

Bestemmingsplan

Centrum Ommen, herziening hoeklocatie Schurinkstraat – Dr. A.C. van Raaltestraat

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Mei 2023

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Bestemmingsplan

Centrum Ommen, herziening hoeklocatie Schurinkstraat – Dr. A.C. van Raaltestraat

Plannaam: Centrum Ommen herziening hoeklocatie Schurinkstraat – Dr. A.C. van Raaltestraat
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.centrum2012.bp0010-ow01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Mei 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1	GELUID	28
4.2	BODEM.....	29
4.3	LUCHTKWALITEIT	30
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
4.5	MILIEUZONERING	33
4.6	GEUR	35
4.7	ECOLOGIE.....	36
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	40
4.10	MOLENBIOTOOP 3.....	41
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	43
5.1	VIGEREND BELEID.....	43
5.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	46
6.1	INLEIDING.....	46
6.2	OPZET VAN DE REGELS	46
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG.....	50
8.1	HET RIJK	50
8.2	PROVINCIE OVERIJSEL	50
8.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	50
8.4	STICHTING OMMER MOLENS	50
8.5	INSPRAAK.....	50
8.6	ZIENSWIJZEN.....	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1	ERFRINRICHTINGSPLAN.....	52
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK – WEGVERKEERSLAWAAI	53

BIJLAGE 3	ONTWERPBESCHIKKING HOGERE GRENSWAARDEN	54
BIJLAGE 4	BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING.....	56
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	57
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

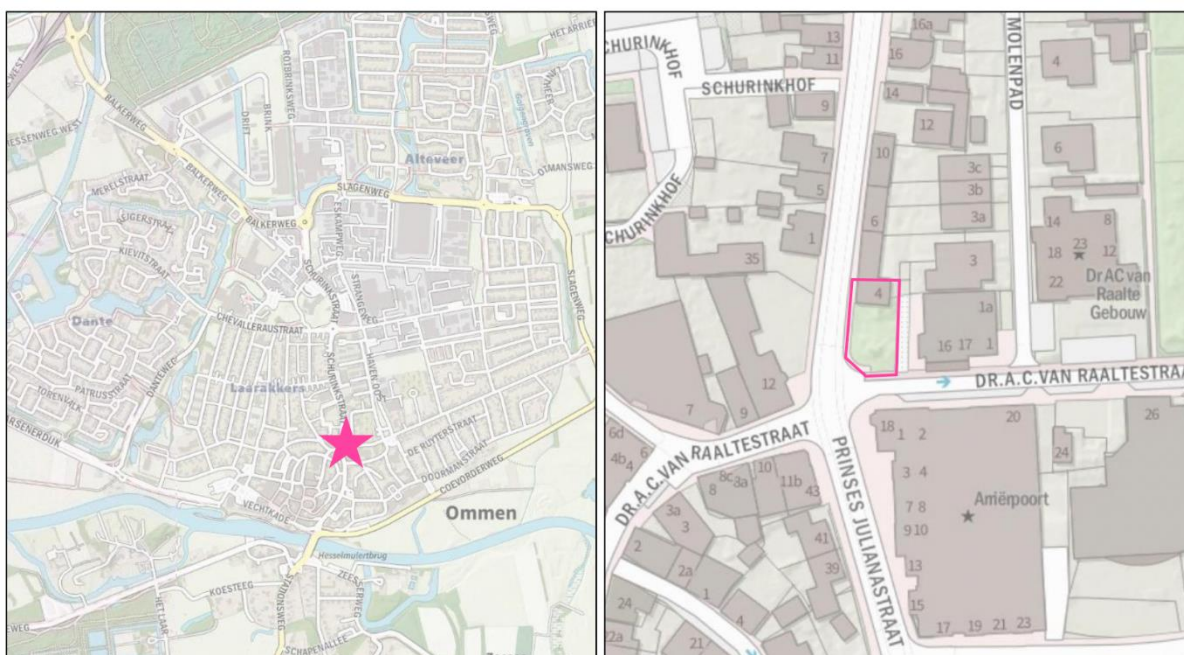
1.1 Aanleiding

In het centrum van Ommen, op de hoek waar de Schurinkstraat de Doctor A.C. van Raaltestraat kruist, bevindt zich een locatie met een woonbestemming. Het perceel is kadastraal bekend als Stad-Ommen, sectie B, nummer 7063. In het verleden heeft op deze locatie een woning gestaan die enige tijd geleden is gesloopt. Daarna is het gebied niet meer in gebruik genomen voor een woning. Het perceel is momenteel grotendeels braakliggend en bestaat uit groen met enkele bomen en een vervallen opslag. Het voornemen is om de vervallen opslag te slopen, de bomen te kappen en op dit perceel (hierna plangebied) een woning te bouwen. De gemeente heeft middels een principe-uitspraak positief gereageerd en wil meewerken aan dit aan dit voornemen.

Het huidige bestemmingsplan “Centrum Ommen” staat alleen onder voorwaarden het huidige aantal woningen toe, waarmee het toevoegen van een woning niet mogelijk is. Om dit mogelijk te maken wordt de huidige bestemming binnen het plangebied aangepast om zodoende de bouw van een woning mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologische kader voor deze locatie. In deze toelichting wordt aangetoond dat in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Ommen op de hoek waar de Schurinkstraat de Doctor A.C. van Raaltestraat kruist. De indicatieve ligging van het plangebied ten opzichte van Ommen en de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1. In de afbeelding is het plangebied indicatief aangegeven door middel van de roze ster en roze omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van Ommen en de directe omgeving (bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Centrum Ommen, herziening hoeklocatie Schurinkstraat – Dr. A.C. van Raaltestraat” bestaat uit de volgende stukken:

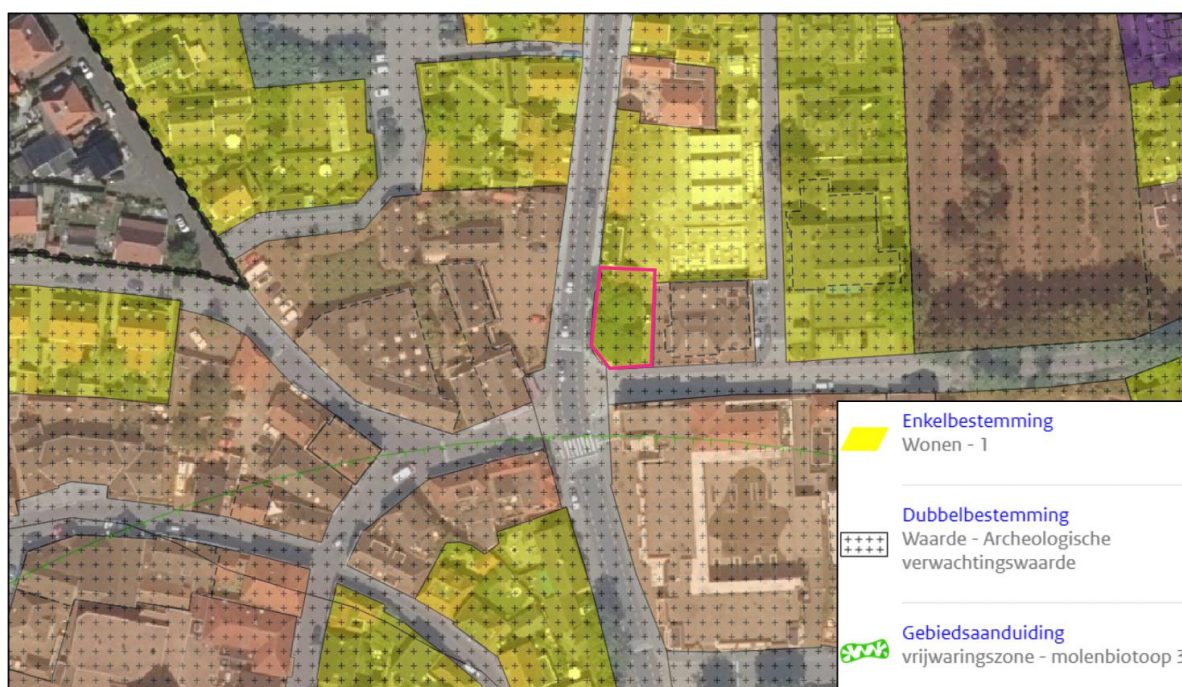
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.centrum2012.bp0010-ow01) en een renvooi;
- regels.

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 van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Centrum Ommen", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ommen op 27 juni 2013. Tevens geldt de "Facetherziening parkeren Ommen" (vastgesteld op 19 juli 2018). Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen – 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 3'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waar het plangebied met roze omlijning is weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving huidige bestemmingen

Wonen – 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beperkt tot het bestaande aantal woningen en voor aan huis gebonden beroepen, bestaande garageboxen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water met waterhuishoudkundige doeleinden, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en tuinen en erven.

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de bestemming, voor zover in de verbeelding geen bouwvlak is aangegeven, mogen de gebouwen de rooilijn niet overschrijden en is uitsluitend het bestaande aantal woningen per bouwperceel toegestaan.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

De voor '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 verwachte archeologische waarden.

Vrijwaringszone – molenbiotoop 3

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 3' zijn mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

1.4.3 Strijdigheid

Zoals in paragraaf 1.1 al aangegeven voorziet het voornemen in het toevoegen van een woning. De gronden ter plaatse hebben een woonbestemming, maar het aantal woningen binnen deze bestemming is beperkt tot het bestaande aantal woningen. Het toevoegen van een woning in het plangebied past daarmee qua bouwen en gebruik niet binnen de geldende bestemming en is hiermee niet toegestaan. Daarnaast voldoet de beoogde woning niet aan de standaard toegestane bouwhoogte van het molenbiotoop.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en de gewenste situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Schurinkstraat en Dr. A.C. van Raaltestraat in het centrum van Ommen. De hoeklocatie is altijd in particulier eigendom geweest en daarom ook altijd bestemd geweest met een woonbestemming.

In het verleden heeft er een woning gestaan die gesloopt is en vervolgens is het gebied niet meer in gebruik genomen voor een woning. Het gebied betreft in de huidige situatie een braakliggend terrein met enkele bomen, waardoor het oogt als openbaar groen.

Ten noorden grenst het plangebied aan de woning Schurinkstraat 4. De bebouwing (schuurtje) aan de Schurinkstraat 2 zal worden gesloopt. Ten oosten loopt een doodlopende oprit ten behoeve van de een garage. Daarnaast ligt een fietsenwinkel met daarboven enkele appartementen.

Ten zuiden en ten westen van het plangebied liggen respectievelijk de Dr. A.C. van Raaltestraat en Schurinkstraat. In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn een luchtfoto en een straatbeeld van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

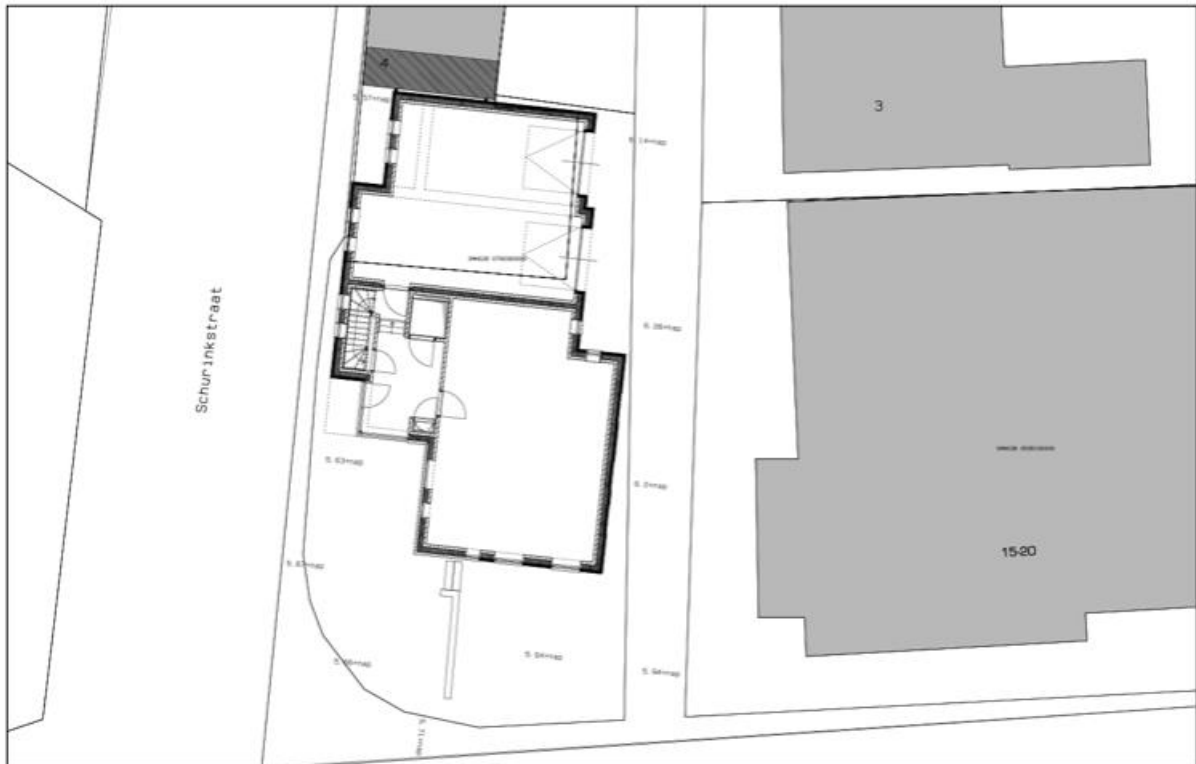


Afbeelding 2.2: Straatbeeld vanaf de Dr. A.C. van Raaltestraat (Bron: Google Streetview, juli 2021)

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om op de hoek van de Dr. A.C. van Raaltestraat en Schurinkstraat een woning te bouwen. Voor de bouw van deze woning zal een bestaand verouderd opslaggebouw (Schurinkstraat 2) ter plaatse worden gesloopt.

Een deel van het perceel zal open karakter krijgen, om te zorgen voor een verkeersveilig overzicht en om de appartementen in het naastgelegen pand (Dr. A.C. van Raaltestraat 15-20) niet te laten wegvallen uit het straatbeeld. De huidige bomen zullen worden geveld ten behoeve van de woning en dienen gecompenseerd te worden. Het groene karakter van de plek zal worden behouden middels de aanplant van nieuw groen waaronder een aantal leibomen die dienen als compensatie voor de te kappen bomen op het perceel. De leibomen zullen niet te hoog worden, zodat de maximale hoogte ten opzichte van de omliggende molens niet in het gedrang is. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld om deze leibomen en het overige groen op het perceel landschappelijk in te passen. De nieuwe woning zal aan de noordzijde van het perceel gebouwd worden. De zuidzijde zal groen ingericht worden met een open karakter. In onderstaande afbeeldingen zijn een schets van de beoogde situering van de woning (afbeelding 2.3), gevelafbeeldingen (afbeelding 2.4) en een uitsnede van het erfinrichtingsplan (afbeelding 2.5) opgenomen. In Bijlage 1 van deze toelichting is het gehele erfinrichtingsplan opgenomen.



Afbeelding 2.3: Stedenbouwkundige en terreinsituatie hoek Schurinkstraat (Bron: SKILL Architectuur)



Afbeelding 2.4: Gevelafbeeldingen Schurinkstraat / dr. A.C. van Raaltestraat (Bron: SKILL Architectuur)



Afbeelding 2.5: Uitsnede erfinrichtingsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW en de Parkeernormennota Ommen. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

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

2.3.2 Parkeerbehoefte

Het voornemen bestaat uit het toevoegen van een woning aan het centrum van Ommen. Hiervoor geldt volgens de Parkeernormennota Ommen, voor de functie wonen de minimale CROW. Tevens gelden de uitgangspunten:

- De stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk gebied;
- Gebiedskenmerk: rest bebouwde kom;
- Functie: Koop, vrijstaand: minimaal 1,9 parkeerplaats per woning

Het voornemen heeft daarmee een parkeerbehoefte van afgerond 2 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in twee parkeerplaatsen in de garage van de te bouwen woning. Daarmee voldoet dit plan aan de parkeernormen afkomstig uit de parkeernormennota 2017. In afbeelding 2.3, 2.4 en 2.5 zijn deze parkeerplaatsen weergegeven.

Er wordt gesteld dat aan de benodigde parkeerbehoefte kan worden voldaan en het aspect parkeren vormt geen belemmering.

2.3.3 Verkeersgeneratie

Gekeken wordt naar de verkeersgeneratie als gevolg van voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische situatie. Met het voornemen wordt er een woning toegevoegd. Hiervoor geldt, op basis van voorgaande uitgangspunten, een toevoeging van 7,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal aan de huidige verkeersgeneratie in het centrum van Ommen. Door het voornemen zal het aantal verkeersbewegingen beperkt toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Dit zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

Het plangebied zal worden ontsloten op de reeds bestaande steeg/oprit ten oosten van het plangebied. Deze oprit is ontsloten op de Dr. A.C. van Raaltestraat. De Dr. A.C. van Raaltestraat beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer op een veilige wijze af te wikkelen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘verkeer en parkeren’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en waar nodig doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 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.

3.1.1.2 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 zet het Rijk 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.

3.1.1.3 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.

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (voorloper NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder 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).

3.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. De Afdeling is van oordeel dat gelet op dat een plan voor 11 woningen niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning binnen een woonbestemming. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Daarna zijn de plannen enkele keren geactualiseerd.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

1. Duurzaamheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. 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.

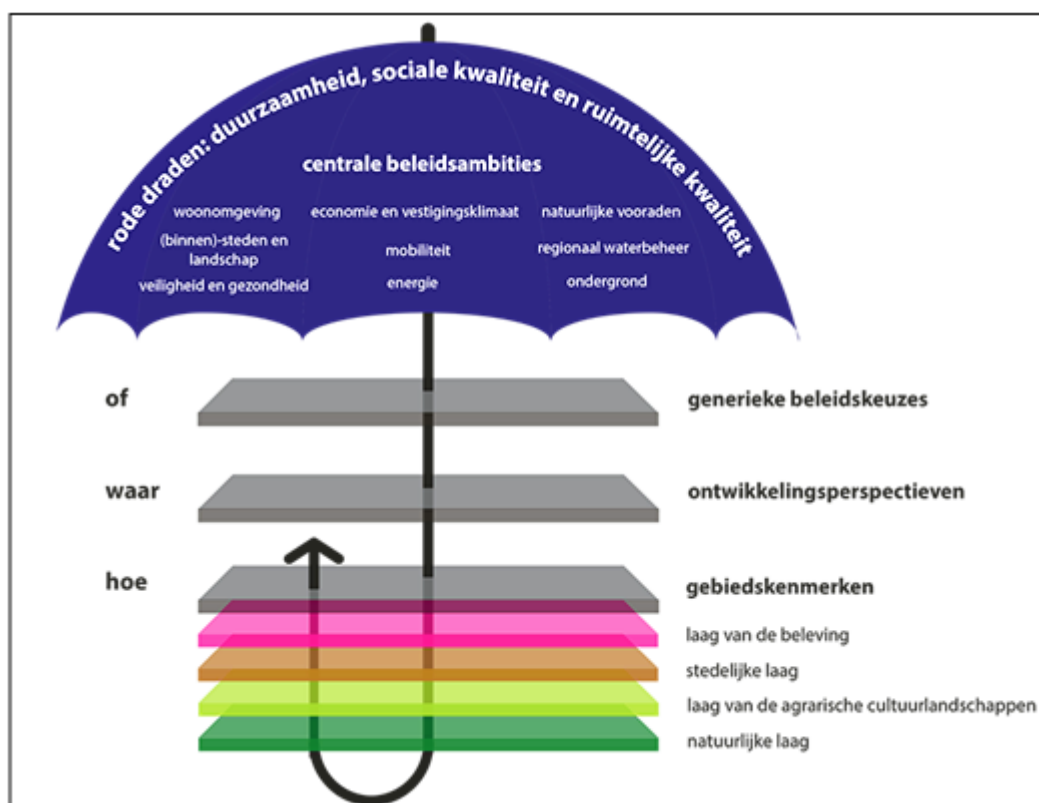
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskkenmerken nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

3.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes is met name 'Principe van concentratie' (artikel 2.1.2, lid 1), 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3), 'Ruimtelijke kwaliteit' (artikel 2.1.5) en 'Realisatie nieuwe woningen' (artikel 2.2.2, lid 1) van belang.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik lid 1

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen lid 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.

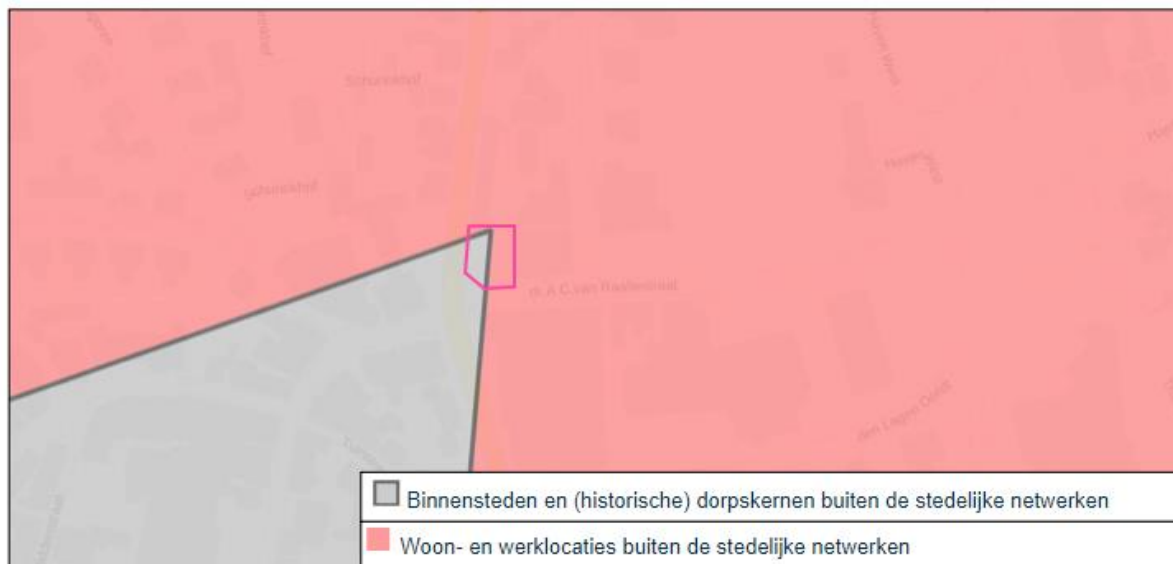
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Voorliggend voornemen voorziet in het toevoegen van een woning aan een bestaand woongebied. In het verleden heeft op deze locatie ook een woning gestaan, waardoor er sprake is van het terugbouwen van een woning. De woning voorziet in de kwalitatieve behoefte in de lokale woningmarkt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte.

Met het realiseren van deze woning wordt voorzien in de lokale behoefte van woningen in het centrum van Ommen. Daarnaast blijkt in de volgende paragrafen dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, hoe toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel, dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering en de Catalogus Gebiedskenmerken.

3.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt in de kern van Ommen en behoort zowel tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' als 'Binnensteden en (historische) dorpskernen buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2: Uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

"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 et cetera). Er wordt gestuurd op concentratie van detailhandel in kernwinkelgebieden.

"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 overstrooming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

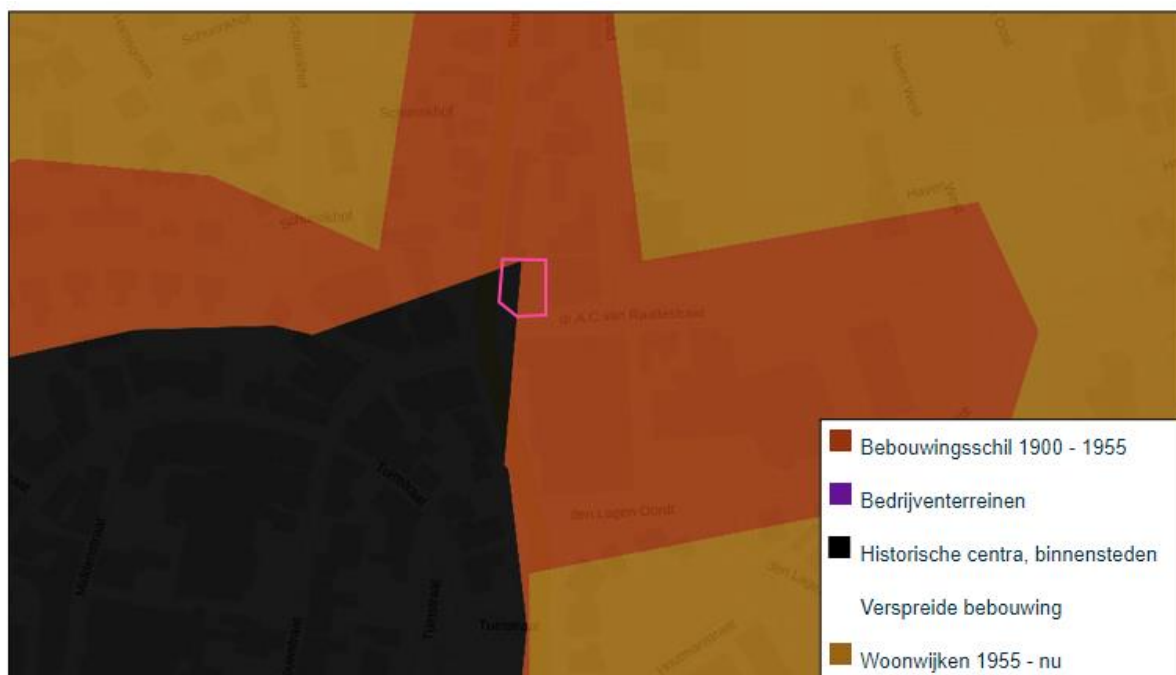
Het plangebied betreft de locatie van een woning, te midden van voornamelijk woon- en gemengde (centrum)functies. Het toevoegen van een woning in het plangebied is gelet op de woonomgeving waarin de locatie ligt passend en voorziet in de lokale woonvraag. Het is een nieuwe duurzame functie voor de locatie. Verder levert de ontwikkeling door gasloos nieuw te bouwen tevens een bijdrage aan de energietransitie. Tevens worden er bij de bouw maatregelen genomen ter voorkomen van eventuele wateroverlast (zie hoofdstuk 5). Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 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. De 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' kunnen in dit geval buiten beschouwing worden gelaten aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied. Ten aanzien van de 'Laag van beleving' wordt opgemerkt dat op de gebiedskenmerkenkaart het plangebied niet is gelegen binnen een gebiedstype van de 'Laag van beleving' en kan daarom in dit geval ook buiten beschouwing gelaten worden.

1. De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is volgens de stedelijke laag gelegen in de gebiedstypes 'Historische centra binnensteden' en 'Bebouwingsschil 1900-1955'. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.3: Uitsnede van de stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Historisch 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. Onder andere zijn te herkennen: Hanzesteden, de kernen van de Stedenband Twente en de landstadjes.

“Bebouwingsschil 1900 – 1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken 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.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

In het voorliggende geval wordt op een inbreidingslocatie, welke wordt aangemerkt als ‘bestaand bebouwd gebied’, een nieuwe woning gerealiseerd. De ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel van het centrumgebied van Ommen en wordt als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Met het situeren van de woning is rekening gehouden met de rooilijnen van de naastgelegen bebouwing en de zichtlijnen van het verkeer. Op deze wijze gaat de nieuwe bebouwing goed op in het huidige straatbeeld en vindt er een stedenbouwkundige afronding van het gebied plaats. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de bewuste locatie goed past bij het huidige karakter van het omliggende gebied en derhalve passend is binnen de ‘stedelijke laag’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ommen

3.3.1.1 Algemeen

De gemeente Ommen heeft in 2021 een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. Met als thema ‘Ommen jouw toekomst’ is de gemeente samen met inwoners, plaatselijke belangen, ondernemers en maatschappelijke organisaties en partners de toekomst gaan verkennen. De ambitie hierbij is dat Ommen zich ontwikkelt tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde verblijfsgemeente.

De omgevingsvisie betreft een integrale visie voor de toekomst. De visie vervangt het GOP. Nieuwe ontwikkelingen, transities en opgaven hebben impact op de economie, omgevingskwaliteit en samenleving. Het maakt een actualisatie van de visie op de toekomst wenselijk. Het behouden en verder versterken van de omgevingskwaliteit in het gevarieerd landelijk gebied, Ommen en de kernen staat voorop. Nieuwe opgaven en transities wil de gemeente inpassen met behoud van de omgevingskwaliteit die zo kenmerkend is voor de gemeente. Met deze omgevingsvisie geeft de gemeente ook invulling aan de eisen die de nieuwe Omgevingswet stelt.

3.3.1.2 Missie en ambitie

Ommen ontwikkelt zich op basis van haar kernkwaliteiten tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde woon- en verblijfsgemeente. Ommen ontwikkelt zich op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Ommen is een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Een woon- en verblijfsgemeente met een evenwichtige bevolkingsopbouw, een aantrekkelijke omgevingskwaliteit en vitale leefbare kernen. Het duurzaam behouden en verder ontwikkelen van de kernkwaliteiten, met als basis de 4 G's: groen, gastvrij, geïnspireerd en gezond. Een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in samenhang met het bieden van ontwikkelmogelijkheden voor Agro & Food, landschap en natuurwaarden. Een gemeente waar ontspanning, welzijn en sport verbonden zijn met educatie en zorg.

3.3.1.3 Ambitie ten aanzien van wonen

Ommen wil als verblijfsgemeente haar inwoners een gezonde en vitale samenleving bieden. Het behouden en verbeteren van de samenhang en leefbaarheid in de kernen en wijken staat hoog op de agenda. De gemeente voorziet in de woonvraag van de eigen inwoners: jongeren, starters, jonge gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen. De gemeente wil woningen en gebouwen duurzaam en levensloopbestendig bouwen. De gemeente stelt mensen in staat zo lang mogelijk zelfstandig in onze gemeente te blijven wonen. Ze draagt zorg voor een samenleving waar iedereen aan mee kan doen, met goede, toegankelijke en hoogwaardige voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, sport en cultuur en een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en ontspanning. Wonen in een lommerrijke, groene en veilige omgeving, die goed bereikbaar is over de weg en het spoor en beschikt over een goede utilitaire en recreatieve fiets- en wandelinfrastructuur.

Gericht op het behoud van de kernkwaliteiten en daarmee het borgen van een vitale en leefbare samenleving zet de gemeente erop in meer woningen te bouwen dan op basis van de eigen behoefte nodig is. Naast het bouwen voor de eigen woningbehoefte, maakt de gemeente een toestroom van nieuwe inwoners van buiten de gemeente mogelijk, die zich met name richt op (jonge) gezinnen met kinderen. Een hoger bouwprogramma biedt tegelijkertijd betere kansen voor de eigen inwoners om in Ommen een woning te krijgen en meer mogelijkheden voor het bouwen van woningen voor specifieke doelgroepen. De gemeente Ommen wil in een omvang groeien die past bij het profiel van Ommen en komen dan uit bij maximaal 1.250 nieuw te bouwen woningen tot 2040. Dat is het maximale aantal in het uitleggegebied De Vlierlanden, bestaande en nieuwe inbreidingslocatie en vanuit een vraag gestuurde woningbouw in de kernen en het buitengebied. Meer dan 1.250 vraagt om nieuwe uitleggegebieden voor woningbouw en dat is niet passend bij het groene karakter van Ommen en doet afbreuk aan de bestaande waarden van landbouw en natuur. Daarmee wordt ook richting de Regio Zwolle de kaders voor de bijdrage in de verstedelijkingsopgave voor de regio aangegeven.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

Met het voornemen wordt een woning toegevoegd in het centrum van de gemeente Ommen. Dit gebeurt op een inbreidingslocatie, waarin het verleden ook een woning heeft gestaan. Het perceel rond de woning zal groen worden ingericht, zie ook het erfinrichtingsplan in Bijlage 1, waarmee er sprake zal zijn van een groene omgeving. Er wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente om het centrum aantrekkelijk te houden. En er wordt rekening gehouden met de zichtlijnen van de omliggende wegen, zodat er een veilige verkeerssituatie blijft bestaan. De woning zal gasloos worden gebouwd en voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen. Het voornemen draagt zo bij aan het bouwprogramma van de gemeente Ommen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Ommen.

3.3.2 Woonvisie Ommen 2015-2025

3.3.2.1 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.

3.3.2.2 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."

3.3.2.3 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.

3.3.2.4 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.

Uit de Omgevingsvisie Ommen (paragraaf 3.3.1) blijkt dat het aantal woningen dat gebouwd kan worden tot 2040 1250 woningen is. Dit wijkt af van bovenstaande. De omgevingsvisie Ommen is van recentere datum, waarmee de Omgevingsvisie leidend is in de woningbouwbehoefte.

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

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

3.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van een woning aan de rand van het centrum van Ommen. Hiermee kunnen meerdere doelgroepen bediend worden. Kwalitatief gezien wordt hiermee aangesloten op de 'Woonvisie Ommen 2015-2025'. Kwantitatief gezien is er de komende jaren nog voldoende ruimte voor de voorgenomen ontwikkeling. 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'.

3.3.3 Welstandsnota Ommen

3.3.3.1 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 hoofddeling tussen het buitengebied en de kernen.

3.3.3.2 Ommen kern

Het plangebied ligt in 'Ommen kern'. In onderstaande afbeelding 3.4 is het plangebied met een blauwe cirkel weergegeven. Het plangebied ligt in het gebied met een 'welstandsniveau 1'.



Afbeelding 3.4: Uitsnede Welstandskaart kern Ommen (Bron: gemeente Ommen)

In een gebied met welstandsniveau 1, gelden de volgende criteria:

- De structuur, positie en oriëntatie van de belendende bebouwing en in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw;
- De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving;
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving;
- In geval van uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk;
- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd;
- De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik zijn afgestemd op de bebouwing uit de omgeving;
- Te felle of contrasterende kleuren zijn niet toegestaan;
- De reclame dient als zelfstandig element te worden vormgegeven, waarbij de maatvoering en detaillering zijn afgestemd op en harmoniëren met de gevel;
- Eén uitsteekbord of één lichtbak haaks per gevel (op de begane grond) van maximaal 60x60cm is toegestaan;
- Evenwijdig aan de gevel is toegestaan: maximaal over 70% van de breedte, met een maximale hoogte van 40cm, in de vorm van losse (doos)letters in het platte vlak;
- Het totaal aantal reclame-uitingen aan de gevel bedraagt maximaal twee.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota Ommen'

Er ligt een stedenbouwkundig bouwplan met een door de stadsbouwmeester positief pre-advies. Er is bewust gekozen om een deel van het perceel open te laten, om te zorgen voor verkeersveilig overzicht, alsmede om ervoor te zorgen dat de appartementen in het achterliggende pand (Dr. A.C. van Raaltestraat 15-20) niet wegvallen uit het beeld. Daarmee blijft er tevens ruimte om een deel van het groene karakter van deze plek te behouden. De bestaande bebouwing (Schurinkstraat 2), waarvan de staat een negatieve uitstraling heeft op het straatbeeld, zal worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Dit zorgt voor een betere uitstraling van de Schurinkstraat op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat de voorgenen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Welstandsnota Ommen'.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

Plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Dr. A.C. van Raaltestraat en de Schurinkstraat. De Schurinkstraat loopt op deze hoek over in de Pr. Julianastraat. Deze wegen kennen een wettelijke geluidzone. Door BJZ.nu B.V. is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport hiervan is als Bijlage 2 toegevoegd. Hieronder worden de conclusies weergegeven:

De geluidbelasting als gevolg van de Schurinkstraat bedraagt hoogstens 63 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de westgevel (toets punt 01, 1,5 meter hoogte) van de te realiseren woning. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de wettelijke maximale toegestane waarde van 63 dB.

De geluidbelasting van de Prinses Julianastraat bedraagt hoogstens 54 dB (inclusief reductie). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de wettelijke maximale waarde van 63 dB. Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de Schurinkstraat en de Prinses Julianastraat is in voorliggend geval benodigd. Afwijken van de voorkeurswaarde is alleen mogelijk als bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard en een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd kan worden.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van extra gevelmaatregelen van minimaal 15 dB bovenop de karakteristieke gevelmaatregelen, wordt een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Met het vaststellen voor de benodigde hogere waarde van hoogstens 63 dB voor de Schurinkstraat, de hogere waarde van hoogstens 54 dB voor de Prinses Julianastraat en het nemen van gevelmaatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

4.1.2.2 Rail- en industrielawaai

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. De aspecten ‘railverkeerslawaai’ en ‘industrielawaai’ zijn dan ook niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan, mits er een hogere waarde wordt vastgesteld en er gevelmaatregelen zoals het gebruik van dove gevels worden genomen. De verplichting voor dove gevels is met een aanduiding in de regels opgenomen. De ontwerpbeschikking hogere grenswaarde is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient te 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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707.

4.2.2 Situatie plangebied

Door DUMEA Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 4 van dit bestemmingsplan.

Onderzoeksresultaten

Ter plaatse van de plangebied zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

In het bovengrondmengmonster zijn lichte verhogingen zink, kwik en lood aangetroffen en in het ondergrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster is een lichte verhoging benzeen aangetroffen. Er zijn geen concentraties in de grond en het grondwater boven de

tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de plangebied geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. Ter plaatse van het plangebied zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In het mengmonster is analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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);

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

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

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

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

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

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

4.3.2.1 Externe werking

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof worden gegarandeerd. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.2.2 Interne werking

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in onderstaande tabel:

Parameter	Achtergrondwaar de [µg/m ²] 2020	Achtergrondwaar de [µg/m ²] 2030	Grenswaarde [µg/m ²]	WHO advieswaarde [µg/m ²]	Voldoet (ja/nee)
Stikstofdioxide NO ₂	9.225	5.857	40	40	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	14.74	12.71	40	30	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	7.828	6.286	25	10	ja

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} voldaan wordt. Ook aan de advieswaarden van de van de WHO voor de achtergrondconcentratie van alle parameters wordt voldaan.

Gezien de activiteiten op de locatie en de daarbij te verwachten emissies naar de lucht is het voldoende aannemelijk dat ook met de bijdrage van deze activiteiten zowel nu als in de komende jaren ruim zal worden voldaan aan de grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van art. 5.16 Wm.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid 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 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).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

4.4.2 Situatie plangebied

Aan de 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 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels een roze ster de locatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

Het plangebied ligt circa 350 m ten noorden van de N34 (afrit N347 (Ommen) – N36 (bij Rheezeveen)). In bovenstaande afbeelding is de N34 met een groene lijn aangegeven. Deze weg heeft een GR plafond van 73 meter. Het voornemen ligt buiten het groepsrisicoplafond van deze weg.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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.

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.

4.5.2 Gebiedstypen

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' 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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Het plangebied is gelegen gebied waar naast woonfuncties ook gemengde (centrum)functies voorkomen. Er is sprake van een matige functiemenging. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

4.5.3.2 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 of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van woonfuncties en gemengde voorzieningen. Planologisch gezien zijn op basis van het geldende bestemmingsplan in de omgeving voorzieningen in de vorm detailhandel, bedrijven en instellingen behorend tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca toegestaan.

Met inachtneming van de omvang van deze bestemde gronden zijn hier functies mogelijk waarvoor maximaal milieucategorie 2 geldt. De grootste richtafstand voor dergelijke functies is op basis van de VNG Handreiking 'bedrijven en milieuzonering' voor mogelijke geluidshinder en bedraagt 10 meter op basis van ligging in gemengd gebied. De afstand tussen deze gemengde bestemmingen en de gevels van de boogde woning is in alle gevallen meer dan 10 meter.

Naast het plangebied (Dr. A.C. van Raaltestraat 15-20) is planologisch gezien detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen mogelijk. 'Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt' heeft een milieucategorie van 1 volgens de VNG-uitgave. Hiervoor geldt een risicoafstand van 10 meter in gemengd gebied. De daadwerkelijke afstand tussen de beoogde woning en deze detailhandel is circa 7,5 meter.

Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Echter zijn er op de bovenverdieping van dit pand voor detailhandel (fietsenwinkel) appartementen gelegen en liggen ook ten noorden van deze detailhandel woningen. Er is hier een fietsenwinkel gevestigd, waar geen opslag van vuurwerk plaatsvindt. Formeel mag er binnen het plangebied, volgens het huidige bestemmingsplan, een woning gebouwd worden. Planologisch gezien wordt het dus niet verzwaard. Het voornemen beperkt daarom de mogelijkheden van de detailhandel niet verder dan nu het geval is door de omliggende woningen. En andersom is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat omliggende milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de realisatie van de woning op deze locatie, er is vanuit milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Andersom wordt geconcludeerd dat omliggende functies niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door het initiatief.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting, binnen een concentratiegebied, op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

4.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.6.3 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Ommen. In een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gesitueerd. Gesteld kan dan ook worden dat gezien de onderlinge afstand op voorhand wordt geconcludeerd dat agrarische bedrijven de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren. Ter plaatse van het voornemen is hiermee sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving, temeer omdat dichterbij deze bedrijven reeds woonfuncties aanwezig zijn die maatgevend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 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.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

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.

Het plangebied bevindt zich op circa 400 meter afstand van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. In onderstaande afbeelding is het plangebied met een roze ster aangegeven.



Afbeelding 4.2: Plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Atlas van Overijssel)

Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is geen sprake van directe negatieve effecten op Natura 2000-gebied (bijvoorbeeld licht- en geluidhinder). Een ontwikkeling kan echter ook indirecte negatieve effecten hebben, door bijvoorbeeld een onevenredige toename in stikstofdepositie. Door de onderlinge afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dient het effect van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in ogenschouw genomen te worden. Door BJZ.nu BV is daarom een stikstofberekening uitgevoerd. De Aerius-berekening is als Bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder zijn de conclusies weergegeven:

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is de kern van het Nederlandse natuurbesluit. 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 plangebied bevindt zich niet in of nabij gronden die tot het NNN behoren. Op circa 358 meter ten zuiden van het plangebied ligt de zone rondom ondernemen met natuur en water buiten NNN 'Vechtdal'. In onderstaande afbeelding is het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven, waarbij het plangebied met een roze ster is aangegeven.



Afbeelding 4.3: Natuurnetwerk Nederland ten opzichte van plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedssfeer van de voorgenomen activiteit wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Het NNN kent immers geen schaduwwerking.

4.7.2 Soortenbescherming

4.7.2.1 Algemeen

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

4.7.2.2 *Situatie plangebied*

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning op een braakliggend terrein met enkele bomen. Deze bomen zullen worden gekapt ten behoeve van de bouw, maar zullen worden herplant in de vorm van enkele leibomen. Natuurbank Overijssel heeft daarom een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Het gehele rapport is als Bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder worden de conclusies weergegeven:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de kapschuur gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende beschermde diersoorten af. Dit leidt echter niet tot overtreding van een verbodsbepaling.

4.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

Binnen het voornemen is een archeologische verwachtingswaarde aanwezig, waardoor de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, bescherming en/of hersteld van de verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd bij bodemingrepen van grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m².

Het initiatief betreft de bouw van een woning, waarbij er kleine bodemingrepen worden gepleegd. Echter zal dat op een kleinere oppervlakte dan 2.500 m² zijn. Er is ten gevolge hiervan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk en de archeologische dubbelbestemming zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/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.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of op de naastgelegen percelen is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorische geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Besluit Milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een plan 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 (kolom 3, plannen);
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 plan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (kolom 4, besluiten);
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 plan 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.

4.9.2 Situatie plangebied

4.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' is gelegen op circa 400 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit is ook gebleken uit de stikstofberekening (zie paragraaf 4.7). Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *"aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een woning. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen gering toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 5 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Molenbiotoop 3

4.10.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de 'Molenbiotoop 3' van het geldende bestemmingsplan "Centrum Ommen". Deze biotoop is afkomstig van de Korenmolen De Lelie (stellingmolen). Deze molen ligt ten noorden van de Vecht op de grens van het centrumgebied en het (voormalige) havengebied.

Voor bouwwerken van nieuw te bouwen bouwwerken gelden op basis van de molenbiotoop beperkingen met betrekking tot de hoogte van deze bouwwerken (artikel 26.1.2 van het bestemmingsplan "Centrum Ommen"):

- a. *binnen een afstand van 100 m van de molen niet meer bedragen dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek;*
- b. *binnen een afstand van 100 tot 300 m van de molen 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*

met dien verstande dat bij vervanging van bestaande bebouwing de bestaande bouwhoogte ten hoogste is toegelaten, indien sprake is van herbouw op dezelfde locatie. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland AHN is de maaiveldhoogte ter plaatse van de betreffende molen 8,1 m en Z (askop-hoogte) = 16,90 m en de stelling is 6,30 meter hoog.

Afgeweken kan worden van de bepalingen omtrent de molenbiotoop, mits de belangen van de molen niet onevenredig wordt geschaad. Hierover dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de Stichting Ommer Molens. De stichting heeft als doel het bevorderen en verzekeren van instandhouding van de molens en waken over de biotoop van alle Ommer Molens.

4.10.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Molenbiotoop 3’

De afstand van het plangebied tot de molen is circa 138,5 meter. De maximale hoogte van een bouwwerk mag op basis van bovenstaande gegevens, niet meer bedragen dan $138,5/50+0,2*16,9 =$ circa 8,55 meter. Het voornemen zal een bouwhoogte hebben van maximaal circa 9,1 meter.

Omdat het bouwplan is gelegen binnen 'Molenbiotoop 3' en het bouwplan de in het bestemmingsplan “Centrum Ommen” opgenomen bouwhoogterestrictie van deze biotoop overschrijdt, is er contact opgenomen met de Stichting Ommer Molens. De Stichting Ommer Molens is akkoord met het bouwplan zoals opgenomen in de tekeningen d.d. 24-4-20. Bij de formele aanvraag is nogmaals contact gezocht worden met de Stichting Ommer Molens. En zij gaan akkoord het plan.

De vrijwaringszone ‘Molenbiotoop 3’ zal één op één vanuit het bestaande bestemmingsplan worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hiermee blijft dit gewaarborgd.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kunstwateren 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.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van 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).

5.1.3 Provinciaal beleid

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

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 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:

- 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.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

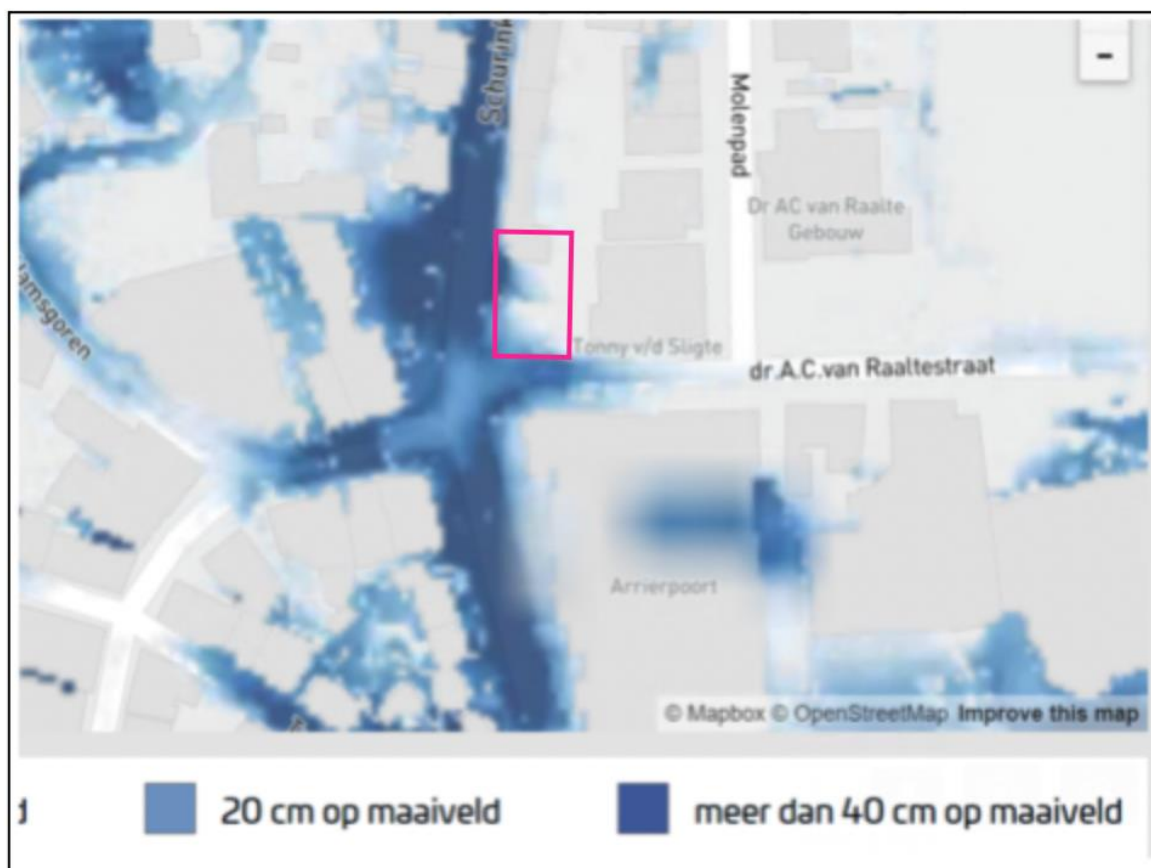
Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er sprake is van een korte procedure. Het watertoetsresultaat is opgenomen in Bijlage 7 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

5.2.3 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Schurinkstraat. De Schurinkstraat staat bekend als een straat waar wateroverlast kan optreden. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de klimaatatlas met de mogelijke wateroverlast weergegeven. Het plangebied is met het rechthoek aangeduid.



Afbeelding 5.1: Uitsnede klimaatatlas met betrekking tot wateroverlast (bron: Waterschap Vechtstromen)

Voor het plangebied geldt dat er rekening moet worden gehouden met het bouwpeil. Het advies van het Waterschap is om deze minimaal 30 cm boven het straatniveau aan te leggen (6m+NAP). Hiermee wordt voorkomen dat de woning last krijgt van de mogelijke wateroverlast. Echter heeft het terrein een glooiend karakter. Het maaiveld sluit op de plek van de entree met 5.6m+NAP goed aan bij het gekozen vloerpeil 5.7m+NAP. Wanneer het vloerpeil hoger komt te liggen, dient de gehele woning opgehoogd te worden en is er een groot verschil tussen de entree en het straatpeil.

De woning zal worden aangesloten op de bestaande gescheiden riolering ten behoeve van het afvalwater. Het hemelwater zal zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd in het plangebied en worden aangesloten op de gescheiden riolering ten behoeve van het overtollige hemelwater dat niet ter plekke geïnfiltreerd kan worden.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

6.2 Opzet van de regels

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. 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 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 (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.
- Wijzigingsregels: onder welke voorwaarden de aangegeven bestemmingen mogen worden gewijzigd.

6.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven. Daarnaast wordt de afstemmingsregel beschreven.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. De regels omtrent de molenbiotoop zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de omliggende molens.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*

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 9)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.

- *Overige regels (Artikel 10)*

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid.

6.2.4 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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen – 1 (artikel 3)

De bestemming ‘Wonen -1’ geldt momenteel al in het plangebied. Deze bestemming blijft behouden. De gronden zijn bestemd voor wonen en tevens voor aan huis gebonden beroepen, garageboxen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Ten aanzien van de bouwregels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd en dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Daarnaast is er een aanduiding opgenomen ‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel’ opgenomen, waarbij de aangeduide gevel als dove gevel uitgevoerd dient te worden.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (artikel 4)

De voor ‘Waarde – archeologische verwachtingswaarde’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden.

Vrijwaringszone – molenbiotoop 3 (artikel 7.1)

Onder de algemene aanduidingsregels (Artikel 7) is de ‘Vrijwaringszone – molenbiotoop 3’ opgenomen. Deze komt voort uit het moederplan. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 3' 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. Voor bouwwerken is een formule opgenomen om de maximale bouwhoogte van nieuwe bouwwerken te bepalen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/ 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 worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

8.1 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.

8.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft geen aanleiding gezien om, in het kader van het wettelijk vooroverleg, een reactie in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

8.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van de watertoets volgt dat er sprake is van een korte procedure. In Hoofdstuk 5 is de watertoets verder toegelicht. Het waterschap geeft het advies voor een verhoging van 30 cm (tegen wateroverlast). Echter wordt deze verhoging niet doorgevoerd, omdat het gehele gebouw daarmee 30 cm verhoogd moet worden. Wanneer de entree nog eens 30 centimeter zou worden verhoogd, is de entree 40 center boven het straatpeil ter plaatse van de entree. Het plangebied is een glooiend terrein en de plek van de entree (5.6+NAP) sluit goed aan op het gekozen vloerpeil (5.7+NAP).

8.4 Stichting Ommer Molens

Er is advies ingewonnen bij de Stichting Ommer Molens. Daarna is bij de formele aanvraag het plan voorgelegd. De Stichting Ommer Molens gaat akkoord met plan.

8.5 Inspraak

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

8.6 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld na afloop van de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfrinrichtingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Ontwerpbeschikking hogere grenswaarden

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 AERIUS-berekening

Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 7 Watertoetsresultaat