

Bestemmingsplan Centrum Ommen, herziening Burggraven

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

September 2021

Status: ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan *Centrum Ommen, herziening Burggraven*

Plannaam: Centrum Ommen, herziening Burggraven
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.centrum2012bp0006-OW01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	REGIONAAL BELEID	26
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	35
5.1	GELUID	35
5.2	BODEMKWALITEIT	37
5.3	LUCHTKWALITEIT	38
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.5	MILIEUZONERING	41
5.6	ECOLOGIE	43
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	45
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	46
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	49
6.1	VIGEREND BELEID	49
6.2	WATERPARAGRAAF	50
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	51
7.1	INLEIDING	51
7.2	OPZET VAN DE REGELS	51
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	52
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
HOOFDSTUK 9	VOORLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	56
9.1	VOOROVERLEG	56
9.2	INSPRAAK	56
9.3	ZIENSWIJZEN	56
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	57	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	58
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	59
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK	60
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	61

BIJLAGE 5	NADER ONDERZOEK VLEERMUIS, HUISMUS EN GIERZWALUW	62
BIJLAGE 6	QUICKSCAN ARCHEOLOGIE	63
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	64

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

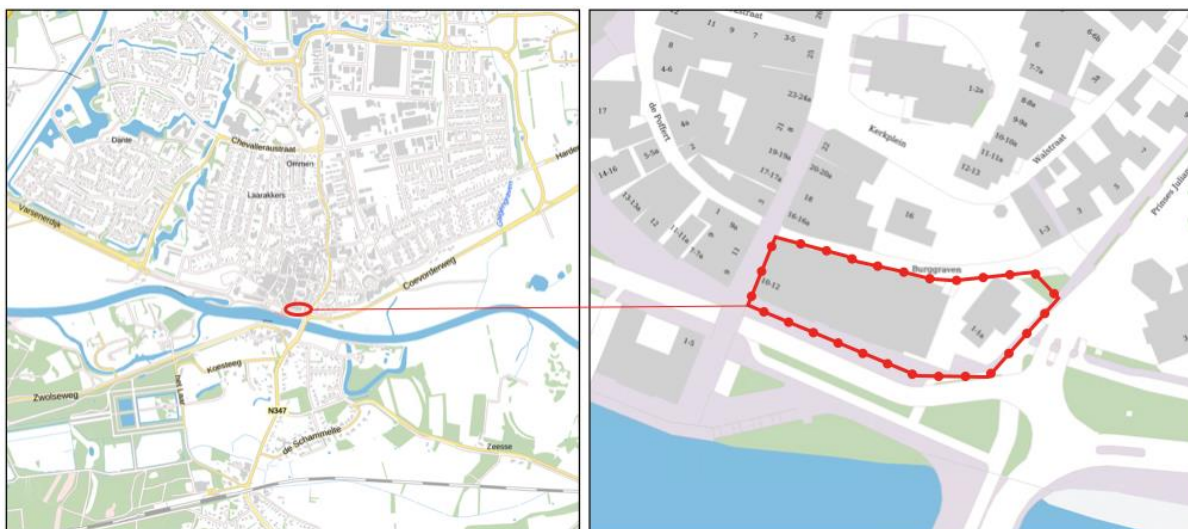
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de percelen aan de Brugstraat 10-12 en Prinses Julianastraat 1-1a (hierna plangebied), gelegen in het centrumgebied van de kern Ommen.

De bebouwing ter plaatse van het plangebied is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd. Het voornemen is daarom om de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse nieuwbouw te realiseren met ruimte voor commerciële doeleinden, 15 appartementen en 7 grondgebonden rijwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Centrum Ommen” waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Vechtkade 10-12 en Burggraven 1-1a in het centrum van de kern Ommen. In afbeelding 1.1 is het plangebied in de kern Ommen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de rode belijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Centrum Ommen, herziening Burggraven" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.centrum2012bp0006-OW01) en een renvooi;
- regels en bijhorende bijlagen.

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Centrum Ommen". Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Ommen. Verder geldt ter plaatse de "Facetherziening parkeren Ommen". Dit plan is vastgesteld op 19 juli 2018.

Het bestemmingsplan "Centrum Ommen" is het geldend bestemmingsplan voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels. De facetherziening bevat regels omtrent parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheid.

Het plangebied is op basis van het bestemmingsplan "Centrum Ommen" bestemd tot 'Centrum – 1', 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijf – 1' en 'Verkeer – Verblijf 2'. Verder gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en 'Waterstraat – Waterkering'. Tot slot zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' van toepassing.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Centrum Ommen" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijving

'Centrum - 1'

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen op de verdieping, cultuur en ontspanning, detailhandel (uitgezonderd supermarkten), bedrijven en instellingen behorend tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en maatschappelijke voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen de rooilijn niet mogen overschrijden. Verder mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedragen (in voorliggend geval zijn dit drie woningen). De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel. De bebouwingspercentage mag niet meer dan 70% bedragen van het bouwperceel dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt.

'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen en wandel- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer. Verder zijn gronden met deze bestemming bestemd voor parkeer-, en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen en openbare nutsvoorzieningen.

'Verkeer – Verblijf – 1'

De voor 'Verkeer – Verblijf - 1' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede voor verkeer op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen. Verder zijn gronden met deze bestemming bestemd voor parkeer-, en groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en openbare nutsvoorzieningen.

'Verkeer – Verblijf – 2'

De voor 'Verkeer – Verblijf - 2' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede voor verkeer op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen. Verder zijn gronden met deze bestemming bestemd voor een horecabedrijf categorie 2, een muziekkoepeel, parkeer-, en groen- en speelvoorzieningen, evenementen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en openbare nutsvoorzieningen.

'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'

De voor 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

'Waterstaat – Waterkering'

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens alsmede voor waterberging.

'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 2'

De gronden ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 1 en 2 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.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is niet geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Zo is het op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan om ter plaatse 22 woningen te realiseren, aangezien maximaal het bestaande aantal woningen zijn toegestaan (in voorliggend geval 3).

Daarnaast past de beoogde bebouwing niet geheel binnen de geldende bouwregels. Het gaat hierbij enerzijds om de bebouwingsgrenzen en anderzijds om de toegestane goot- en bouwhoogte. In voorliggend geval is in het geldend bestemmingsplan namelijk vastgelegd dat de goot- en bouwhoogte niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel mag bedragen. De bestaande bebouwing ter plaatse van het plangebied bestaan over het algemeen uit één bouwlaag met kap, terwijl de beoogde bebouwing bestaat uit 2 of 3 bouwlagen met kap. Hierdoor wordt de toegestane maximale bouwhoogte overschreden.

Verder ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 2'. Molenbiotoop 1 heeft betrekking op de windkorenmolen Den Oordt. Molenbiotoop 2 heeft betrekking op de windkorenmolen De Konijnenbelt. De ter plaatse van het plangebied geldende vrijwaringszones zijn opgenomen ter bescherming van de functie van de molens. In de regels is vastgelegd dat binnen een afstand van 100 meter van de betreffende molens de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet meer mag bedragen dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Binnen een afstand van 100 tot 300 meter van de molen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de hoogte berekend met behulp van de volgende formule: $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot Z$ waarin:

- $H(x)$ = de maximaal toelaatbare hoogte
- X = de afstand tot de molen
- Z = askop-hoogte

In afwijking van het vorenstaande geldt bij vervanging van bestaande bebouwing dat de bestaande bouwhoogte ten hoogste is toegestaan, indien sprake is van herbouw op dezelfde locatie.

De windkorenmolen Den Oordt ligt op circa 85 meter van het plangebied. Hiervoor geldt dan ook dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. In geval van Den Oordt wordt aangenomen dat dit circa 3 meter bedraagt.

De windkorenmolen Konijnenbelt ligt op circa 160 meter van het plangebied. Hiervoor dient de voornoemde formule te worden gehanteerd. Op basis hiervan mag de maximale bouwhoogte maximaal $((160/50) + (0,2 \cdot 12,7)) = 5,7$ meter bedragen, danwel de bestaande bouwhoogte.

Omdat het in voorliggend geval gaat om vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. In voorliggend geval wordt op een aantal punten de bouwhoogte van de te slopen bebouwing overschreden. Zo krijgt de toekomstige bebouwing een bouwhoogte van circa 11 tot 13 meter, terwijl de te slopen bebouwing een bouwhoogte heeft van gemiddeld circa 10 meter.

Ter bescherming van de functie van de molens worden de geldende regels behorend bij de vrijwaringszones in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. De beoogde bouwhoogtes worden bij recht toegestaan, hiertoe hebben reeds overleggen plaatsgevonden met de Stichting Ommer Molens. Stichting Ommer Molens is onder voorwaarden akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Brugstraat 10-12 en Prinses Julianastraat 1-1a in het centrum van de kern Ommen. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de nabijheid van het plangebied zijn de Prinses Julianastraat en de Overijsselsche Vecht. In de omgeving van het plangebied is sprake van een menging van functies bestaande uit centrumvoorzieningen, woningen en maatschappelijke functies.

Het plangebied wordt aan de noord-, oost-, zuid- en westzijde begrensd door respectievelijk de Burggraven, Prinses Julianastraat, Vechtkade en Brugstraat. Binnen het plangebied zelf is relatief gedateerde bebouwing aanwezig met een drietal woningen/appartementen en centrumvoorzieningen.

Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) weer.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen en ter plaatse nieuwbouw te realiseren. Concreet gaat het om het realiseren van 15 appartementen, 7 grondgebonden rijwoningen en circa 300 m² bvo aan commerciële ruimte ten behoeve van centrumvoorzieningen.

De beoogde bebouwing kan opgedeeld worden in drie delen. Aan de Brugstraat worden op de begane grond commerciële ruimtes gerealiseerd. Hierboven komen twee verdiepingen met ruimte voor in totaal 6 appartementen. Gekoppeld aan dit gebouw wordt een kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd met op de begane grond bergingen, met daarboven drie bouwlagen met ruimte voor in totaal 9 appartementen. Dit appartementengebouw is georiënteerd op de Vechtkade. Voor deze eerste twee delen wordt uitgegaan van een bouwhoogte van circa 13 meter. Aan de achterzijde van het appartementengebouw worden half verdiept parkeerplaatsen aangelegd (1 laags).

De beoogde 7 grondgebonden rijwoningen worden ten oosten van het beoogde kleinschalige appartementengebouw gebouwd. Deze woningen zijn georiënteerd op de Vechtkade en de Prinses Julianastraat. De bouwhoogte van de rijwoningen bedraagt circa 11 meter.

Met de beoogde appartementen en grondgebonden woningen kan een brede doelgroep bedient worden. De appartementen zijn gelijkvloers en te bereiken via een vaste lift. Hiermee zijn de appartementen levensloopbestendig en onder andere (zeer) geschikt voor minder mobiele personen en senioren. De grondgebonden woningen zijn geschikt voor bijvoorbeeld starters en (kleine) gezinnen.

In afbeelding 3.1 t/m 3.4 zijn impressies opgenomen van de beoogde situatie. In afbeelding 3.3 is goed te zien dat aan de achterzijde sprake is van een verlaging ten behoeve van het parkeren wat deels onder het appartementengebouw wordt mogelijk gemaakt. Wat betreft kleurstelling wordt opgemerkt dat dit indicatief is of nog niet vastligt. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal het plan (nader) aan de geldende welstandseisen worden getoetst.



Afbeelding 3.1 Situatietekening beoogde situatie (Bron: Dedem Architectuur)



Afbeelding 3.2 Gevelimpressies (voorgevel) commerciële ruimte en appartementengebouw (Bron: Dedem Architectuur)



Afbeelding 3.3 Gevelimpressies (achtergevel) commerciële ruimte en appartementengebouw (Bron: Dedem Architectuur)



Afbeelding 3.4 Impressie grondgebonden rijwoningen (Bron: Dedem Architectuur)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie.

3.2.2 Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten op de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 318 (december 2018)' van het CROW.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: centrum;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: Parkeernormennota Ommen);
- Functie: 'koop, appartement, midden' (17 woningen), 'koop, huis, tussen/hoek' en 'buurt- en dorpscentrum'¹.

Ten aanzien van de commerciële ruimte is uitgegaan van de functie 'buurt- en dorpscentrum', zoals opgenomen in de CROW-uitgave.

Functie	Bruto vloeroppervlak	Verkeersbewegingen per weekdagemaal per 100 m ² bvo (gemiddeld)	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Commerciële ruimte	300 m ²	53,05	159,15
Verschil			159,15

Gelet op het vorenstaande is er ten aanzien van de commerciële ruimte sprake van een verkeersgeneratie van 159,15 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Ten aanzien van de beoogde toe te voegen appartementen en woningen is uitgegaan van de functies 'koop, appartement, midden' en 'koop, huis, tussen/hoek'. Het vorenstaande resulteert in het volgende:

Functie	Verkeersbewegingen per weekdagemaal (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, appartement, midden	5,8	15	87
Koop, huis, tussen/hoek	7,2	7	50,4
Totaal			137,4

De beoogde appartementen en woningen resulteren in 137,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Gelet op het vorenstaande is in totaal sprake van een verkeersgeneratie van (159,15+137,4=) afgerond **297 verkeersbewegingen per weekdagemaal**.

¹ Voor een buurt- en dorpscentrum zijn in het CROW (Toekomstbestendig parkeren, publicatie 318) geen normen opgenomen uitgaande van de stedelijke zone 'centrum' en de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk', daarom is voor deze functie uitgegaan van de verstedelijkingsgraad 'niet stedelijk'

Echter zijn er in de huidige (planologische) situatie reeds functies aanwezig. Het is daarom van belang om ook de verkeersgeneratie van de bestaande (planologische) situatie in beeld te brengen. In de bestaande situatie zijn ter plaatse van het plangebied drie appartementen aanwezig en circa 1.656 m² bvo aan centrumfuncties.

Functie	Verkeersbewegingen per weekdagemaal (gemiddeld)	Aantal	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Huur, appartement, midden/goedkoop	4,1 per woning	3 woningen	12,3
Commerciële ruimte	53,05 per 100 m ² bvo	1.656 m ² bvo	878,5
Totaal			890,8

In totaal is er in de bestaande (planologische) situatie sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 891 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Resume

Wanneer wordt gekeken naar de gehele ontwikkeling is er planologisch gezien per saldo sprake van een (forse) afname van (891-297=) 594 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Gesteld wordt dat de omliggende wegen in voldoende mate zijn ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Gelet hierop vormt het aspect verkeer geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.3 Parkeren

De gemeente Ommen beschikt over eigen parkeerbeleid, namelijk de 'Parkeernormennota Ommen'. Op basis van deze nota valt het plangebied onder het 'centrum'. In de nota is uitgegaan van één stedelijkheidsgraad, te weten weinig stedelijk gebied. Dit geldt voor de gehele gemeente Ommen.

Uitgangspunt in het parkeerbeleid is dat nieuwe ontwikkelingen het parkeren op eigen terrein op moeten lossen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan gekeken worden naar parkeren in de openbare ruimte. Bij centrumontwikkelingen is dit echter lastig, gezien de beperkte ruimte in de omgeving. Volgens de parkeernormennota kan in gebieden waar parkeerregulering geldt, door het college afwijkend omgegaan worden met de parkeernormen.

Voor de berekening van de parkeernormen geldt dat wanneer bestaande parkeerdruk in de openbare ruimte opgelost is, deze verrekend kan worden met een gelijkwaardige nieuwe ontwikkeling.

In de huidige situatie is op de locatie van de ontwikkeling commerciële ruimte aanwezig. Deze maakt gebruik van de algemene parkeercapaciteit van het centrum van Ommen. Aangezien de oppervlakte aan commerciële ruimte van de voorgenomen ontwikkeling kleiner is dan in de huidige situatie, kan deze parkeerbehoefte tegen elkaar weggestreept worden. Daarmee blijft de parkeerbehoefte van de nieuw te ontwikkelen woningen staan.

Voor de functie wonen wordt overeenkomstig de 'Parkeernormennota Ommen' de minimale CROW-norm gehanteerd. Voor de beoogde woningen en appartementen is sprake van de volgende parkeerbehoefte.

Functie	Parkeernorm (minimaal)	Aantal woningen	Total parkeerbehoefte
Koop, appartement, midden	1,0	15	15
Koop, huis, tussen/hoek	1,1	7	7,7
Totaal			22,7

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 23 parkeerplaatsen. Gezien de locatie in het centrum, behoud van ruimtelijke kwaliteit en de beperking om ondergronds te kunnen parkeren is het niet mogelijk om alle 23 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Het parkeren in het centrum van Ommen is gereguleerd door middel van een parkeerschijfzone. Er zijn voor bewoners geen ontheffingen voor de parkeerschijfzone mogelijk. Bewoners van het centrum kunnen een vergunning aanvragen, om te parkeren op de vergunninghouderszones aan de randen van het centrum. De

parkeernormennota geeft in paragraaf 6.5 aan dat in het geval dat in een gebied parkeerregulering van kracht is, het college ruimte heeft om de parkeernorm anders in te vullen of te matigen.

Met een goede ruimtelijke inrichting van het gebied is het mogelijk om 20 parkeerplaatsen aan te leggen. Het uitgangspunt is dat voor de grondgebonden woningen een parkeernorm van één parkeerplaats per woning wordt gehanteerd. Ditzelfde geldt voor 13 van de 15 appartementen. Mochten bewoners een tweede auto hebben, dan kunnen ze conform het parkeerbeleid een vergunning kopen voor een van de vergunninghouderszones of parkeren op de lang parkeerterreinen (Den Oordt of Voormars).

Voor de overige twee appartementen geldt dat zij niet kunnen voorzien in parkeren op eigen terrein. Zij komen ook voor de eerste auto in aanmerking voor het kopen van een parkeervergunning. Hiermee kennen deze appartementen dezelfde mogelijkheden als de woningen boven de andere commerciële ruimtes in de Brugstraat, die geen eigen parkeergelegenheid hebben. Bezoekers van alle woningen kunnen parkeren in de parkeerschijfzone of op de langs parkeerterreinen rondom het centrum.

De locatie van de 20 te realiseren parkeerplaatsen zal eigendom worden van de bewoners. Om te voorkomen dat derden zullen parkeren op deze parkeerplaatsen worden er borden geplaatst met de tekst 'eigen terrein'. Bevoorrading van de winkels aan de Brugstraat lijkt op voorhand niet in het geding te komen. Voorafgaand aan vergunningverlening dient hier afstemming over plaats te vinden. Over het onderhoud van dit gebied worden afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 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.

4.1.1.2 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.

4.1.1.3 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 die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling 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.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

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

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de beoogde commerciële ruimte wordt opgemerkt dat deze reeds aanwezig is en op basis van het geldend bestemmingsplan "Centrum Ommen" is toegestaan. Daarnaast wordt opgemerkt dat ten gevolge van voorliggende ontwikkeling sprake is van een vermindering van het oppervlak aan commerciële ruimte van circa 1.656 m² naar circa 300 m². Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van uitbreiding of het toevoegen van commerciële ruimte, waardoor een toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" niet noodzakelijk wordt geacht. Hierna wordt ingegaan op het realiseren van de beoogde 22 woningen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 22 woningen. Omdat er als gevolg van voorgenomen ontwikkeling drie bestaande woningen worden gesloopt is er per saldo sprake van het toevoegen van 19 woningen. Gelet op het feit dat er meer dan 11 woningen worden toegevoegd, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden beperkt tot de kern Ommen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Eén van de belangrijke kwalitatieve opgave in de gemeente Ommen ligt de komende jaren met name in het toevoegen van levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen) en starterswoningen. Voorliggend plan voorziet in deze kwalitatieve behoefte. De appartementen op de verdieping zijn te bereiken via een vaste lift en zijn daarnaast gelijkvloers. Hiermee zijn de appartementen levensloopbestendig en daarmee tevens geschikt voor senioren. De rijwoningen zijn juist zeer geschikt voor starters en/of doorstromers. Het toevoegen van de woningen bevordert de doorstroming op de woningmarkt van Ommen. Tot slot is er vanuit kwantitatief oogpunt voldoende ruimte voor het toevoegen van 22 woningen.

Voor een nadere toelichting op de behoefte wordt verwezen naar de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie in paragraaf 4.4.3 van deze toelichting.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

De herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Ommen. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een behoefte en de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. Met de Omgevingsverordening wordt de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridische geborgen.

4.2.3 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.

4.2.3.1 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 zogenaamde 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, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

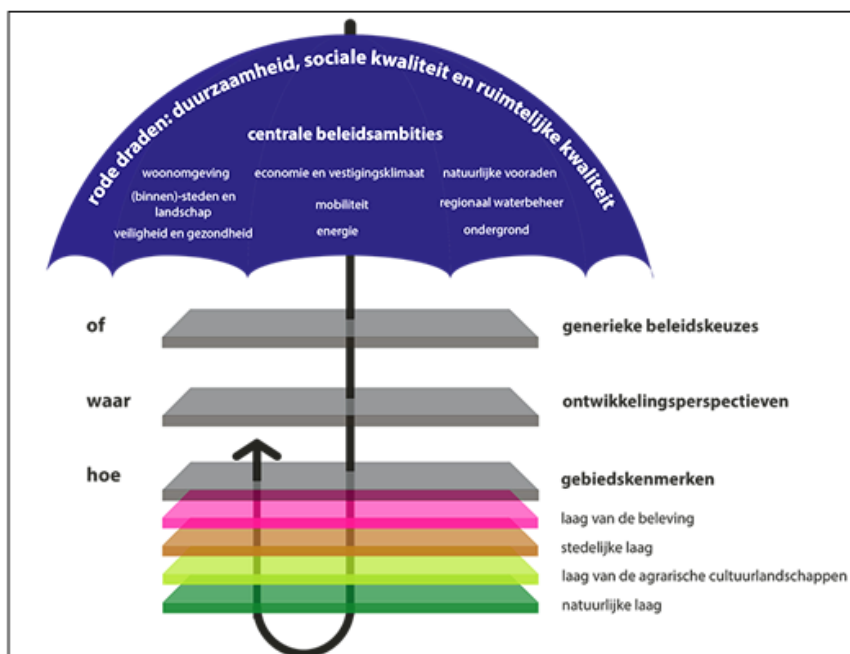
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

4.2.3.3 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 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 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.

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

In het voorliggende geval zijn, artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) en artikel 2.4.2 (Kernwinkelgebieden) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.
5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven.
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend voornemen gaat uit van het realiseren van 22 woningen op een inbreidingslocatie in het centrum van de kern Ommen en past op basis van de regionale woonagenda en het gemeentelijk woonbeleid binnen de behoefte aan woningen in de kern Ommen (zie paragraaf 4.3.1 en 4.4.3 van deze toelichting).

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.4.2 Kernwinkelgebieden

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in nieuwe detailhandelsvestigingen binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden.

Het van belang zijnde begrip in het kader van artikel 2.4.2 is hierna opgenomen:

- **Kernwinkelgebieden:** de delen van binnensteden en dorpscentra waar detailhandelsvestigingen geconcentreerd zijn en wijkwinkelcentra.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een nieuwe detailhandelsvestiging. Het gaat om een herontwikkeling, waarbij sprake is van een afname in vierkante meters. Daarnaast ligt het plangebied in het kernwinkelgebied van de kern Ommen.

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'Binnensteden en (historische) dorpskernen buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'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)

'Binnensteden en (historische) dorpskernen buiten de stedelijke netwerken'

De binnensteden en dorpskernen leggen de basis voor de identiteit van de steden en dorpen. Behoud en gebruik van het aanwezige historisch erfgoed draagt bij aan versterking van de identiteit en de toeristische aantrekkingskracht. In dorpskernen en binnensteden buiten de stedelijke netwerken is ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur etcetera).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoorde en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, waarbij een nieuwe aantrekkelijke woonlocatie ontstaat evenals een commerciële ruimte wordt behouden in het centrumgebied van Ommen. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving en doet geen afbreuk aan enig historisch erfgoed. De beoogde bebouwing past in de stedenbouwkundige uitstraling van Ommen.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen resulteert in een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is het van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De "Stedelijke laag"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Historische centra binnensteden', 'Bebouwingsschil 1900 – 1955' en 'Woonwijken 1955 – nu'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag". Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 4.3 Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Historische centra binnensteden'

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

Oude singels en parken refereren aan oude stadswallen. Het historisch patroon van straten en bebouwing vormt nog steeds de onderlegger van de oude centra. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar.

'Bebouwingsschil 1900 – 1955'

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

'Woonwijken 1955 – nu'

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

Als ontwikkelingen plaatsvinden in naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De beoogde bebouwing voegt zich qua maat, schaal en uitstraling goed in het bestaande stedenbouwkundige beeld en structuur van dit deel van Ommen. Het vorenstaande komt tot uiting door de bouwhoogte en bouwmasa af te stemmen op de omgeving. Verder wordt beoogd om door middel van onder andere materiaalgebruik, kleuren en de parcellering van de bebouwing, het geheel goed op te laten gaan in de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat de geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag' de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staan.

2. De "Laag van de beleving"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving" aangeduid met het gebiedskenmerk 'Stads- en dorpsfronten'. Afbeelding 4.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving". Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 4.4 Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

'Stads- en dorpsfronten'

De kwaliteit van het stads- of dorpsfront (veelal aan het water) is dat een deel van het stedelijk of dorps areaal direct aan het landschap grenst. Vanuit het landschap of vanaf het water is er een vrij zicht op de duidelijk gedefinieerde rand van het stedelijk gebied met een herkenbare kwaliteit. Vanuit de stad of het dorp is er

vanaf een weg, kade of boulevard direct contact met het landschap. Monumentale gebouwen en nieuwbouw met allure en bijzondere architectuur bepalen voor een groot deel het herkenbare beeld.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Verouderde bebouwing, die zich minder goed voegt in het gewenste straatbeeld, wordt gesloopt en vervangen door bebouwing die zich beter voegt aan de rand van het centrumgebied van Ommen. Het voornemen resulteert in een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het is gewenst om ter plaatse van het plangebied bebouwing te realiseren met meer allure en wat meer in het oog springt (zie ook gevelimpressies in afbeeldingen 3.2 t/m 3.4).

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk 'Stads- en dorpsfronten'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

4.3.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities.

De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio. De provincie Overijssel en Overijsselse gemeenten voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar er moeten ook gezamenlijk manieren gevonden worden om de dynamiek en slaagkansen binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten.

De druk op de woningmarkt is niet de enige uitdaging: ook de investeringsopgave in bestaande wijken en op transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven een belangrijke sleutelfunctie en heeft een rol als (financieel) drager in deze opgaven.

4.3.1.2 Ruim baan voor lokale woningbehoefte en tekorten

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen.

Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn

uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten. De juiste woning op de juiste plek, inspeland op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Basis van de regionale aanpak is dat gemeenten zich inzetten om te voorzien in de lokale behoefte, zoveel mogelijk adaptief programmeren, binnen de bandbreedtes van de langetermijn-woningbehoefteprognoses. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om hun woningbouwprogramma daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten op de huidige en de te verwachten toekomstige woningvraag.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030 ³	Netto zachte plancapaciteit tot 2030 ⁴	Totale plan-capaciteit tot 2030 ⁵
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	10.292	15.511	25.803

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonagenda West-Overijssel 2021-2025'

Zoals blijkt uit de woonagenda is er in de West-Overijsselse gemeenten de komende jaren behoefte aan nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt en de woningtekorten te verlagen. Het gaat hier niet alleen in kwantitatieve zin om nieuwe woningen maar ook kwalitatief gezien moet gestuurd worden op de lokale behoefte.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling levert een (beperkte) bijdrage aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en de woningtekorten. In paragraaf 4.4.3 wordt ingegaan om het gemeentelijke woonbeleid waaruit blijkt dat tevens wordt aangesloten op de kwalitatieve behoefte in de gemeente Ommen (starterswoningen, seniorenwoningen en zorgen voor doorstroom).

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Woonagenda West-Overijssel 2021-2025'.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.4.1.1 Algemeen

Het Ommer Motief bevat de strategische koers van de gemeente Ommen tot en met 2020. Deze toekomstvisie is vastgesteld door de raad op 18 december 2008. Het Ommer Motief is samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven opgesteld. Het doel van Het Ommer Motief is om een betekenisvol kader te bieden dat mede richting geeft aan de besluiten en het handelen van de gemeente, maar dat ook bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties prikkelt tot het (mede) ontwikkelen en uitvoeren van plannen.

4.4.1.2 Toekomstperspectief

Ommen zet in op ontwikkeling op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Deze kernkwaliteiten vormen het fundament voor nieuwe ontwikkelingen. Eén en ander is uitgewerkt in een aantal speerpunten, te weten: leven, wonen, werken en landschap. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is het thema ‘wonen’ van belang.

Wonen

Ommen biedt volop ruimte om te wonen. Ruimtelijk zet Ommen in op campusachtige ontwikkelingen met nieuwe woningen in een groene setting. Streefbeeld is een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw, zonder dat de gemeente de kop in het zand steekt voor de gevolgen van ontgroening en vergrijzing. Het ingezette woningbouwbeleid voor starters en senioren wordt voortgezet. Dat betekent doelgroepneutrale en levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, zowel in het bereikbare als het luxe segment. Ook wordt door het aanbieden van woningen in een aantrekkelijke omgeving geïnvesteerd in het behouden en aantrekken van jonge gezinnen. Voorzieningen als sport, kinderopvang en onderwijs ondersteunen het woningbouwbeleid.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de toekomstvisie “Het Ommer Motief”

Wanneer de gewenste ontwikkeling wordt getoetst aan bovenstaande toekomstperspectief, kan geconcludeerd worden dat met het toestaan van de bouw van de beoogde rijwoningen en appartementen wordt aangesloten bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van wonen. Er wordt ingezet op doelgroepneutrale en levensloopbestendige woningen. Bovendien liggen de woningen in het centrum van Ommen, nabij voorzieningen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling goed aansluit bij de toekomstvisie “Het Ommer Motief”.

4.4.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

4.4.2.1 Algemeen

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

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 4.4.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.4.2.2 Ambities GOP

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

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

In het omgevingsplan worden om dit te bereiken bewuste keuzes gemaakt op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek ruimtelijk gebied. Keuzes die er op zijn gericht de ambities en het streefbeeld uit het Ommer Motief te realiseren. De kernambitie uit het Ommer Motief wil Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Rekening houdende met en anticiperende op lokale, landelijk en internationale trends en ontwikkelingen, brengt dit een groot aantal opgaven met zich mee.

De kernambitie van Ommen is vertaald in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld in de volgende drie centrale thema's (3-P's):

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

In het voorliggende geval is met name het thema "Wonen" van belang.

Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

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

Bedrijvigheid en voorzieningen

De gemeente kent onderstaande ambities op het terrein van bedrijvigheid en voorzieningen:

- Herstellen van de bovenlokale functie van het centrum door het verbeteren van de uitstraling en het aanbod aan winkels en voorzieningen;
- Revitaliseren en vullen van (bestaande) bedrijventerreinen met kleinschalige, hoogwaardige, kennisintensieve bedrijven;
- Zorgen voor een gedifferentieerd bedrijvenbestand met hoogwaardige werkgelegenheid;
- Realiseren van een basisniveau-plus wat betreft de voorzieningen in Lemele en Beerzerveld (plusniveau omvat onder meer sportzaal en dorpshuis);
- Ontwikkelen van kernrandzones.

4.4.2.3 Gebiedsgerichte programma's

Voor de gebiedsgerichte uitwerking van het omgevingsplan zijn vijf overkoepelende gebiedsprogramma's beschreven. Voor deze ontwikkeling is vanwege de ligging van het plangebied in het centrum van Ommen het programma 'Centrum' relevant.

Centrum

De gemeente Ommen heeft de ambitie en is hard aan de slag om het centrum een noodzakelijke kwaliteitsimpuls te geven. Het centrum als bruisend hart van de stad Ommen. Een dynamisch hart aan de oevers van de Vecht. Met respect en aandacht voor historie en cultuur, maar ook met ruimte voor

ontspanning en vermaak. De gemeente werkt samen met betrokkenen aan het visitekaartje van de stad "Vecht voor het Centrum". Een centrum dat voorziet in de behoeften van de eigen inwoners en de vele recreanten en toeristen die Ommen jaarlijks bezoeken.

De ontwikkelingen in "concurrerende" centra in de regio staan niet stil. Zij leiden ertoe dat de inwoners van Ommen en de regio rondom Ommen meer mogelijkheden krijgen op uiteenlopende terreinen van winkelen, cultuur en recreatie. Dat geldt zeker ook voor de voor Ommen belangrijke recreatieve bezoekers. Wil Ommen een interessante gemeente zijn en blijven voor bezoekers van buiten, dan noopt dat tot een voortvarende en dynamische aanpak van de centrumontwikkeling. Zonder een dergelijke aanpak dreigt Ommen haar positie als (sub)regionaal centrum niet vast te kunnen houden. Het uitblijven van duidelijkheid kan daarbij bovendien funest zijn voor het investeringsklimaat in het centrum.

Uit de analyses uit de "Ontwikkelingsvisie Ommen Centrum", die door de gemeenteraad is vastgesteld op 6 maart 2003, bleek destijds dat zowel de ruimtelijke en economische kwaliteiten van het centrum als de belevingswaarde van de openbare ruimte voor verbetering vatbaar waren. De gemeenteraad heeft daarbij ook de nadrukkelijke wens uitgesproken te komen tot een structurele versterking van het centrum voor stad en ommeland. Daarbij gaat het niet alleen om versterking van de economische functies van winkels en diensten, maar ook om het verder versterken van de woon- en zorgfunctie en de recreatieve functie van het centrum. Dit alles gericht op een substantiële impuls voor de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het centrum. In de ontwikkelingsvisie is ingezet op het concentreren van de winkelveorzieningen in het zuidelijk deel van het centrum, het toekennen van een woonfunctie (deels ook gecombineerd met zorg) aan het noordelijk deel en het beter betrekken van de Vechtoevers bij het centrum.

4.4.2.4 Spelregels GOP

In het GOP heeft de gemeente een aantal spelregels opgenomen voor ontwikkelingen waar initiatiefnemers rekening mee moeten houden. Deze luiden als volgt:

1. U dient belanghebbenden tijdig te informeren over uw initiatief (beoogde ruimtelijke ontwikkeling).
2. U hebt een inspanningsverplichting om draagvlak te verkrijgen voor uw initiatief bij belanghebbenden.
3. Uw initiatief dient op aantoonbare duurzame wijze gerealiseerd te worden.
4. Uw initiatief dient bij te dragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit.
5. Uw initiatief dient bij te dragen aan de leefbaarheid van wijk of buurt (Noaberschap).
6. Wanneer er sprake is van negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid dient u deze effecten adequaat te compenseren.

De uitwerking van deze spelregels wordt vastgelegd in een overeenkomst of op onderdelen in de bestemmingsregels. Aangegeven dient te worden (per voorwaarde) op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de gestelde spelregels. Hierna wordt puntsgewijs getoetst aan de spelregels.

Ad 1: Belanghebbenden zijn in een vroeg stadium betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Zo heeft er een inloopavond/informatieavond plaatsgevonden waarbij belanghebbenden op het plan hebben kunnen reageren. De reacties waren overwegend positief. Een belangrijke wens dat was aangedragen was het in stand houden of versterken van de doorkijk vanaf de Vechtkade naar de achterliggende kerk. Met het voorliggende plan is hier zoveel als mogelijk rekening mee gehouden door tussen de twee beoogde bouwmassa's een open ruimte te realiseren.

Ad 2: Zie ook 'Ad 1'. Belanghebbenden zijn in een vroeg stadium betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling, daarbij is zoveel als mogelijk rekening gehouden met eisen/wensen van belanghebbenden. Gebleken is dat belanghebbenden overwegend positief tegenover de ontwikkeling staan.

Ad 3: Binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid. Zo wordt het geheel bijvoorbeeld gasloos uitgevoerd. Verder wordt voor voorgenomen ontwikkeling het plangebied herontwikkeld waardoor het plangebied een (nieuwe) duurzame functies krijgt.

Ad 4: Met voorgenomen ontwikkeling wordt bestaande verouderde en deels leegstaande bebouwing gesloopt, waarvoor nieuwe duurzame bebouwing terugkomt. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Ad 5: Door voorgenomen ontwikkeling wordt leegstand opgelost / voorkomen. Hiervoor is de plaats komt nieuwe duurzame bebouwing die voldoet aan de hedendaagse eisen en wensen. Verder wordt door het toevoegen van woningen de leefbaarheid versterkt doordat hierdoor het aantal personen die zich 's avonds in het centrum bevinden wordt vergroot.

Ad 6: Zoals blijkt uit het vervolg van deze plantoelichting is er geen sprake van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid.

4.4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het 'Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen'

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van appartementen en grondgebonden rijwoningen. Met dit type woningen kunnen meerdere doelgroepen bediend worden en in het bijzonder starters en senioren. Verder wordt binnen het plangebied ruimte gerealiseerd ten behoeve van commerciële doeleinden (centrumfuncties). De centrumfuncties zijn georiënteerd op de Brugstraat, één van de winkelstraten in het centrum van Ommen.

Door de voorgenomen ontwikkeling krijgt het plangebied een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls wat bijdraagt aan de ambitie om het centrum van Ommen een kwaliteitsimpuls te geven. De kwaliteitsimpuls vertaalt zich in voorliggend geval in het slopen van verouderde bebouwing en het realiseren van nieuwe duurzame bebouwing die voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen. Daarnaast zorgt de menging tussen de woonfunctie en de commerciële functie voor een verbetering van de leefbaarheid ter plaatse. Zo wordt door het toevoegen van woningen het centrum van Ommen levendiger, ook wanneer de commerciële ruimtes (centrumfuncties e.d.) zijn gesloten (bijv. in de avonden).

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op verschillende ambities op het gebied van wonen en voorzieningen. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het kwalitatief verbeteren van het centrum van Ommen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het 'Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen'.

4.4.3 Woonvisie Ommen 2015-2025

4.4.3.1 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.

4.4.3.2 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."

4.4.3.3 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 wordt 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.

4.4.3.4 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 Ommersamenleving. 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.

4.4.3.5 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

Voorliggend initiatief voorzien in appartementen en grondgebonden rijwoningen nabij voorzieningen in het centrum van Ommen. Hiermee kunnen meerdere doelgroepen bediend worden en in het bijzonder senioren en starters. Daarnaast betreffen de appartementen levensloopbestendige woningen. Kwalitatief gezien wordt hiermee naadloos aangesloten op de 'Woonvisie Ommen 2015-2025'. Kwantitatief gezien is er de komende jaren nog voldoende ruimte voor de voorgenomen ontwikkeling (zie ook paragraaf 4.3.1). Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de woningbehoefte in de gemeente Ommen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Woonvisie Ommen 2015-2025'.

4.4.4 Welstandsnota Ommen

4.4.4.1 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.

4.4.4.2 Ommen kern

Het plangebied ligt in 'Ommen kern'. Dit gebied kent welstandsniveau 2 (hoog), waarbij de volgende ambities gelden:

- Behoud en versterking van de (cultuur)historische structuur en bebouwingskarakteristieken.
- Behoud en versterking van de verscheidenheid in architectuur in relatie tot de functies.
- Extra aandacht voor reclame, winkelpuien, zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.
- Behoud en versterking van de openbare ruimte.

Verder ligt het plangebied aan '(Historische) Invalswegen' waarvoor de volgende ambities gelden:

- Historische (delen van) wegen behouden en versterken van de structuur, schaal en maat. Hierbij de individuele kwaliteit afstemmen op het lint als geheel.
- Invalswegen versterken met hoogwaardige architectuur.
- Aandacht voor reclame, zorgvuldige detaillering en materiaalkeuze.
- Bijzondere bebouwing zorgvuldig behandelen.
- Behoud en versterking van de openbare ruimte.

4.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Ommen'

Het voorliggende plan is reeds getoetst aan de gelende welstandseisen en voldoet hieraan. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal het definitieve bouwplan nogmaals getoetst worden aan de welstandsnota.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industriellawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Op basis van artikel 74.2 van de Wgh gelden de in tabel 1 opgenomen zones niet voor:

- Wegen die als woonerf zijn aangeduid;
- Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Het plangebied valt binnen de wettelijke geluidszone van de Coevoorderweg, Pr. Julianastraat en Hessel Mulertbrug. Voor deze wegen geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Naast deze wegen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de Vechtkade – Varsenerdijk ook meegenomen in het onderzoek.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Hessel-Mulertbrug bedraagt hoogstens 53 dB en van de Prinses Julianastraat hoogstens 63 dB. Hiermee wordt niet aan de aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Met een maximale geluidsbelasting van 63 wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde

van 63 dB. In voorliggend geval dient een hogere waarde van maximaal 63 dB te worden vastgesteld. Een hogere waarde kan alleen worden verleend indien maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting zijn onderzocht. Om de geluidbelasting te reduceren kan gebruik worden gemaakt van bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen, zoals in het vervolg van deze paragraaf beschreven.

Bronmaatregelen

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van de banden. Vooral vrachtwagens zijn de afgelopen jaren veel stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. Daarnaast is de verwachting dat voertuigen in de toekomst nog stiller zullen worden. Hier wordt rekening mee gehouden door de in paragraaf 3.4 beschreven aftrek toe te passen. In het kader van de ontwikkeling is geen sprake van invloed op het reduceren van het geluid van voertuigen. Daarnaast is ook geen sprake van invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime.

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van banden. Vooral het geluid van vrachtwagens zijn de afgelopen jaren stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. Daarnaast is de verwachting dat voertuigen in de toekomst nog stiller zullen worden. Hier wordt rekening mee gehouden door de in paragraaf 4.2 beschreven aftrek toe te passen. In het kader van de ontwikkeling is geen sprake van invloed op het reduceren van het geluid van voertuigen. Daarnaast is ook geen sprake van invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime. Een aanpassing van het wegdektype kan leiden tot een reductie van het bandengeluid van voertuigen en daarmee het geluid van een voertuig. Bij toepassing van dubbellaags ZOAB vermindert het geluidniveau met circa 3 tot 4 dB. Dit is onvoldoende om voor alle woningen aan de voorkeurswaarde te voldoen. Het toepassen van een stiller wegdek kent bij een richtprijs van € 100,-/m² excl. BTW (investeringskosten en onderhoudskosten). Deze kosten zijn relatief hoog, vanwege de kleine oppervlakte van het wegdek. De wegbeheerder zal daarnaast niet instemmen met het stiller maken van een klein deel van de weg, omdat dit tot onderhoud technische problemen leidt. Vanuit financieel en civieltechnisch oogpunt is het aanbrengen van een stiller wegdek dus niet haalbaar.

Overdrachtsmaatregelen

Een grotere afstand tussen de gevel en de weg leidt tot een lagere geluidsbelasting op de gevel. Deze maatregel kan in voorliggend geval echter niet worden toegepast, aangezien hiervoor geen ruimte binnen het plangebied aanwezig is en dit niet past binnen de stedenbouwkundige structuur.

Het plaatsen van geluidsschermen langs de weg is eveneens niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Bovendien zijn de hogere verdiepingen niet af te schermen met geluidsschermen.

Gevelmaatregelen

Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van maximaal 69 dB worden gerekend. De vereiste geluidwering $G_{A,K}$ bedraagt $69 - 33 = 36$ dB. Standaard dubbele HR++ beglazing leidt tot geluidwering van circa 28 dB.

Indien voor een natuurlijke luchttoevoer via openingen in de geluidsbelaste gevels gekozen wordt, zijn suskasten noodzakelijk. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat zoveel mogelijk via de geluidsluwe achtergevels wordt geventileerd.

Conclusie

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Er kan dan ook een hogere waarde van maximaal 63 dB en 53 dB worden aangevraagd met betrekking tot de geluidsbelasting afkomstig van respectievelijk de wegen Prinses Julianastraat en Hessel-Mulertbrug.

5.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaai

Van overlast als gevolg van railverkeerslawaai is geen sprake. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op een ruime afstand van circa 800 meter en daarnaast heeft de bestaande bebouwing in het tussengelegen gebied een geluidswerende werking.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Parallel aan de procedure van het bestemmingsplan wordt een procedure voor een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai doorlopen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd. Het complete rapport is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit historisch onderzoek is gebleken dat er op de locatie mogelijk sprake is van een ondergrondse brandstoftank. Dit is door eerder uitgevoerd onderzoek reeds onderzocht. Hierbij zijn geen verontreinigingen of een tank aangetroffen. De bovengrond is historisch verdacht vanwege de historie van de locatie en de ligging in de naburige binnenstad van Ommen.
- In de bovengrond zijn onder de bestrating in de bovengrond sporen baksteen aangetroffen in het zand. Plaatselijk zijn in de ondergrond tevens sporen baksteen aangetroffen. Aangezien er maximaal een zeer lichte bijmenging (sporen) is aangetroffen van baksteen is er geen aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd.
- Ter plaatse van de voormalige tank aan de Brugstraat zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen die duiden op een minerale olie verontreiniging.
- In de bovengrond van het oostelijk deel van de locatie wordt een licht verhoogd gehalte aan lood, kwik, zink en PAK aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Deze grond wordt indicatief conform het Besluit Bodemkwaliteit ingedeeld als klasse Industrie.
- In de bovengrond van het westelijk deel van onderzoekslocatie, rondom het voormalige pand van de HEMA, zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. De bovengrond wordt indicatief conform het Besluit Bodemkwaliteit ingedeeld als klasse AW.
- In de ondergrond van de gehele onderzoekslocatie zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. De ondergrond wordt indicatief conform het Besluit Bodemkwaliteit ingedeeld als klasse AW. De grond is elders binnen de begrenzing van het gebied waarop de geldende bodemkwaliteitskaart van toepassing is, milieutechnisch altijd toepasbaar.
- In het grondwater is een lichte verhoging aangetroffen voor barium. Dit betreft een verhoogde achtergrondwaarde.

De aangetroffen gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek of sanerende maatregelen. Geadviseerd wordt om, na afloop van de sloop van de panden, vanwege het oppervlak ten opzichte van de gehele locatie, aanvullend de kwaliteit van de bovengrond te onderzoeken.

Op basis van de resultaten zijn er milieuhygiënisch gezien geen bezwaren voor het afgeven van een Omgevingsvergunning, onderdeel Bouw. De bodem is geschikt voor de beoogde bestemming.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoekresultaten vormt het aspect bodem geen belemmering tegen de voorgenomen ontwikkeling. Omdat er nog geen bodemonderzoek heeft kunnen plaatsvinden onder het bestaande gebouw, zal na sloop van de bebouwing een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

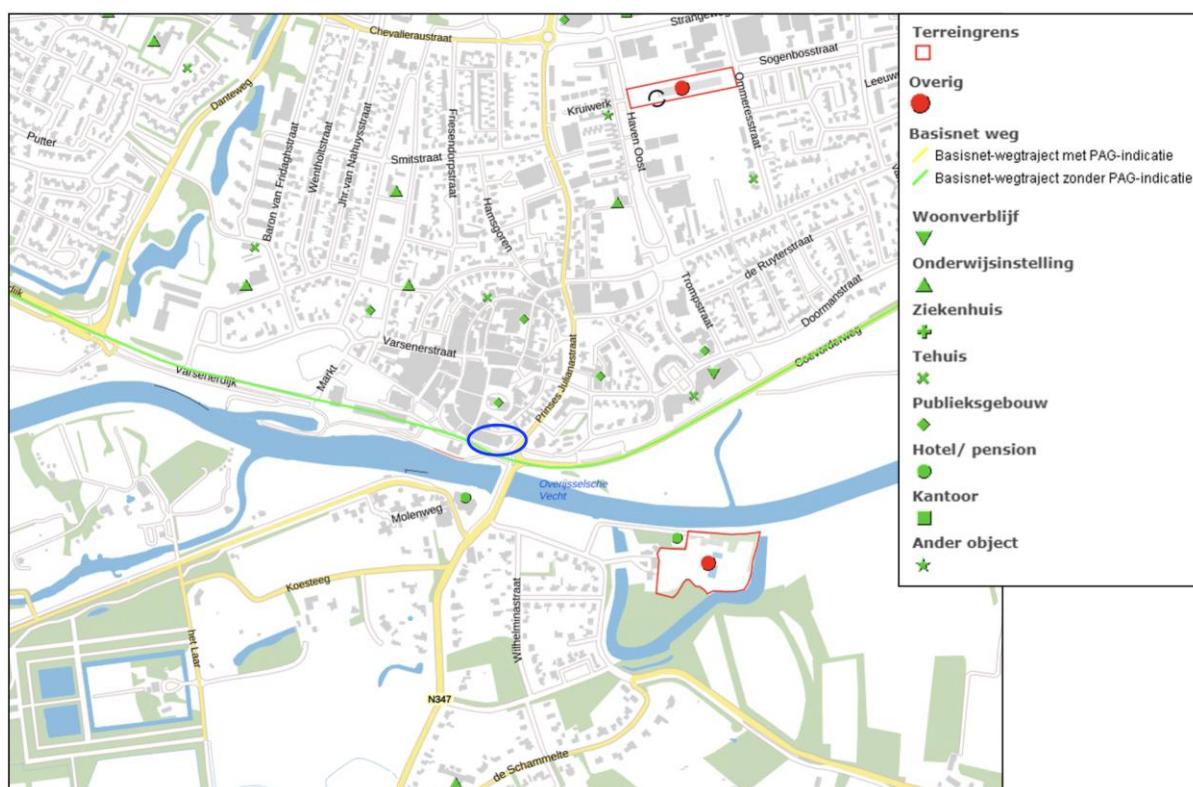
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Zoals te zien in afbeelding 5.1 zijn er in de omgeving van het plangebied een aantal risicovolle bedrijven en inrichtingen aanwezig.

Basisnet-wegtraject zonder PAG-indicatie

Ten zuiden van het plangebied ligt een basisnet-wegtraject. Over deze weg mogen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour is 0 meter, de contour van het groepsrisico bedraagt 73 meter. Het plangebied ligt hierbinnen waardoor strik formeel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Allereerst wordt opgemerkt dat de toekomstige bewoners en gebruikers aangemerkt worden als zelfredzame personen en het plangebied is meerdere richtingen van de risicobron is te ontluchten. Verder wordt opgemerkt dat op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Ommen' ter plaatse van het plangebied (grotendeels) de bestemming 'Centrum' geldt, waarbinnen een verscheidenheid aan functies zijn toegestaan. Het gaat hierbij onder andere om wonen, cultuur en ontspanning, detailhandel, bedrijvigheid, kantoren, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Gelet hierop is in de huidige (planologische) situatie reeds sprake van relatief hoog aantal personen die ter plaatse aanwezig (zouden) kunnen zijn. In die zin zou gesteld kunnen worden dat de personendichtheid niet onevenredig toe zal nemen.

Verder is het niet aannemelijk dat er over de betreffende route (zie groene lijn in afbeelding 5.1) nog sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen. De betreffende weg is namelijk relatief smal en loopt door/langs de het centrum van Ommen. Bovendien heeft de gemeente Ommen een verkeersbesluit genomen om ter plaatse geen vrachtverkeer meer toe te staan, tenzij het om bestemmingsverkeer gaat. De gemeente Ommen zal haar beleid omtrent externe veiligheid hierop aanpassen.

Overige risicovolle bedrijven en inrichtingen

Ten aanzien van de overige in de omgeving voorkomende risicovolle bedrijven en inrichtingen wordt opgemerkt dat de risicocontouren de terreingrens niet overschrijd en/of er geen sprake is van risicocontouren die tot aan het plangebied reiken. Hiermee vormen de overige risicovolle bedrijven en inrichtingen in de omgeving geen belemmering voor de voorgenoemen ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden geaccepteerd worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpassend aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Ten aanzien van het plangebied en de omgeving (het centrum van Ommen) wordt opgemerkt dat er sprake is van een situatie waarbij bewust functiemenging wordt nagestreefd, daarom wordt hier uitgegaan van een 'functiemengingsgebied'.

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

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

Ten aanzien van de toe te voegen woningen (woonfunctie) wordt opgemerkt dat dit geen milieubelastende functie betreft. Er is daarmee geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

Ten aanzien van de beoogde commerciële plint aan de zijde van de Brugstraat wordt opgemerkt dat dit op basis van het geldende bestemmingsplan "Centrum Ommen" reeds is toegestaan. Hiermee is dan ook geen sprake van een (verdere) verslechtering van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

Het plangebied ligt in het centrum van Ommen waar uitsluitend milieucategorie 1 en 2 bedrijven/inrichting zijn toegestaan. Dergelijke bedrijven/inrichtingen vallen op basis van functiemengingsgebieden in de categorieën A en B van de VNG-brochure. Deze functies kunnen inpandig aan woningen worden uitgevoerd (categorie A) of dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies (categorie B).

In voorliggend geval is er een bouwkundige scheiding tussen de beoogde woningen en de in de omgeving voorkomende centrumfuncties (incl. de te realiseren commerciële plint binnen het plangebied). Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende milieubelastende functies niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 440 meter afstand van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Op basis van de AERIUS-berekeningen blijkt dat er in de aanlegfase sprake is van een meetbare stikstofdepositie van maximaal 0,07 mol/ha/j op het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Echter, door het verdwijnen van de huidige bebouwing en functies is er per saldo sprake van een afname van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (intern salderen). Voor de gebruiksfase geldt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

De ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies 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.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, is gelegen op circa 45 meter afstand van het plangebied. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Mogelijk nestelen er huismussen en gierzwaluwen in het dakvlak van de vrijstaande woning en bezetten vleermuizen een verblijfplaats in sommige gebouwen in het plangebied.

Vaste verblijf- en nestplaatsen van de huismus en gierzwaluw zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing vernield worden. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen vast te kunnen stellen, is nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

In de periode april-oktober 2020 is bebouwing aan de Vechtkade te Ommen onderzocht op de aanwezigheid van een vaste rust- en voortplantingsplaats van een vleermuis, huismus en gierzwaluw.

Uit het onderzoek is gebleken dat een vleermuis, huismus of gierzwaluw geen vaste rust- of voortplantingsplaats bezet in de te slopen bebouwing.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt geen vleermuis, huismus of gierzwaluw verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een vleermuis, gierzwaluw of huismus verstoord, beschadigd of vernield. Om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren, overeenkomstig wet- en regelgeving voor beschermde soorten, hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

De sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van het nieuwe gebouw leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

5.7.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit. Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tevens geen significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden of het Natuurnetwerk Nederland.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door Hameland Advies een archeologische quickscan uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

Op grond van de bestudeerde bronnen en gezien de waarnemingen in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische vindplaatsen vanaf de Late Middeleeuwen vanwege de ligging in de historische kern van Ommen. Er is tevens een hoge verwachting voor bewoningsresten in oever- en beddingafzettingen van de Vecht voor vindplaatsen vanaf het Neolithicum. Er zijn echter in de omgeving alleen vondsten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd bekend.

De archeologische waardevolle lagen bevinden zich vanaf het maaiveld in de antropogene ophooglaag die in de Late Middeleeuwen ontstaan is, en in de oever- en beddingafzettingen van de Vecht. Deze bevinden zich in de historische kern respectievelijk op een diepte van 0-1,50/2,50 m-mv en van 1,50-/2,50 tot 8 m-mv.

Het plangebied is gelegen in de historische kern van Ommen en het westelijk deel van het plangebied is vanaf 1822 bebouwd. Het centrale deel is erf en het oostelijke deel van het plangebied ligt op dat moment in een dode Vechtarm. In 1954 is de Vechtarm gedempt en is het gehele plangebied bebouwd. De aanwezige bodemverstoring door de bestaande bebouwing (Hema) en eerdere gebouwen (vanaf 1822) zijn onbekend, maar reiken tot een verwachte diepte van minimaal 100 cm-mv.

Uit de quickscan is gebleken dat het huidige plangebied nog niet eerder archeologisch is onderzocht. Onder de bebouwing is de bodem mogelijk tot in de oeverafzettingen van de Vecht verstoord, waarbij vermoedelijk alleen de top verstoord is door eerdere bodemingrepen. Nieuwbouw zal de potentiële archeologische waardevolle lagen verstoren tot een diepte van meer dan 1,00 m-mv.

Vastgesteld is dat het plangebied in de historische binnenstad ligt en dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling een onderzoeksplicht geldt.

Omdat in het voorliggende geval er op de locatie van de beoogde bebouwing reeds sprake van bebouwing is, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet mogelijk/doelmatig. De geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' blijven in het voorliggende plan van toepassing. Voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd te worden om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het plangebied.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het (historisch) centrum van Ommen. Zoals beschreven in paragraaf 3.1 zal de beoogde bebouwing zich voegen in het dorps weefsel van Ommen, waarbij rekening wordt gehouden met de ter plaatse aanwezige ruimtelijke en bebouwingskenmerken. Er is geen sprake van enige aantasting van rijks-, danwel gemeentelijke monumenten.

Wel ligt het plangebied binnen een tweetal molenbiotopen. Het gaat hierbij om de molenbiotopen van de windkorenmolens Den Oordt (Den Oordt 7, Ommen) en De Konijnenbelt (Zwolsesweg 5, Ommen). Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de omliggende molens en bijhorende beschermingszones (molenbiotoop).

In het kader van voorgenomen ontwikkeling hebben er overleggen plaatsgevonden met Stichting Ommer Molens. De stichting heeft als doel het bevorderen en verzekeren van instandhouding van de eerder genoemde molens en waken over de biotoop van alle vier Ommer Molens. De stichting heeft aangegeven dat er enig conflict is met de biotopen van de molens Den Oordt en De Konijnenbelt maar kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij wordt wel opgemerkt dat deze instemming geen precedentwerking mag gaan vormen voor andere- c.q. vergelijkbare plannen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden. Voorafgaand aan verlening omgevingsvergunning voor het bouwen dient een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd te worden om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het plangebied.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 440 meter van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.7.1.1 en bijlage 3 (AERIUS berekening) van deze toelichting is beschreven blijkt op basis van de uitgevoerde AERIUS-berekeningen dat er in de aanlegfase sprake is van een meetbare stikstofdepositie van maximaal 0,07 mol/ha/j op het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. Echter, door het verdwijnen van de huidige bebouwing en functies is er per saldo sprake van een afname van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (intern salderen). Voor de gebruiksfase geldt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Het opstellen van een passende beoordeling is gelet op het vorenstaande niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat

voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 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.

6.1.4 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 het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' moet worden doorlopen. Waterschap Vechtstromen heeft op basis hiervan onderzocht wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en heeft een wateradvies gegeven.

Het waterschap Vechtstromen adviseert dat wanneer er een nieuwe bouwput nodig is voor het realiseren van het voornemen de bouwput aan de Vechtzijde onder een flauw talud dient te worden gegraven (in verband met instabiliteit door grondwaterstromen). Verder zou het dan nog nodig kunnen zijn dat er een kwelscherm wordt aangebracht, afhankelijk van de diepte en de kwelstromen.

Met de gemeente Ommen is verder het volgende afgesproken:

- Vuilwater wordt aangesloten op de bestaande leiding in de Julianastraat, Varsenerdijk en Brugstraat.
- Langs de Varsenerdijk komt waarschijnlijk een verzamelleiding met één aansluiting op een put van het gemeentelijk stelsel (de dikke kokerbuis).
- Door de lagere ligging van het gebied is infiltratie van regenwater niet goed mogelijk. Afgesproken om niet te gaan infiltreren.
- Het regenwater zal wel gescheiden aangeleverd worden aan de weg. Voorkeur om direct aan te sluiten op de HWA-leiding in de Varsenerdijk.
- De gemeente gaat na of het zinvol is om in de Brugstraat een stukje gemeentelijk regenwaterriool aan te leggen.
- Bij de nadere uitwerking van de huisaansluitingen wordt een overleg gepland met de rioolbeheerder.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: mogelijkheden om van de bouwregels af te wijken;
- Specifieke gebruiksregels: het gebruik dat in elk geval strijdig is met de bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: in nader bepaalde gevallen kan strijdig gebruik worden toegestaan.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Er worden regels omtrent bouw en herbouw van geluidsgevoelige objecten beschreven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven, bestaande uit het strijdig gebruik dat in elk geval niet is toegestaan.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels beschreven. Het gaat hier om de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – molenbiotoop 1 en 2.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 14)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 15)*
In dit artikel zijn de overige regels opgenomen. Het gaat hierbij onder andere om regels omtrent welstand, parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes, welke gebaseerd zijn op het bestemmingsplan “Centrum Ommen”, vastgesteld op 27 juni 2013, nader onderbouwd.

Centrum - 1 (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van de beoogde bebouwing met woningen en commerciële plint zijn voorzien van de bestemming 'Centrum – 1'. De voor 'Centrum – 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen (uitsluitend op de verdiepingen), cultuur en ontspanning, detailhandel (uitgezonderd supermarkten en uitsluitend op de begane grond), kantoren (op begane grond), maatschappelijke voorzieningen, verkeer en verblijfsvoorzieningen en water met de bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Onder detailhandel en bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- a. detailhandel in volumineuze goederen dan wel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- b. het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk;
- c. risicovolle inrichtingen;
- d. geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- e. bedrijven die voldoen aan de activiteitsomschrijvingen in kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal toegestane woningen vastgelegd. Verder is door middel van een aanduiding de maximale bouw- en goothoogte vastgelegd. De hoofdgebouwen, voor zover direct gelegen aan de openbare weg, moeten voorzien zijn van een kap. Bij nieuwbouw dient de kap te beschikken over een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°, met dien verstande dat de dakhelling niet van toepassing is op de bovenste dakvlakken van afgeknotte schilddaken.

Daarnaast zijn er bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij is aangesloten op het bestemmingsplan "Centrum Ommen".

Verkeer – Verblijf – 1 (Artikel 4)

De voor 'Verkeer – Verblijf – 1' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen en balkons ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen.

In de bouwregels is het volgende bepaald:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het wegverkeer maximaal 6 m mag bedragen;
- c. ten aanzien van overkragende balkons behorend bij de nabij gelegen bestemmingen geldt dat deze minimaal 2,5 m boven peil gerealiseerd moeten worden.

Verder zijn er bouwregels opgenomen ten behoeve van het realiseren van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf.

Wonen - 1 (Artikel 5)

Het beoogde appartementengebouw, de grondgebonden woningen en de daarbij behorende gronden zijn voorzien van de bestemming 'Wonen – 1'. De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in aaneengebouwde en/of gestapelde woningen, en tevens voor;

- a. aan huis gebonden beroepen;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen
- g. water, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

In de bouwregels is onder andere bepaald dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal toegestane woningen vastgelegd. Verder is door middel van een aanduiding de maximale bouw- en goothoogte vastgelegd. Verder is door middel van de aanduiding 'gestapeld' aangegeven waar de beoogde gestapelde woningen zijn toegestaan.

Verder zijn er regels opgenomen voor 'aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen', 'bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde' en 'nutsvoorzieningen'. Hierbij is aangesloten op het bestemmingsplan "Centrum Ommen".

Waarde – Archeologie (Artikel 6) en Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 7)

De voor 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere door voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

De betreffende dubbelbestemmingen zijn overgenomen van het bestemmingsplan "Centrum Ommen".

Waterstaat - Waterkering (Artikel 8)

Overeenkomstig het bestemmingsplan "Centrum Ommen" is het plangebied grotendeels voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens alsmede voor waterberging.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOORLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen hun ruimtelijk beleid en in kan stemmen met het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de ‘normale procedure’ van toepassing is.

Zoals in paragraaf 6.2.2 is beschreven is in het kader van de ‘normale procedure’ advies ingewonnen bij het waterschap. Het advies is verwerkt in paragraaf 6.2.2. Daarnaast is het voorliggende bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende bestemming en heeft hiertoe een positief advies afgegeven.

9.1.4 Stichting Ommer Molens

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is voorgelegd en besproken met Stichting Ommer Molens. Stichting Ommer Molens is onder voorwaarden akkoord met de beoogde ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Wel zijn belanghebbenden in een vroeg stadium betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Zo heeft er een inloopavond/informatieavond plaatsgevonden waarbij belanghebbenden op het plan hebben kunnen reageren. De reacties waren overwegend positief. Een belangrijke wens dat was aangedragen was het in stand houden of versterken van de doorkijk vanaf de Vechtkade naar de achterliggende kerk. Met het voorliggende plan is hier zoveel als mogelijk rekening mee gehouden door tussen de twee beoogde bouwmassa's een open ruimte te realiseren.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Nader onderzoek vleermuis, huismus en gierzwaluw

Bijlage 6 Quickscan archeologie

Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling