgt met de corporatie, dat er voldoende passende woningen zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Kwetsbare doelgroepen zijn doelgroepen die niet zonder extra maatregelen aan een passende woonruimte kunnen komen. De komende tien jaar wil de gemeente de voorraad sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen vergroten, terwijl deze daarna waarschijnlijk weer af mag nemen naar ongeveer het huidige aantal van 1.250 woningen. De gemeente vindt de betaalbaarheid voor alle inkomensgroepen belangrijk. De doelen in het kader van de ambitie om voldoende passende woningen voor de kwetsbare doelgroep zijn:

1. Betaalbaarheid;
2. Voorkomen dakloosheid;
3. Duurzame, levensloopgeschikte en betaalbare woningen;
4. Gedifferentieerde wijken;
5. Kwantitatief aanbod.

Pijler 3: Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen

Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte. Zo behouden ze hun sociale netwerk. Het voorzieningen- en dienstenaanbod zijn hierop ingericht. Senioren hebben daarnaast de keuze om zich rondom het centrum van de stad Ommen te vestigen. Hier is er een aantrekkelijk woningaanbod voor senioren, met een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod.

De voorwaarden om bovenstaande ambitie te bereiken zijn:

1. Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte;
2. Voldoende voorzieningen om de zelfredzaamheid van kwetsbaren te waarborgen;
3. Senioren in nieuwbouw rondom het centrum én in de bestaande voorraad.

5.4.3.4 Woningmarkt van Ommen

Het aantal huishoudens neemt volgens de Primosprognose 2013 nog toe tot circa 7.801 in 2035. Daarna vindt er een stabilisering plaats. Dit betekent dat het aantal woningen tot 2035 nog mag groeien. In de jaren 2014 t/m 2024 groeit het aantal huishoudens naar 7.655, dus met ruim 600, gemiddeld 60 huishoudens en dus woningen per jaar. Tussen 2025 en 2035 zal de groei geleidelijk afnemen. Deze periode wordt de toename van het aantal huishoudens en dus woningen geschat op gemiddeld 15 per jaar. Een deel van deze groei komt door terugkeerders.



Voor het vasthouden van de eigen bevolking, is een groter aanbod betaalbare woningen nodig. Dit hoeft niet alleen gezocht te worden in nieuwbouw. Aanbod kan ook gecreëerd worden door doorstroming te bevorderen.

Er zijn kansen voor de gemeente om zich te profileren als aantrekkelijke vestigingslocatie voor jongere huishoudens die weer terug willen naar Ommen en in de regio Zwolle werkzaam zijn. Zij zijn belangrijk voor de stabiliteit van de Ommer samenleving. Zij zitten in de gezinsfase en leveren vaak een bijdrage aan het sociale netwerk/verenigingsleven in de gemeente. Woningen met een gunstige prijs-kwaliteitverhouding kunnen hen verleiden terug te keren zodra zij in de gezinsfase belanden. De nabijheid van Zwolle en de hoge kwaliteit van de omgeving en van een aantal kernen, de goede voorzieningen en het redelijke prijsniveau, zijn aantrekkelijk voor deze huishoudens die bereid zijn om te reizen voor hun werk. Dit zijn merendeels huishoudens met een hoger inkomen (vanaf anderhalf keer modaal). Deze huishoudens zijn alleen bereid om te reizen, als zij een aantrekkelijke woning kunnen vinden in een onderscheidende woonomgeving. Dit vraagt om een sterk imago en het verstrekken van de woonkwaliteit, ook van het buitengebied.

5.4.3.5 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

Voorliggend initiatief voorziet in appartementen nabij voorzieningen in het centrum van Ommen. Hiermee worden meerdere doelgroepen bereikt, in het bijzonder senioren en starters. De appartementen dragen bij aan de woningbehoefte in de gemeente Ommen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'woonvisie Ommen 2015-2025'.

5.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid van de gemeente Ommen.



HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de externe veiligheidskaart van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rondom het plangebied. Op de kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van de externe veiligheidskaart met daarop middels een rode ster de locatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 6.1 Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat rondom het plangebied geen risico's op het gebied van veiligheid zijn gelegen. Het dichtstbijzijnde risico bevindt zich op circa 320 meter. Het gaat hier om een zwembad aan de andere kant van de Vecht. Gelet op de afstand kan er gesteld worden dat het plangebied niet in het aandachtsgebied van de activiteit valt.

Daarnaast is er geen sprake van opslag voor het bewerken en/of herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl). Ook is er geen sprake van het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). In de nabijheid van het plangebied is ook geen sprake van het exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Ten slotte ligt het plangebied ook niet in de nabijheid van een inrichting voor het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Er zijn geen (veiligheid) maatregelen nodig voor de realisatie van het project.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

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

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van het water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

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

7.1.4 Beleid Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de

Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

7.2 Wateraspecten

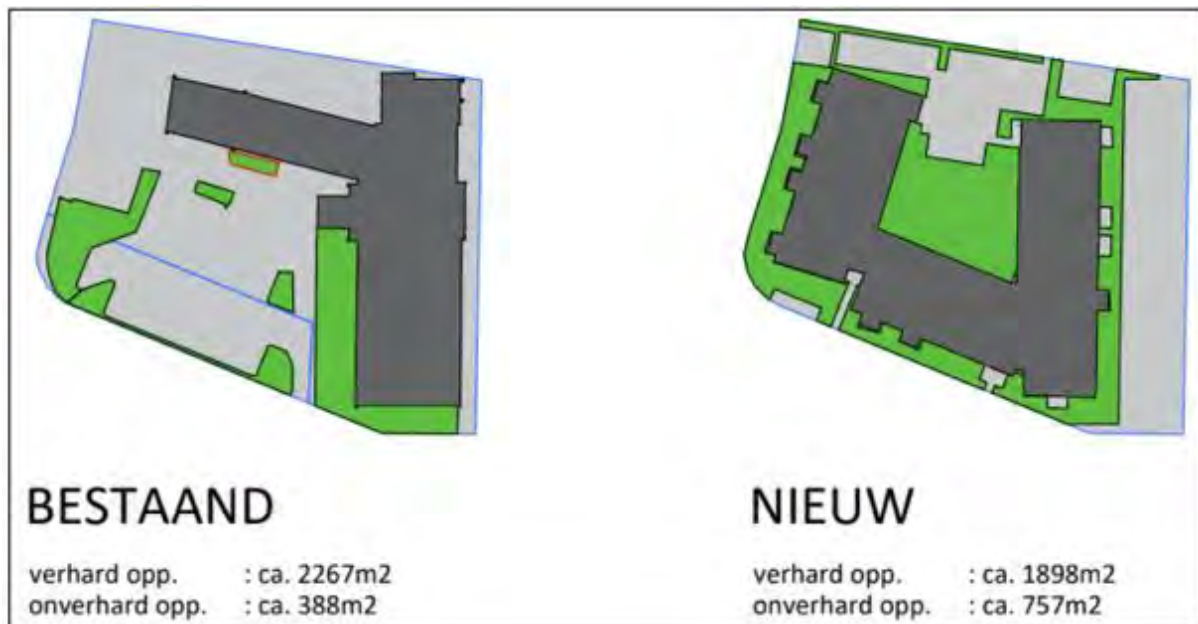
In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Het watertoets resultaat is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Met het voornemen is er rekening gehouden met veel groen rondom de bebouwing. Dit heeft het gevolg dat er sprake is van een forse afname van het verhard oppervlakte met circa 369 m², zoals ook te zien in afbeelding 7.1.

Het uitgangspunt is het hemelwater apart te scheiden en ter plaatse te infiltreren. In het huidige plan is het voornemen om in de groene binnenplaats het water te infiltreren. Hierbij wordt een overstort gerealiseerd op het naastgelegen gescheiden/gemengd stelsel. Voorgaande wordt nader besproken en uitgewerkt met de gemeente en het waterschap.



Afbeelding 7.1 Plattegrond, op basis van ontwerp- en bestaande oppervlak (Bron: Salverda Bouw BV)

7.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.



HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden er 30 appartementen gerealiseerd, dit zijn geluidgevoelige gebouwen.

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan

geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluids aandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Er is door BJJ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2 voor dit onderzoek. Hieronder wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Resultaten en conclusies akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting als gevolg van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 64 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB uit het Bkl.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 64 dB Lden. Er is een gevelwering van minimaal 64-33 = 31 dB benodigd om ter plaatse van de appartementen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de appartementen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. In totaal wordt voor 18 appartementen niet voldaan aan de standaardwaarde, de overige appartementen voldoen wel.

Ter plaatse van de appartementen is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen bedrijventerrein aanwezig. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid/voorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar onderstaande alinea's.

Solitaire bedrijvigheid

Indien door een ontwikkeling nieuwe gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende (milieubelastende) functies. Anderzijds mogen omliggende functies niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca, en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangegeven deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffend perceel.

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

Situatie plangebied

Voorliggend voornemen wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom van Ommen nabij het centrum. In de omgeving zijn verschillende functies aanwezig. In onderstaande tabel zijn de omliggende functies inzichtelijk gemaakt.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Takman IJzerwaren	2	30 meter	100 meter
Kantoor	1	10 meter	15 meter
Tankstation Shell (zonder LPG)	2	30 meter	101 meter

Alle functies liggen op meer dan voldoende afstand. Er is geen sprake van enige belemmeringen.

8.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:



- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

8.2.2 Situatie plangebied

Op de locatie wordt de functie gewijzigd naar 'wonen'. Dit betreft een bodemgevoelige functie. Zodoende is onderzoek naar de bodem nodig. Door Sigma b.v. is dan ook een verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze volledige onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 3, 4 en 5 bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusie uit de onderzoeken.

Resultaten en conclusie verkennend onderzoek

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een vorm van bodemverontreiniging. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Bovengrondmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte PAK's (som 10) dat voldoet aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. Bij berekening van de hoogst gemeten gehalten PAK's m.b.v. de webapplicatie Concrit geldt voor het gebruik wonen met tuin dat voor benzo(a)pyreene de risico-index groter is dan 1. Op basis van de rekenkundige benadering levert het verhoogd gemeten gehalte PAK's mogelijk een belemmering voor het gebruik als wonen met tuin.

Geadviseerd wordt om in eerste instantie het bovengrondmengmonster MM1 uit te splitsen en de afzonderlijke deelmonsters te onderzoeken op het gehalte PAK's. Op basis van deze uitsplitsing kan worden beoordeeld of er sprake is van een puntbron of juist een diffuse verontreiniging. Wanneer na uitsplitsing in de afzonderlijke deelmonsters weer verhoogde gehalten PAK's worden gemeten is een afperkend bodemonderzoek noodzakelijk.

Voor het overige zijn in de bovengrond enkele stoffen verhoogd gemeten in gehalten die tenminste voldoen aan de maximale kwaliteit voor de bodemfunctie industrie, deze gemeten gehalten geven, naar onze mening uit milieuhygiënische overweging aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten t.o.v. de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geldt, ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, mogelijk een belemmering voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie. Echter, het is van belang te benadrukken dat het bevoegd gezag hierin de uiteindelijke beslissing neemt en hierbij beleidsmatige afwegingsruimte heeft, wat kan resulteren in een afwijkend besluit.

Resultaten en conclusie nader bodemonderzoek

Het aanvullend onderzoek, de uitgevoerde uitsplitsing, heeft tot doel het verifiëren en lokaliseren van de verontreiniging en inzicht te verkrijgen in de aard en verspreiding van de aangetoonde verontreiniging met PAK's in de bovengrond t.p.v. een deel van de onderzoekslocatie.

In de bovengrond rondom de grote zaal zijn enkele stoffen verhoogd aangetoond in gehalten die tenminste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen. In de onderzochte ondergrondmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond t.o.v. de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. Ook geldt dat arseen niet verhoogd is aangetoond.

In de bovengrond rondom de grote zaal zijn geen gehalten aan PFAS-verbindingen aangetoond boven de toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het handelingskader PFAS (bij toepassing op landbodem, boven grondwaterniveau en buiten een grondwaterbeschermingsgebied). In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn verhoogde gehalten gemeten t.o.v. de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering. Het nader bodemonderzoek geeft geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

Resultaten en conclusie aanvullend bodemonderzoek

Ter plaatse van de inspectiegaten G1 t/m G5 is in de uitgegraven bovengrond (bodemplaat tussen 0.0- max. 0.5 m-mv), rondom de grote zaal, in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest in bovengrondmengmonster M1 (inspectiegaten G1 t/m G5) bedraagt <0.3 mg/kg d.s., het gemeten gewogen gehalte is niet verhoogd t.o.v. het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) voor asbest. Het aanvullend bodemonderzoek geeft geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

8.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de bodem voldoende onderzocht is en geen belemmering vormt voor het voornemen.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Aandachtsgebieden (toevoegen indien van toepassing in de gemeente)



Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

8.3.2 Situatie plangebied

De ontwikkeling ziet toe op het realiseren van 30 appartementen, waarbij er een verkeerstoename is van 96 verkeersbewegingen. Gelet op de aard en de omvang van het project, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl) kan gesteld worden dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging.

8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen



In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

8.4.2 Situatie plangebied

De appartementen worden aangemerkt als geurgevoelig objecten. Binnen een afstand van 100 meter zijn geen geurbronnen aanwezig.

8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

8.5.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde spoor ligt op circa 900 meter afstand van het plangebied. Dit is op meer dan voldoende afstand om uit te sluiten dat er geen schade als gevolg van trillinghinder ontstaat. Binnen het plangebied hoeft dan ook geen nader onderzoek plaats te vinden naar trillingshinder.

8.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingshinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

Het project ziet toe op het realiseren van 30 appartementen en een ontmoetingsruimte binnen de bebouwde kom, dicht bij het centrum van Ommen. De woningen passen binnen de leefomgeving ter plaatse en voldoet aan de aspecten geluid, geur, trillingshinder, luchtkwaliteit en bodem. Het voornemen levert daarom concluderend geen (onevenredelijke) verslechtering op van de leefomgeving of omgevingskwaliteit. Er kan gesteld worden dat het voornemen bijdraagt aan het maatschappelijk doel uit artikel 1.3 Omgevingswet.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

9.1.3 Situatie plangebied

Met het voornemen wordt bebouwing gesloopt en nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het plangebied bevindt zich op circa 240 meter van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Vechten en Beneden-Reggegebied'. Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project, twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). Het volledige stikstofonderzoek, alsmede de bijbehorende bijlagen is toegevoegd als bijlage 6 bij deze motivering. Op basis van de resultaten en conclusies is ook een ecologische voortoets uitgevoerd welke toegevoegd is als bijlage 7 bij deze motivering.

AERIUS-berekening

Het onderzoek bestaat uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen).



Aanlegfase

Uit de Aerius berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Er vindt een tijdelijke depositie van 0.01 mol/ha/j plaats op nabij gelegen Natura 2000-gebied. Voor de bijbehorende salderingsberekening wordt verwezen naar de bijlage van het stikstofonderzoek.

Gebruiksfase

Uit de Aerius berekeningen van de nieuwe gebruiksfase blijkt dat er rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden. Er vindt een permante depositie van 0.01 mol/ha/j plaats op 1 hexagoon in het nabij gelegen Natura 2000-gebied.

De nieuwe gebruiksfase veroorzaakt mogelijk sprake van een significante verslechtering. Een vergunning of een Voortoets Stikstof is noodzakelijk voor deze fase van het stikstofonderzoek.

Ecologische voortoets Stikstofonderzoek

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een tijdelijke toename van stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar gedurende maximaal één jaar op stikstofgevoelige natuur binnen het Natura 2000-gebied Vecht en Beneden-Reggegebied in de realisatiefase. Deze toename treedt op bij 3 habitattypen. Daarnaast leidt de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een permanente toename van stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige natuur binnen het Natura 2000-gebied Vecht en Beneden-Reggegebied in de realisatiefase. Deze toename treedt op bij 2 habitattypen.

Voor de gebieden waarbij sprake is van een (naderende) overschrijding van de Kritische Depositie Waarde (KDW) is onderzocht of deze zeer beperkte toename in stikstofdepositie zou kunnen leiden tot ecologisch relevante aantasting van de habitatkwaliteit of een verlies van het oppervlak van het stikstofgevoelige areaal.

Op basis van een gebied specifieke beoordeling wordt geconcludeerd dat significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen – zowel voor de betrokken habitattypen als voor de kwalificerende soorten – met zekerheid kunnen worden uitgesloten.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

De huidige bebouwing wordt gesloopt. In en rondom het complex komen diverse beschermde diersoorten voor, waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van de sloopwerkzaamheden. Er is een ontheffing Wet natuurbescherming benodigd hiervoor en deze is gekregen op basis van het Soortmanagementplan Vechtdal Wonen. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het Ecologisch werkprotocol, opgenomen in bijlage 8.

In het werkprotocol is beschreven welke acties en maatregelen noodzakelijk zijn om voor deze specifieke werkgebieden binnen de voorwaarden van de ontheffing te kunnen werken. Het is



belangrijk dat deze strikt worden opgevolgd om overtredingen te voorkomen. Indien dit leidt tot vragen of als er zich onverwachte situaties voordoen, dient zo snel mogelijk contact te worden opgenomen met de begeleidend ecologisch adviseur.

9.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Er is door Laagland Archeologie een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd, welke is toegevoegd als bijlage 9. Uit het verkennend archeologisch onderzoek blijkt dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren. De gemeente heeft het plangebied vrij gegeven voor het aspect archeologie.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, deze worden dan ook niet geschaad. Rondom het plangebied is echter wel een molen aanwezig die beschermd wordt in het omgevingsplan. Er is rekening met de molen gehouden door niet te hoog te bouwen.

10.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.



HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit verschilt sterk van regio tot regio. Het gaat in deze wijziging van het omgevingsplan om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

De omvang en opzet van het plan past binnen de functionele en stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van ruimtelijke gevolgen, zoals onder andere ook uit de voorliggende hoofdstukken uit deze onderbouwing bij de wijziging van het wijzigingsplan blijkt. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. In dit geval is het project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Vechtdal Wonen heeft de plannen gepresenteerd en daarnaast al enkele keren omwonende op de hoogte gebracht van de plannen. Tevens heeft Vechtdal Wonen na het ophalen van op- en aanmerkingen de bouwplannen aangepast. Voorgaande is verwerkt in een participatieverslag en toegevoegd als bijlage 10 bij deze motivering.



HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 Algemeen

In de motivering bij dit wijzigingsbesluit is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het juridische deel van dit TAM-omgevingsplan: de regels en locaties. In deze juridische planbeschrijving wordt ingegaan op de opzet van dit juridische deel.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk van het TAM-omgevingsplan worden een aantal algemene dingen geregeld. Zo worden in artikel 1 begripsbepalingen opgenomen. Voor dit TAM-omgevingsplan zijn naast de specifieke begrippen die zijn opgenomen in artikel 1, ook de begrippen die horen bij het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing verklaard. De specifieke begrippen uit het TAM-omgevingsplan, krijgen voorrang op de begrippen die horen bij de amvb's als sprake is van een andere definitie. Daarnaast zijn de begrippen uit bijlage 1 van de Omgevingswet altijd van toepassing op omgevingsplannen. Begrippen die al zijn opgenomen in bijlage 1 van de Omgevingswet zijn daarom niet opgenomen in de begripsbepalingen van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 2 regelt specifiek het toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan. Zo wordt geregeld dat het vigerende bestemmingsplan niet langer van toepassing is na inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan. De overige onderdelen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan blijven wel in stand. Ook wordt de verhouding met de bruidsschat (afdeling 22.2 en 22.3) geduid. Tot slot wordt geregeld dat de locaties die zijn gemaakt voor het TAM-omgevingsplan ook juridisch deel uitmaken van het TAM-omgevingsplan.

In artikel 3 wordt een aanvulling gedaan op de meetbepalingen uit de bruidsschat en geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze hoogtes, afstanden en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Tot slot wordt in artikel 4 het systeem van de toelatingsplanologie juridisch vastgelegd voor zover het gebruiks- of bouwactiviteiten betreft. Dat houdt in dat het TAM-omgevingsplan aangeeft welke gebruiks- en bouwactiviteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. Als hiervan wordt afgeweken, wordt dat op grond van artikel 4 aangemerkt als activiteit in strijd met het TAM-omgevingsplan. Een uitzondering hierop vormen de bestaande bouwwerken. Deze bouwwerken zijn, ongeacht wat het TAM-omgevingsplan regelt, altijd toegestaan. Het moet dan wel gaan om legale bouwwerken.

14.2.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Het hoofdstuk aanwijzingen in de fysieke leefomgeving bevat de noodzakelijke aanwijzingen en aanwijzingen die goed aansluiten op de noodzakelijke aanwijzingen. In het geval van dit TAM-omgevingsplan is daarom een aanwijzing opgenomen voor de molenbiotoop. De inhoudelijke regels voor de molenbiotoop zijn opgenomen in de hoofdstukken die de verschillende activiteiten reguleren.

14.2.3 Gebruiksactiviteiten

Hoofdstuk 3 bevat regels voor gebruiksactiviteiten. Het gaat hierbij om zogenaamde hoofdgebruiksactiviteiten, die als

zelfstandige gebruiksactiviteit mogen worden uitgeoefend. Binnen het hele plangebied is alleen de hoofdgebruiksactiviteit wonen toegestaan.

14.2.4 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

Naast hoofdgebruiksactiviteiten zijn er ook regels opgenomen voor ondergeschikte gebruiksactiviteiten. Deze regels zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het TAM-omgevingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee regelkwalificaties; toegestaan en vergunningplicht. Beroepen aan huis zijn onder voorwaarden bij recht toegestaan, terwijl voor de kleinschalige beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten aan huis een vergunningplicht geldt.

14.2.5 Bouwactiviteiten

In hoofdstuk 5 zijn alle regels voor bouwactiviteiten opgenomen. Dit hoofdstuk begint met een artikel dat algemene regels bevat, waaronder de anti-dubbeltelregel en enkele andere algemene regels. Verder zijn in dit hoofdstuk regels opgenomen over het bouwen van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Voor de molenbiotoop vind je hier ook een bouwregel terug. Elk van deze artikelen kent zijn eigen locatie/werkingsgebied.

14.2.6 Aanlegactiviteiten

Hoofdstuk 6 bevat de regels voor aanlegactiviteiten. Hier vind je bijvoorbeeld de vergunningplicht voor het uitvoeren van aanlegactiviteiten in de molenbiotoop.

14.2.7 Algemene regels

In hoofdstuk 7 van de regels van dit TAM-omgevingsplan is een regeling opgenomen over parkeren en laden en lossen.

14.2.8 Overgangs- en slotregels

De regels worden afgesloten met hoofdstuk 8 die de overgangsbepalingen bevat. Hier wordt geen slotregel opgenomen omdat de slotregel al in het omgevingsplan gemeente Ommen staat, waar dit TAM-omgevingsplan juridisch gezien onderdeel van uitmaakt.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 – Watertoets

Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 – Bodemonderzoek

Bijlage 4 – Nader bodemonderzoek

Bijlage 5 – Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 6 - AERIUS-berekening

Bijlage 7 – Ecologische voortoets

Bijlage 8 - Ecologisch Werkprotocol

Bijlage 9 - Archeologisch onderzoek

Bijlage 10 - Participatieverslag

