

Bestemmingsplan Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

NOVEMBER 2023

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

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan
"Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1"

Plannaam: Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.centrum2012bp0013--ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2023



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	HUDIG PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUDIGE SITUATIE	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	REGIONAAL BELEID	23
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
4.1	GELUID	32
4.2	BODEMKWALITEIT	33
4.3	LUCHTKWALITEIT	34
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
4.5	MILIEUZONERING	37
4.6	ECOLOGIE	38
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
4.8	WINDHINDER	41
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	44
5.1	VIGEREND BELEID	44
5.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	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 EN INSpraak	50
8.1	VOOROVERLEG	50
8.2	INSpraak	50
8.3	ZIENSWIJZEN	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		51
BIJLAGE 1	ASBESTONDERZOEK	52
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 3	STIKSTOFONDERZOEK	54
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	55
BIJLAGE 5	WINDHINDERONDERZOEK	56

BIJLAGE 6	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.	57
BIJLAGE 7	REACTIE WATERSCHAP VECHTSTROMEN	58
BIJLAGE 8	REACTIEFORMULIEREN INFORMATIEAVOND.....	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het perceel aan de Bermerstraat 1 (hierna: plangebied), gelegen in het centrum van Ommen. Ter plaatse van het plangebied is op dit moment een fietsenmaker (detailhandel) en bovenwoningen met bijhorende bebouwing aanwezig.

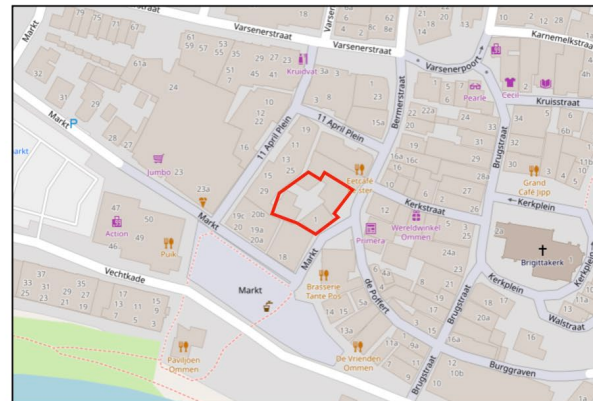
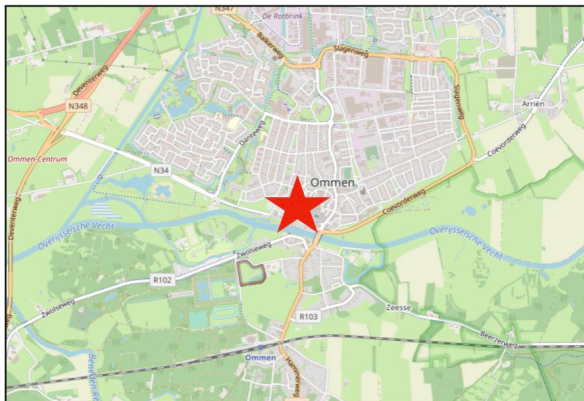
Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een appartementengebouw bestaande uit 14 appartementen en een ruimte voor een centrumfunctie te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan “Centrum Ommen”, waardoor om het planvoornemen mogelijk te maken een bestemmingsplanherziening is vereist.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Bermerstraat 1, in het centrumgebied van Ommen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ommen, sectie C met perceelnummer 208. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Ommen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: OpenStreetMap)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.centrum2012bp0013-ON01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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

1.4 Huidig planologische regime

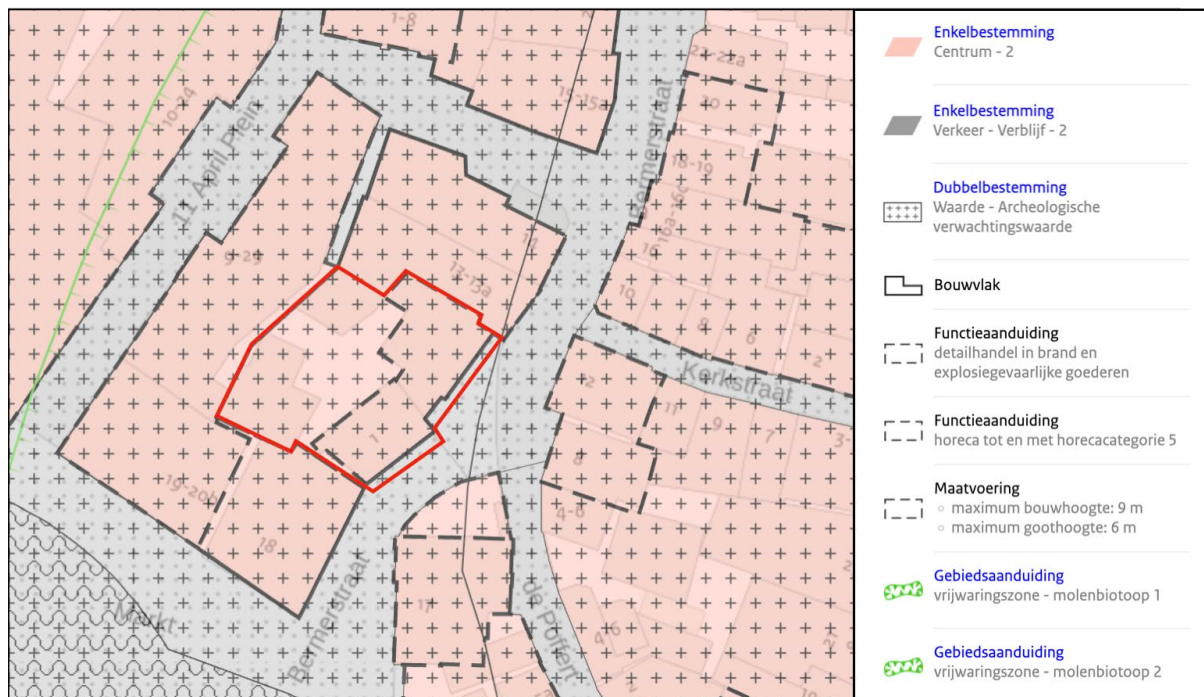
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Centrum Ommen”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ommen op 27 juni 2013. Verder geldt ter plaatse het “Parapluplan kleine windmolens” en de “Facetherziening parkeren Ommen”. Deze plannen zijn respectievelijk vastgesteld op 29 september 2022 en 19 juli 2018.

Het bestemmingsplan “Centrum Ommen” is het geldend bestemmingsplan voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels. Het parapluplan en de facetherziening bevatten regels omtrent kleine windmolens en regels over parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheid.

Het plangebied is op basis van het bestemmingsplan “Centrum Ommen” voorzien van de enkelbestemming ‘Centrum – 2’ en ‘Verkeer – Verblijf – 2’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologisch verwachtingswaarde’. Hierbij zijn eveneens de functieaanduidingen ‘detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen’ en ‘horeca tot en met horecacategorie 5’ van toepassing. Daarnaast is een maatvoeringsaanduiding voor de maximum toegestane goot- en bouwhoogte van toepassing. Tot slot valt het plangebied binnen de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 1’ en ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 2’.

In afbeeldingen 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan “Centrum Ommen” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Hieronder staan de vigerende bestemmingen nader uitgewerkt.

‘Centrum – 2’

De voor ‘Centrum – 2’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen op de verdieping (bovenwoningen).

Tevens zijn de gronden bestemd voor detailhandel, kantoren, horecabedrijven, maatschappelijke doeleinden, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Bouwregels

Hoofdgebouwen mogen binnen het hele bouwvlak worden gebouwd en moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in de verbeelding (zie afbeelding 1.2)

‘Verkeer – Verblijf – 2’

De voor ‘Verkeer – Verblijf – 2’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen.

Bouwregels

Op de voor ‘Verkeer – Verblijf – 2’ bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een cafetaria en een muziekkoepeel.

‘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.

Bouwregels

Op 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.

Afwijken van de bouwregels

Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is verleend. Omgevingsvergunning wordt verleend indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Omgevingsvergunning is vereist indien er grondwerk wordt verricht dieper dan 50 cm onder maaiveld en er geen hei – en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; en het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 2.500 m².

‘Vrijwaringszone – molenbiotoop 1’ en ‘Vrijwaringszone – molenbiotoop 2’

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop 1’ en ‘vrijwaringszone - molenbiotoop 2’ zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen(s) als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan. Zo is het op basis van het geldende bestemmingsplan bepaald dat alleen woningen zijn toegestaan op de verdieping (in de vorm van bovenwoningen) en wordt met het planvoornemen de opgenomen bouw- (9m) en goothoogte (6m) overschreden.

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

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

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

De windkorenmolen Den Oordt ligt op circa 240 meter van het plangebied. Hiervoor dient de voorgenoemde formule te worden gehanteerd. Op basis hiervan mag de maximale bouwhoogte maximaal $((240/50)+(0,2*12,7)=)$ 7,3 meter bedragen, danwel de bestaande en/of maximaal toegestane bouwhoogte.

De windkorenmolen Konijnenbelt ligt op circa 189 meter van het plangebied. Hiervoor dient de voorgenoemde formule te worden gehanteerd. Op basis hiervan mag de maximale bouwhoogte maximaal $((189/50)+(0,2*12,7)=)$ 7,4 meter bedragen, danwel de bestaande en/of maximaal toegestane bouwhoogte.

Omdat het in voorliggend geval gaat om vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de bestaande bebouwing danwel de maximaal toegestane bouwhoogte. In voorliggend geval wordt de bouwhoogte van de te slopen bebouwing overschreden. Zo krijgt de toekomstige bebouwing een bouwhoogte van circa 11,1 meter, terwijl de te slopen bebouwing danwel de maximale toegestane bouwhoogte circa 9 meter bedraagt. Voorliggend plan is voorgelegd aan de Stichting Ommer Molens (zie paragraaf 8.1) en er is een windhinderonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.8). Stichting Omer Molens is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling en uit het windhinderonderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de molens ‘Den Oordt’ en ‘De Konijnenbelt’.

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

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied 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 aan de Bermerstraat 1, in het centrum van Ommen. In de omgeving van het plangebied zijn diverse centrumfuncties aanwezig, zoals detailhandel, winkels en maatschappelijke functies. Ook zijn er woningen aanwezig, zowel reguliere als bovenwoningen. Hierna wordt nader op de kenmerkende ruimtelijke structuur rondom en binnen het plangebied ingegaan.

Het plangebied wordt aan de zuid-, west- en noordzijde begrensd door bebouwing. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Bermerstraat. Het plangebied zelf bestaat uit bebouwing behorend bij een fietsenwinkel met een bovenwoning en enkele schuren.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied (rode omlijning) met een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf De Poffert (Bron: Google Maps, augustus 2017)

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen bestaat uit de bouw van een appartementengebouw bestaande uit 14 appartementen. Om de bouw van het appartementengebouw mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt.

Het beoogde appartementengebouw zal bestaan uit drie bouwlagen, waarbij in totaal 14 appartementen worden gerealiseerd met verschillende oppervlakten tussen de 50 m² en 75 m². Daarnaast komt op de begane grond een ruimte voor een centrumfunctie, het is nog niet bekend welke functie dit exact zal worden. De goothoogte van het gebouw bedraagt 7 meter en de bouwhoogte 11,1 meter.

Met de beoogde appartementen kan een brede doelgroep bedient worden. De appartementen zijn qua woon- en leefruimtes gelijkvloers en te bereiken via een vaste lift. Hiermee zijn de appartementen levensloopbestendig en onder andere geschikt voor minder mobiele personen en senioren, maar ook voor starters. Wat betreft klasse is overlegd met woningcorporatie Vechtdal Wonen. Deze heeft aangegeven geen interesse te hebben in het opnemen van sociale huurwoningen (zie ook paragraaf 8.1.5). Wel wordt voorzien in zowel dure als middeldure woningen.

De appartementen worden georiënteerd op de Bermerstraat. Achter de appartementen worden bergingen gerealiseerd. Doordat het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen voegt de bebouwing zich qua vanuit stedenbouwkundig beeld naar maat en schaal goed in het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld. Met het materiaalgebruik en kleurstelling van het gebouw wordt aansluiting gezocht met bebouwing in de omgeving.

In afbeelding 2.3 t/m 2.5 zijn impressies van de beoogde situatie opgenomen.



Afbeelding 2.3 Bovenaanzicht gewenste situatie (Bron: KHVA)



Afbeelding 2.4 Vooraanzicht gewenste situatie (Bron: KHVA)



Afbeelding 2.5 3D impressie gewenste situatie (Bron: KHVA)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

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

2.3.2 Verkeersgeneratie

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

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

- Stedelijke zone: 'Centrum';
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS Statline / gemeente Ommen);
- Functies: 'Buurt- en dorpscentrum'¹, 'Huur, appartement, duur' en 'Huur, appartement, midden/goedkoop'.

¹ De CROW heeft geen cijfers opgenomen voor de functie 'buurt- en dorpscentrum' in het centrum van een weinig stedelijke gemeente. Daarom worden de kengetallen van schil centrum overgenomen voor de verkeersgeneratie en berekening van de parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie huidige situatie

Voor de huidige fietsenwinkel en de bovenwoning is daarmee sprake van de volgende verkeersgeneratie:

Functie	Kerngetal verkeersgeneratie	Aantal of BVO	Totale verkeersgeneratie
Buurt- en dorpscentrum	52,45 (per 100 m ² BVO)	Circa 500 m ²	262,3
Huur, appartement, duur	5,8	2	11,6
Totaal			273,9

De totale verkeersgeneratie in de huidige (planologische) situatie komt neer op afgerond **274 verkeersbewegingen per weekdageemaal**.

Verkeersgeneratie beoogde situatie

Voor het beoogde appartementengebouw is daarmee sprake van de volgende verkeersgeneratie.

Functie	Kerngetal verkeersgeneratie	Aantal of BVO	Totale parkeerbehoefte
Buurt- en dorpscentrum	52,45 (per 100 m ² BVO)	Circa 75 m ²	39,3
Huur, appartement, duur	5,8	4	23,2
Huur, appartement, midden/goedkoop	4,1	10	41
Totaal			103,5 (afgerond 104)

De totale verkeersgeneratie in de voorgenomen situatie komt neer op afgerond naar boven **104 verkeersbewegingen per weekdageemaal**.

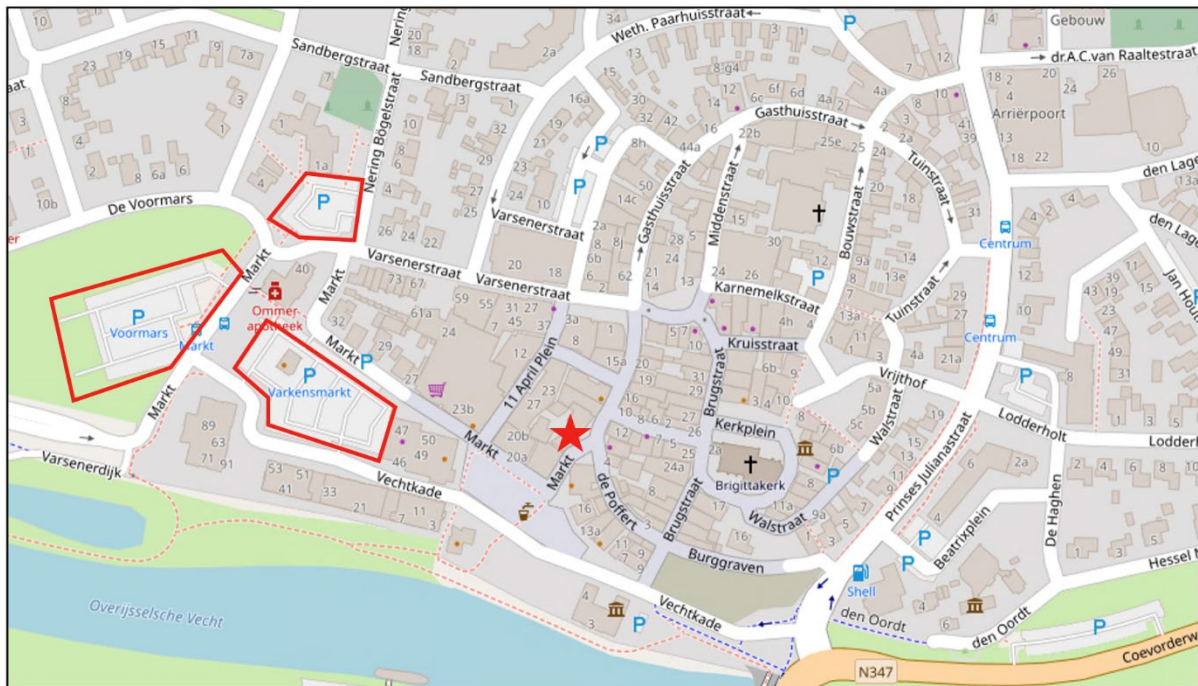
Als gevolg van het voornemen ontstaat er een **afname** in verkeersgeneratie van **170 verkeersbewegingen per weekdageemaal** in het centrumgebied van Ommen. De omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen behorende bij de woondoeleinden eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect verkeer geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.3.3 Parkeernorm Ommen

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

Uitgangspunt in het parkeerbeleid is dat nieuwe ontwikkelingen het parkeren op eigen terrein op moeten lossen. Wanneer dit niet mogelijk is, kan gekeken worden naar parkeren ter plaatse van particuliere parkeervoorzieningen. Wanneer ook dit niet mogelijk is kan gekeken worden naar parkeren ter plaatse van openbare parkeervoorzieningen. Hierbij dient wat betreft parkeren in de zone ‘Centrum’ te worden uitgegaan van de gemiddelde norm voor alle ontwikkelingen. Gezien de grote aantrekkingskracht van het centrum en het gedeeltelijk gebrek aan goed openbaar vervoer.

Het is in dit geval niet mogelijk om op eigen terrein (voldoende) parkeerplaatsen te realiseren. Daarnaast zijn er in de nabije omgeving geen particuliere parkeervoorzieningen aanwezig waar gebruik van kan worden gemaakt. Wel zijn er in de nabije omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig waar toekomstige bewoners zouden kunnen parkeren. In afbeelding 2.6 zijn de dichtstbijzijnde parkeerplaatsen weergegeven met een rode omlijning en is het plangebied aangegeven met een rode ster. Het dichtstbijzijnde parkeerterrein bevindt zich op een loopafstand van circa 170 meter van het plangebied.



Afbeelding 2.6 Plangebied (rode ster) en omliggende parkeerplaatsen (rode omlijnning) (Bron: OpenStreetMap (bewerkt))

Voor de functie wonen wordt overeenkomstig de ‘Parkeernormennota Ommen’ de gemiddelde CROW-norm gehanteerd. Voor het beoogde appartementengebouw is daarmee sprake van de volgende parkeernorm.

Parkeernorm huidige situatie

Voor de huidige fietsenwinkel is sprake van de volgende parkeernorm.

Functie	Kerngetal parkeernorm	Aantal of BVO	Totale parkeerbehoefte
Buurt- en dorpscentrum	3,3 (per 100 m ² BVO)	Circa 500 m ²	16,5
Huur, appartement, duur	1,4	2	2,8
Totaal			19,3

De parkeernorm van de te slopen fietsenwinkel komt neer op afgerond **20 parkeerplaatsen**.

Parkeernorm voorgenoemen ontwikkeling

Voor het beoogde appartementengebouw is sprake van de volgende parkeernorm.

Functie	Kerngetal parkeernorm	Aantal of BVO	Totale parkeerbehoefte
Buurt- en dorpscentrum	3,3 (per 100 m ² BVO)	Circa 75 m ²	2,5
Huur, appartement, duur	1,4	4	5,6
Huur, appartement, midden/goedkoop	1,1	10	11
Totaal			19,1 (afgerond 20)

De totale parkeernorm in de voorgenoemen situatie komt neer op afgerond naar boven **20 parkeerplaatsen**.

Gevolg van voorgenoemen ontwikkeling geen sprake van toename in de parkeerbehoefte. Gelet op het vorenstaande vorm het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenoemen ontwikkeling.

2.3.4 Conclusie

Het aspect ‘verkeer en parkeren’ vormt geen belemmering voor de in deze 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 wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald in 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 de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de 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 Nederland 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 de 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 wordt er ingezet 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.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR, de voorloper van 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’.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking geldt dat de beoogde ontwikkeling uitgaat van 14 appartementen. Hierna wordt ingegaan op het voornemen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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

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

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 14 woningen. Hierbij zal de huidige bovenwoning komen te vervallen, waarbij per saldo 13 woningen worden toegevoegd. Gelet op het feit dat er meer dan 11 woningen worden toegevoegd, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat betreft de harde en zachte plancapaciteit wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid, opgenomen in hoofdstuk 3.3.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

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

Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden beperkt tot de gemeente Ommen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Eén van de belangrijke kwalitatieve opgave in de gemeente Ommen ligt de komende jaren met name in het toevoegen van levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen) en starterswoningen. Voorliggend plan voorziet in deze kwalitatieve behoefte. De appartementen zijn levensloop bestendig waardoor deze appartementen geschikt zijn voor senioren. De appartementen op de etage kunnen voor verschillende doelgroepen worden bedoeld. De appartementen/studio's op de etage zijn middels een lift te bereiken. Het toevoegen van de appartementen bevordert de doorstroming op de woningmarkt van Ommen.

Voor een nadere toelichting op de behoefte wordt verwezen naar de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie in paragraaf 3.3.4 van deze toelichting.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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

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

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. In 2018 zijn de visie en verordening partieel herzien.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

3.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

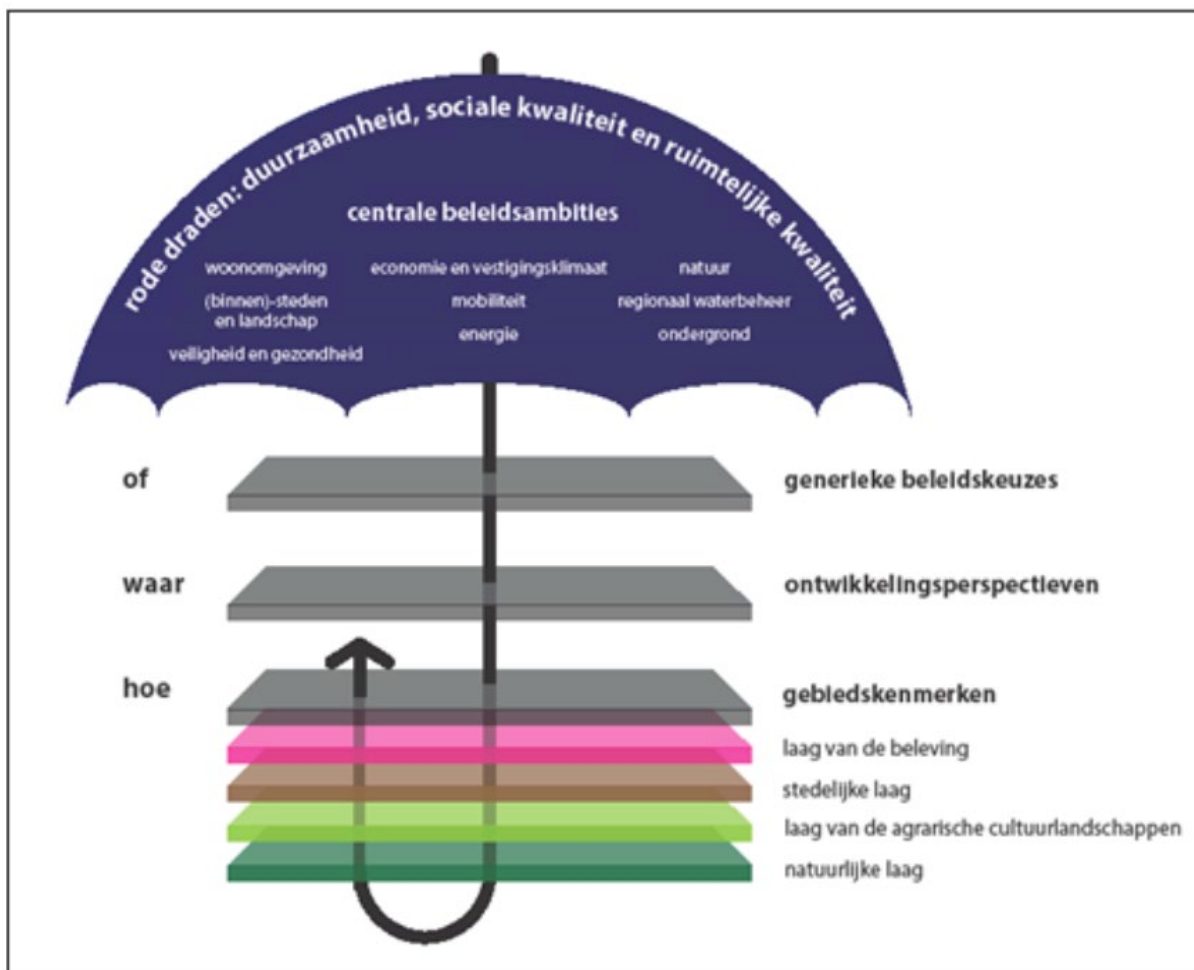
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

3.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.

In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ is met name artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op bovenstaand artikel ingegaan.

Artikel 2.2.2 (lid 1, 2 en 4) – Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

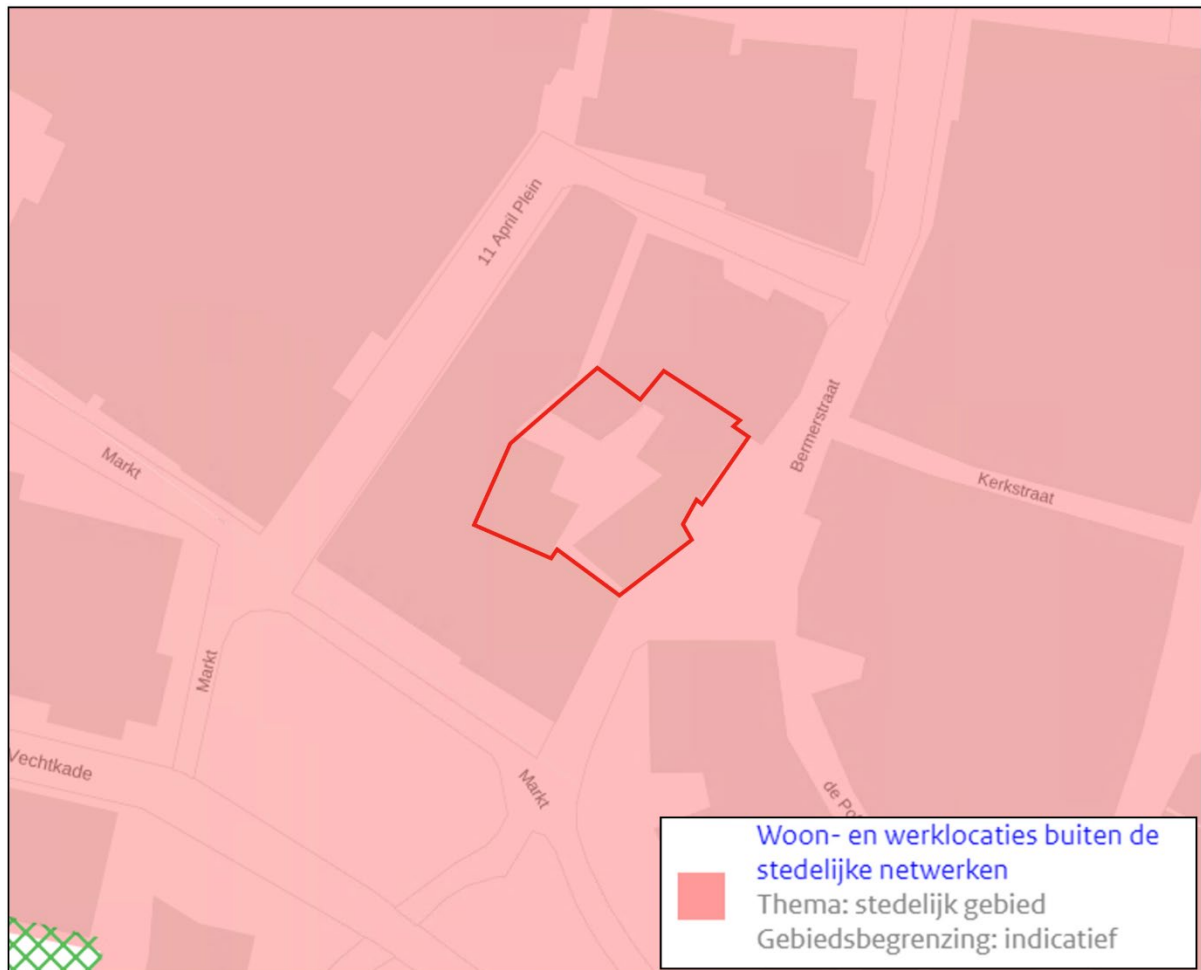
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit 14 appartementen. Hierbij dient één bovenwoning te worden gesloopt, naast de aldaar aanwezige bedrijfsbebouwing. De appartementen worden gerealiseerd op een perceel in de kern Ommen. Hierbij past het voornemen op basis van de regionale woonagenda en het gemeentelijke woonbeleid binnen de behoefte aan woningen in de kern Ommen (zie paragraaf 3.3.1 en 3.4.3 van deze toelichting).

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

3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Ommen en behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

In dit geval wordt met de herontwikkeling een stedenbouwkundig verantwoorde en functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd, waarbij een aantrekkelijke woonlocatie ontstaat in het centrumgebied van Ommen. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor overige functies in de omgeving en doet geen afbreuk aan enig historisch erfgoed. Voor wat betreft de molens wordt ook verwezen naar paragraaf 4.8. De beoogde bebouwing past in de stedenbouwkundige uitstraling van Ommen.

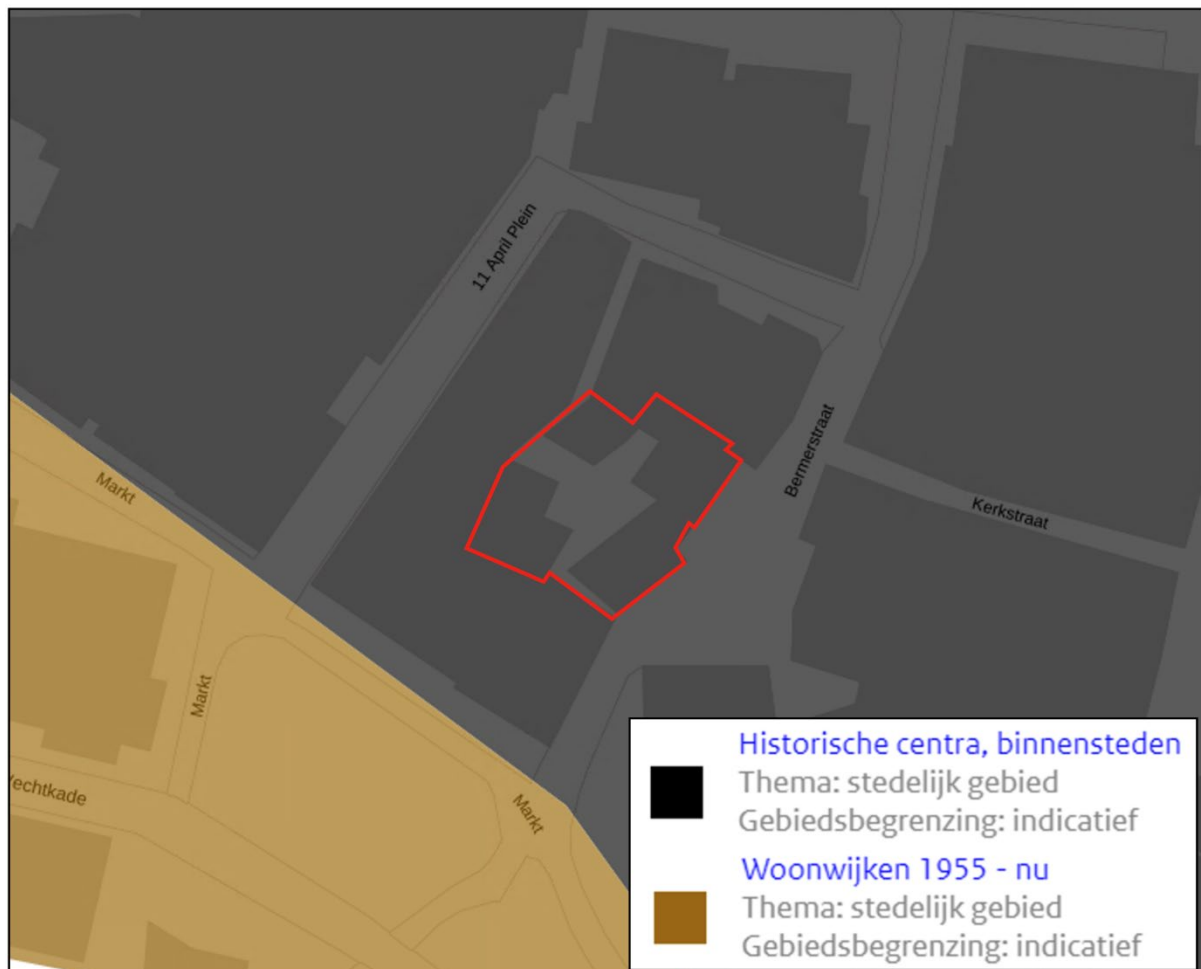
Geconcludeerd wordt dat het voornemen resulteert in een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 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 (gelegen in de kern van Ommen) en redelijkerwijs niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de ‘laag van de beleving’, wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

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 het gebiedstype ‘Historische centra binnensteden’. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven. Het plangebied is weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 3.3 Stedelijke laag (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

‘Historische centra, binnensteden’

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige)

omwalling en veel individuele karakters verschillen 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 detail handel, 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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

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

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

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijke beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

3.3.1.1 Algemeen

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

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

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

3.3.1.2 Ruim baan voor lokale woningbehoefte en tekorten

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

Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de

periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten. De juiste woning op de juiste plek, inspeland op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

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

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

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

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

Tabel 2 Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

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

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling levert een (beperkte) bijdrage aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en de woningtekorten. In paragraaf 3.4.3 wordt ingegaan om het gemeentelijke woonbeleid waaruit blijkt dat tevens wordt aangesloten op de kwalitatieve behoefte in de gemeente Ommen (starterswoningen).

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

3.3.2 Woondeal West-Overijssel

3.3.2.1 Algemeen

In december 2022 is de Woondeal West-Overijssel vastgesteld. Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. De Woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

In de regionale woonagenda West-Overijssel is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 40.000 woningen toe te voegen. De basisinspanning hiervan is 28.200 woningen, waarvoor de gemeente zorg dragen voor voldoende plancapaciteit (130% van de te realiseren woningen). Gemeenten zorgen er tijdig voor dat ‘zachte’ woningbouwplannen worden omgezet in ‘harde’ plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. Door voor nieuwe woningbouwplannen, zowel in sleutelprojecten als in andere plannen, te streven naar 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% duur per gemeente, wordt ook in de toekomst aan een betaalbare en evenwichtige woningvoorraad gewerkt.

Specifiek voor de gemeente Ommen bestaat de woningbouwopgave voor locaties in de binnenstad tussen de 160 en 190 woningen. Op de Vlierlanden wordt voorzien in 450 tot 625 woningen.

3.3.2.2 Toetsing initiatief aan de ‘Woondeal West-Overijssel’

Zoals eerder vermeld voorziet het initiatief in het bouwen van 14 appartementen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave. Daarnaast is het initiatief passend gezien de beoogde woningbouwopgave voor het centrum van Ommen. In overleg met Vechtdal Wonen is besloten geen sociale huurwoningen toe te voegen, wel zullen er middeldure huurwoningen worden toegevoegd, naast dure huurwoningen. Hierdoor wordt bijgedragen aan een betaalbare en evenwichtige woningvoorraad. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Woondeal West-Overijssel’.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het regionaal beleid inzake woningbouw.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

3.4.1.1 Algemeen

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

3.4.1.2 Toekomstperspectief

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

Wonen

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

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

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

3.4.2 Omgevingsvisie Ommen

3.4.2.1 Algemeen

Ommen maakt een nieuwe integrale visie voor de toekomst. Daarin geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen en opgaven er op Ommen af komen en hoe de gemeente daarmee aan de slag gaat. Een kleine tien jaar na het Gemeentelijk Omgevingsplan 2013 actualiseert de gemeente haar visie op de toekomst. Daarbij worden de goede elementen uit het GOP behouden, zoals de wijze waarop de gemeente ontwikkelingen mogelijk wil maken. In deze visie geeft de gemeente een meer concrete strategische invulling van Houvast voor de Toekomst, ook wel bekend als het Ommer Motief.

In het inspiratiedocument Houvast voor de Toekomst heeft Ommen in 2018 haar missie en visie hernieuwd vastgelegd. Deze missie en visie vormen de basis voor de Omgevingsvisie. De gemeente geeft extra aandacht aan het aspect gezondheid. Voor het zijn van een leefbare en vitale verblijfsgemeente is gezondheid een kernwaarde, waar we niet omheen kunnen. Dit geldt voor iedereen die in Ommen woont, werkt of verblijft.

3.4.2.2 Ambities wonen

Ommen heeft de missie zich op basis van haar kernkwaliteiten te ontwikkelen tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde woon- en verblijfsgemeente. 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.

Ommen is met haar mooie omgeving, goede voorzieningen en ontsluiting richting omliggende gemeenten een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Ommen is een gemeente waar mensen met plezier wonen. Ommen richt zich op het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus door het bieden van een gedifferentieerd woningaanbod. Een groter woningbouwprogramma biedt Ommen de kans om ook na 2030 door te groeien. Daarmee ontstaat een situatie, waarbij naast de voortschrijdende vergrijzing, ook andere en met name jongere leeftijdsgroepen in aantal blijven groeien. Dit is voor Ommen (inclusief kleine kernen en buitengebied) van groot belang om daarmee de kernkwaliteiten, de leefbaarheid en het hoogwaardige voorzieningenniveau op het gebied van onderwijs, zorg, sport en cultuur op de langere termijn (na 2030) te kunnen behouden. De ontwikkeling van onze kernen zijn niet los te zien van ontwikkelingen in het buitengebied met agrarische activiteiten, landgoederen en bos- en natuurgebieden.

3.4.2.3 Ambities kernen

De gemeente spant zich in om alle kernen vitaal en leefbaar te houden en waar mogelijk dat te verbeteren. Woningbouw, het behoud van (nog) aanwezige voorzieningen als onderwijs, sport en cultuur, toegang tot zorg

en verkeersveiligheid staan bij vrijwel elke kern hoog op de agenda. De gemeente wil op basis van deze dorpsvisies samen met de Plaatselijke Belangen en de inwoners de leefbaarheid en ontwikkeling van vitale kernen bevorderen.

Toekomstbestendig, gastvrij en vitaal Centrum Ommen heeft de ambitie een toekomstbestending, sterk en vitaal centrum aan de Vecht te ontwikkelen. Een centrum met een eigen identiteit en een sterk aanbod aan winkels en horeca. Het toekomstperspectief van het centrum staat echter onder druk, onder meer door veranderingen bij consumenten en in het consumentengedrag. Het realiseren van een gastvrij en vitaal centrum vraagt om structurele ingrepen, waarbij de gemeente in staat blijft om flexibel in te kunnen blijven spelen op dit veranderend consumentengedrag.

De gemeente ontwikkelt een gastvrij en vitaal centrum dat voorziet in de behoeften van de inwoners en bijdraagt aan een verdere versterking van de positie van Ommen als hart van het Vechtdal. Naast de meer fysieke ingrepen is het zaak dat het centrum bruist van de activiteiten en evenementen. Het gaat daarbij zowel om bestaande (weekwarenmarkt, Ommer Bissingh) als nieuwe activiteiten. De situering aan de Vecht versterkt de aantrekkingskracht van het centrum. Dit versterkt bovendien de centrumfuncties van winkelen en horeca en vergroot de aantrekkelijkheid van het centrum voor zowel de eigen inwoners als de vele bezoekers die naar Ommen en het Vechtdal komen.

3.4.2.4 Flexibel ruimte bieden aan ontwikkelingen

Ommen biedt binnen de wettelijke en organisatorische kaders, ontwikkel- en gebruiksruimte en flexibiliteit aan haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Ruimte bieden, fysiek en organisatorisch, om op eigen kracht te investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Daaronder valt ook het bieden van ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en experimenten. Dat gebeurt waar mogelijk in samenwerking met al deze partijen op een wijze die past bij de cultuur van Ommen (Naoberschap).

Het bieden van meer ontwikkelruimte en stellen van minder regels doet nadrukkelijk ook een beroep op initiatiefnemers die daar gebruik van willen maken. Daarom is in deze omgevingsvisie een aantal basale spelregels opgenomen waaraan alle partijen en initiatiefnemers zich moeten houden om aanspraak te kunnen maken op deze ontwikkel- en gebruiksruimte en daartoe benodigde of gewenste flexibiliteit.

Spelregels flexibiliteit rond ontwikkel- en gebruiksruimte voor initiatiefnemer:

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

3.4.2.5 Toetsing van het initiatief aan de “Omgevingsvisie Ommen”

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van appartementen binnen het centrum van Ommen, binnen het kernwinkelgebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van 1.250 woningen tot 2040. Er is een grote behoefte aan goede, geschikte woningen voor zowel senioren als ook starters. Met dit type woningen kunnen meerdere doelgroepen bediend worden en in het bijzonder starters en senioren.

Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls alsmede een impuls voor de leefbaarheid van de kern Ommen. De kwaliteitsimpuls vertaalt zich in voorliggend geval in het slopen van verouderde bedrijfsbebouwing en het realiseren van nieuwe duurzame bebouwing die voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Ommen.

Hierna wordt ook nog puntsgewijs aan de spelregels voor flexibiliteit rond ontwikkel- en gebruiksruimte:

- Ad 1 en 2: direct omwonenden zijn geïnformeerd over het plan. Verwezen wordt naar paragraaf 8.2 voor de inhoudelijke reactie van de omwonenden.
- Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid. De nieuw te realiseren bebouwing zal voldoen aan de nieuwe BENG (Bijna-Energieneutraal Gebouw) eisen, de steeds oplopende Rc-waardes en er zal gebruik worden gemaakt van de laatste installatietechnieken. Daar bovenop bestaat het voornemen om de nieuwe bebouwing boven de minimale Rc-waardes te realiseren. Dit betreft een grote verbeteringsslag ten opzichte van de bestaande aanwezige bebouwing.
- Ad 4: de huidige bebouwing binnen het plangebied is verouderd. De kwaliteitsimpuls vertaalt zich in voorliggend geval in het slopen van verouderde bebouwing en het realiseren van nieuwe duurzame bebouwing die voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen.
- Ad 5: door het perceel een passende vervolgfunctie te geven wordt bijdragen aan de leefbaarheid van de omgeving.
- Ad 6: uit deze toelichting blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

3.4.3 Woonvisie Ommen 2015-2025

3.4.3.1 Algemeen

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

3.4.3.2 Wensbeeld 2025

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

3.4.3.3 Pijlers van het woonbeleid

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

Pijler 1: Dé plek om te wonen

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

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

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

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

Pijler 2: Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

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

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

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

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

De voorwaarden om bovenstaande ambitie te bereiken zijn:

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

3.4.3.4 Woningmarkt van Ommen

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

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

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

3.4.3.5 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk woonbeleid

Voorliggend initiatief voorziet in appartementen nabij voorzieningen in het centrum van Ommen. Hiermee kunnen meerdere doelgroepen bediend worden en in het bijzonder senioren en starters. Kwalitatief gezien wordt hiermee naadloos aangesloten op de ‘Woonvisie Ommen 2015-2025’. Kwantitatief gezien is er de komende jaren nog voldoende ruimte voor de voorgenomen ontwikkeling (zie ook paragraaf 3.3.1). Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de woningbehoefte in de gemeente Ommen.

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

3.4.4 Vitaal hart van het Vechtdal

3.4.4.1 Algemeen

Ommen centrum is in ontwikkeling en transitie. Sinds 2010 is er flink geïnvesteerd in en rond het centrum. Op basis van de programma’s ‘Ruimte voor de Vecht’ en ‘Vecht voor het centrum’ is een groot aantal projecten gerealiseerd. Ommen transformeert hierdoor van een boodschappen- en koopcentrum, naar een centrum met óók een steeds belangrijker recreatieve, toeristische en woonfunctie. De hoofdambitie luidt: ‘Het centrum van Ommen is sterk en vitaal, met een eigen identiteit, een aantrekkelijk en goed functionerend aanbod en vastgoed, met minder leegstand en een goede toekomstwaarde. Voor ondernemers, eigenaren, bewoners en bezoekers. Hierbij wordt door alle partijen goed samengewerkt aan een sterk centrum als Vitaal hart van het Vechtdal’. De ambitie en ontwikkelthema’s zijn uitgewerkt op onderstaande visiekaart. Op basis van de ligging van het plangebied op de kaart (blauwe ster) zijn de uitgangspunten voor het gebied ‘Bermerstraat/Kerkstraat e.o.’ met name relevant.



Afbeelding 3.4 Uitsnede visiekaart ‘Vitaal hart van het Vechtdal’ (Bron: Gemeente Ommen)

3.4.4.2 Uitgangspunten

- De Bermerstraat, de Kerkstraat en de Poffert vormen samen een multifunctioneel gebied, waar dwalen, ontdekken en verrast worden centraal staan. Een ‘multifunctioneel dwaalmilieu’ met een mix aan functies.
- De Bermerstraat is van oudsher de verbindingsstraat tussen de Vechtkade en de Varsenerstraat. Met de realisatie van het 11 April Plein heeft zij een deel van haar functie verloren, maar niet haar charme.

Toch staan er structureel panden leeg en het perspectief voor (volledige) verwinkeling neemt verder af.

- In combinatie met haar ligging in het hart, maar ook de luwte van het centrum, is er perspectief voor een meer gemixte, kleinschalige(re) invulling. Met een scala aan functies zoals boetiekjes, horeca, kunst en cultuur, ambachten, diensten en werken. Ook is een combinatie van functies (blurring) denkbaar, zoals een winkel met een klein terras of zitje voor de zaak, afwijkend van de Brugstraat.
- Er ontstaan ook mogelijkheden voor wonen op de begane grond, zij het onder voorwaarden: De mix aan functies staat voorop, wonen en publieksvoorzieningen zijn mogelijk. Wonen kan ook uitstekend in combinatie met andere functies (woning met atelier of werkruimte) of in af te splitsen, diepe achterzijden van winkelruimte aan de Poffert. De Kerkstraat en Poffert kunnen volledig verkleuren naar wonen.
- De ruimtelijke kwaliteit versterkt het beoogde gemixte en kleinschalige karakter van de straat. De klimaatadaptatie in het centrum kan hier ook een rol krijgen, met meer groen (ook gevelgroen), bijpassende straatinrichting, een knusse sfeer, aantrekkelijke gevels, subtiele reclame-uitingen, publieke zitgelegenheid en eventueel ruimte voor speelgelegenheid.
- Als minder drukke verbindingsstraat naar de Vecht, verdient de routing naar de Vecht aandacht, met een eigen interpretatie van een ‘Poort naar de Vecht’.

3.4.4.3 Toetsing initiatief aan ‘Vitaal hart van het Vechtdal’

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 14 appartementen met op de begane grond een ruimte bestemd voor een centrumfunctie. Dit geheel is een passende invulling gezien de bovenstaande uitgangspunten uit de nota. Door het slopen van het verouderde pand wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd: doordat het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen voegt de bebouwing zich qua vanuit stedenbouwkundig beeld naar maat en schaal goed in het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld. Met het materiaalgebruik en kleurstelling van het gebouw wordt aansluiting gezocht met bebouwing in de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de nota ‘Vitaal hart van het Vechtdal’.

3.4.5 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, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage. Gelet op de ligging binnen twee molenbiotopen wordt eveneens ingegaan op het aspect 'windhinder'.

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 industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan 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

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

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

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

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

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van diverse straten in het centrum (waaronder de Bermerstraat) en de Coevorderweg, Pr. Julianastraat en een deel van de Vechtkade. Verder is het deel van de Vechtkade ter hoogte van het plangebied een 30 km/uur weg, evenals de Varsenerstraat en overige in de directe omgeving aanwezige wegen.

Ten aanzien van de 30 km/uur wegen geldt dat uit jurisprudentie blijkt dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Ten aanzien van de straten in het centrum geldt dat deze deel uitmaken van het voetgangersgebied en hier dus sprake is van een zeer lage verkeersintensiteit en -snelheid. Daarom zal geluidhinder van verkeer op deze

wegen het woon- en leefklimaat niet zodanig beïnvloeden dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de wegen waarvoor een wettelijke geluidszone geldt wordt opgemerkt dat de afstand tot het plangebied circa 140 meter bedraagt. Bovendien is tussen het plangebied en de betreffende wegen sprake van tussenliggende bebouwing welke afschermend werken ten opzichte van het beoogde appartementengebouw. Gelet op het vorenstaande kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï, ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.2.2 Industrielawaai en railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

Van overlast als gevolg van railverkeerslawaaï is ook geen sprake. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op een ruime afstand van meer dan 900 meter en daarnaast heeft de bestaande bebouwing in het tussengelegen gebied een geluidswerende werking.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan 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. In het kader van een voorgenomen erfpachtuitgifte is het noodzakelijk geacht om bodemonderzoek uit te voeren. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is door Checkpoint milieu Consultancy een asbestinventarisatie uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten ingegaan. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1.

Er zijn asbesthoudende materialen getroffen op een aantal plekken in het plangebied. Van direct risico is geen sprake, echter moeten de bronnen geheel worden verwijderd voorafgaand aan de sloop.

In voorliggend geval is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten ingegaan. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2.

- Zintuiglijk en analytisch zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de verdachte locaties, geen oliecomponenten waargenomen.
- In de vaste bodem op het overige terrein zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In het grondwater zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.
- Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen aankoop en herinrichting.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

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 luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend initiatief 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'

Tot slot wordt opgemerkt dat de functie in het plangebied niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

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:

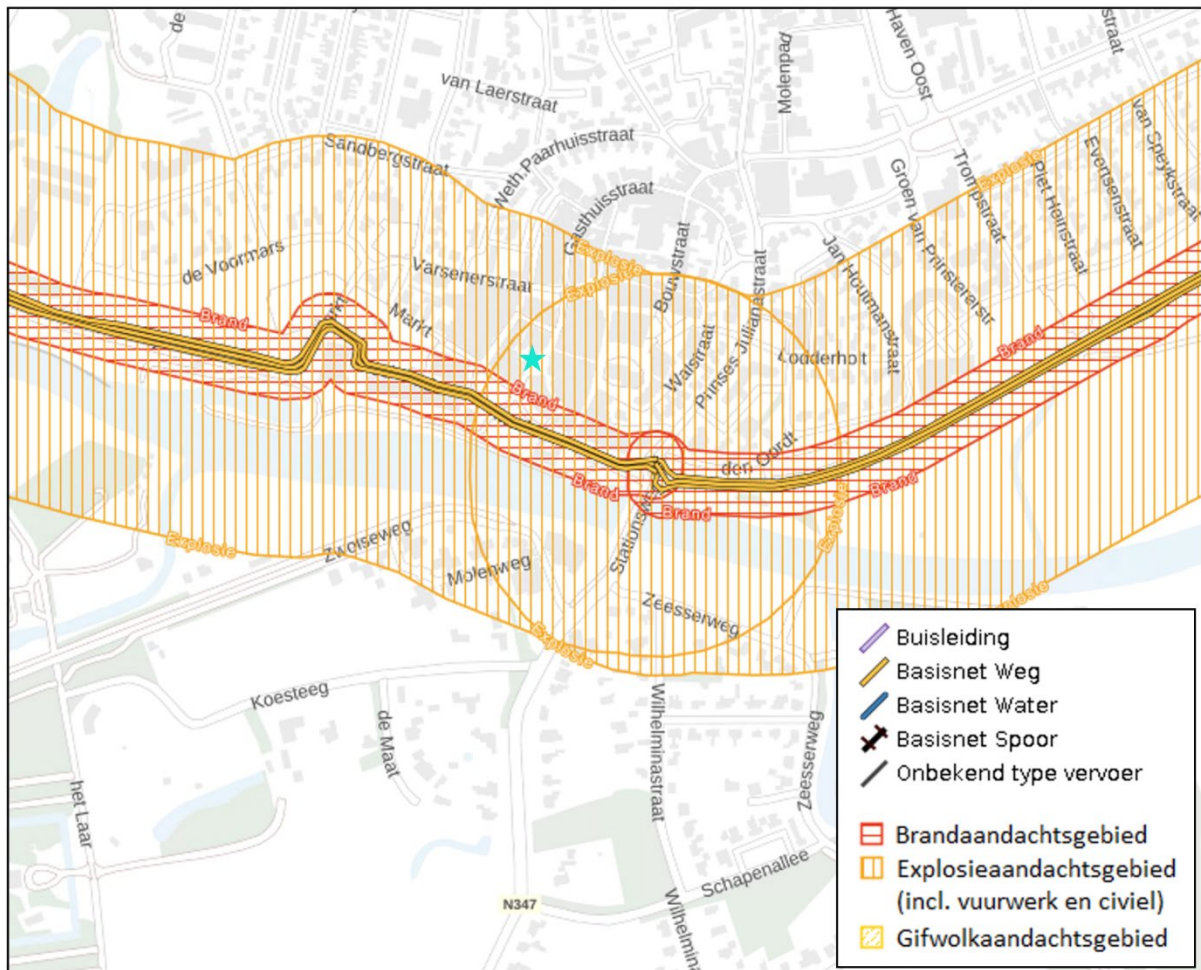
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is aangegeven middels de blauwe ster.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

Op circa 55 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een basisnet-wegtraject. Het betreft een traject onder PAG-indicatie. Over deze weg mogen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour is 0 meter, de contour van het groepsrisico bedraagt 73 meter. Het plangebied ligt hierbinnen, waardoor strikt formeel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Echter is het niet aannemelijk dat over de betreffende route nog sprake is van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De betreffende weg is namelijk relatief smal en loopt door/langs de het centrum van Ommen. Bovendien heeft de gemeente Ommen een verkeersbesluit genomen om ter plaatse geen vrachtverkeer meer toe te staan, tenzij het om bestemmingsverkeer gaat. Nadere toetsing van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat 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 planvoornemen 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

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

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

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

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

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

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

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

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpassend aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

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

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

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

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. In onderstaande tabel staan de milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied vermeld:

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

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

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de 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.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 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.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ‘Vecht- en Beneden-Reggegebied’ ligt op circa 525 meter afstand.

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

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Om na te gaan wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn, is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage 3 bijgevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

Onderzoeksresultaten

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

4.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is ligt op minimaal 115 meter afstand. Gelet op de ligging buiten het NNN, in relatie met de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, wordt uitgesloten dat sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

4.6.2 Soortenbescherming

4.6.2.1 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.

4.6.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval is door Ecofect een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. In bijlage 4 bij deze toelichting is de volledige onderzoeksrapportage opgenomen.

Quicksan flora en fauna

Uit de QuickScan is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet natuurbescherming mogelijk wordt overtreden.

- Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt een voortoets Natura 2000 niet noodzakelijk geacht, wel dient een stikstofberekening te worden uitgevoerd. Het plangebied is gelegen buiten het NNN.
- Ten aanzien van flora, zoogdieren en overige soorten is geen overtreding van de Wet natuurbescherming.
- Nader onderzoek naar gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen wordt noodzakelijk geacht gelet op de mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming.
- Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming die vallen onder het onderdeel houtopstanden.

4.6.3 **Conclusie**

Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting naar nader onderzoek naar gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen wordt in dit stadium de bescherming van dier- en plantensoorten voldoende geborgd. Het aspect ‘ecologie’ vormt op voorhand daarom geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.7 **Archeologie & Cultuurhistorie**

4.7.1 **Archeologie**

4.7.1.1 *Algemeen*

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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.

4.7.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Ommen heeft de archeologische verwachtingswaarden verwerkt in dubbelbestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Centrum Ommen”. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Hierbij is een onderzoekspllicht van meer dan 50 cm diepte en een oppervlakte van 2.500 m² van toepassing.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 700 m². Hiermee wordt de oppervlakte van 2.500 m² niet overschreden. Bovendien zijn de gronden ter plaatse van het plangebied reeds bebouwd en kan worden aangenomen dat de gronden reeds zijn geroerd. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het aspect ‘archeologie’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 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 “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.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied geen gemeentelijke- of rijksmonumenten. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument, namelijk het voormalige postkantoor aan de Markt 17. Voorgenomen ontwikkeling heeft echter geen invloed op het gemeentelijk monument waardoor gesteld wordt dat het aspect ‘cultuurhistorie’ geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Windhinder

4.8.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen twee molenbiotopen (zie paragraaf 1.4.2). Molenbiotoop 1 heeft betrekking op de windkorenmolens Den Oordt. Molenbiotoop 2 heeft betrekking op de windkorenmolens De Konijnenbelt. De ter plaatse van het plangebied geldende vrijwaringszones zijn opgenomen ter bescherming van de functie van de molens. In de regels is vastgelegd dat binnen een afstand van 100 meter van de betreffende molens de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet meer mag bedragen dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Binnen een afstand van 100 tot 300 meter van de molen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de hoogte berekend met behulp van de volgende formule:

$H(x) = x/50 + 0,2 \cdot Z$ waarin:

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

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

De windkorenmolens Den Oordt ligt op circa 240 meter van het plangebied. Hiervoor dient de voorgenomen formule te worden gehanteerd. Op basis hiervan mag de maximale bouwhoogte maximaal $((240/50) + (0,2 \cdot 12,7)) = 7,3$ meter bedragen, danwel de bestaande en/of maximaal toegestane bouwhoogte.

De windkorenmolens Konijnenbelt ligt op circa 189 meter van het plangebied. Hiervoor dient de voorgenomen formule te worden gehanteerd. Op basis hiervan mag de maximale bouwhoogte maximaal $((189/50) + (0,2 \cdot 12,7)) = 7,4$ meter bedragen, danwel de bestaande en/of maximaal toegestane bouwhoogte.

Omdat het in voorliggend geval gaat om vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de bestaande bebouwing danwel de maximaal toegestane bouwhoogte. In voorliggend geval wordt de bouwhoogte van de te slopen bebouwing met het planvoornemen voor het appartementengebouw overschreden. Zo krijgt de toekomstige bebouwing een bouwhoogte van 11,1 meter, terwijl de te slopen bebouwing danwel de bestaande maximale toegestane bouwhoogte circa 9 meter bedraagt.

4.8.2 Onderzoek windhinder

Om te bepalen of het voornemen schadelijke effecten heeft op de voorgenoemde molens is een onderzoek windhinder uitgevoerd door Alhof. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Windhinderonderzoek

Hieronder staan de belangrijkste conclusies uit het windhinderonderzoek:

Gezien de omvang van het nieuwbouwplan, de afstand van het nieuwbouwplan tot de onderhavige molens en de aanwezigheid van de gesloten bebouwing van Ommen met bijbehorende begroeiingen, zal de invloed van dit bouwplan op de windvang van zowel molen “Den Oord” als “De Konijnenberg” fractioneel zijn, dus de invloed te classificeren als “Neutraal”.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ‘windhinder’ vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

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 wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

In het Besluit m.e.r. neemt het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 gevalsdefinities (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’ ligt op circa 525 meter afstand van het plangebied. In dit geval is uit de stikstofberekening reeds gebleken dat er geen sprake is van significante negatieve effecten ten aanzien van dit Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom 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.

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

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

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

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

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

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

4.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Vooral 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 Water Programma 2022–2027 (vastgesteld 18 maart 2022). 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 onder andere op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het programma een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Nationale Omgevingsvisie (2020), het Bestuursakkoord Water (2011, aangevuld in 2018) 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 Vechtstromen

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en

goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Gelet hierop is advies ingewonnen van het waterschap. Het waterschap Vechtstromen heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het antwoord van de waterschap is opgenomen in bijlage 7.

Het plangebied bevindt zich niet in een waterwin- en/of grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast ziet voorgenomen ontwikkeling niet toe op het dempen en/of aanleggen van nieuw oppervlaktewater.

Verder zie voorgenomen ontwikkeling niet toe op een toename van het verhard vloeroppervlak. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt, daar waar mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. 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 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.

6.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Om op een eenduidig manier afstanden, oppervlaktes en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (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.

6.2.4 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 bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden regels beschreven omtrent bestaande maatvoeringen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven. Daarnaast wordt de afstemmingsregel beschreven.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
Op de gronden binnen het plangebied zijn de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 1’ en ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 2’ van toepassing. In paragraaf 6.3 wordt hier nader op ingegaan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
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 10)*
In dit artikel staan voorwaarden opgenomen voor geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

Centrum – 2 (Artikel 3)

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Centrum – 2’. Voor de regels is grotendeels aangesloten bij de regels uit bestemmingsplan “Centrum Ommen”. Als afwijking hierop is eveneens wonen op de begane grond toegestaan. De functiemenging op de begane grond is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting, om te voorkomen dat de begane grond geheel bestaat uit woningen.

Op basis van het bestemmingsplan “Centrum Ommen” is in het plangebied detailhandel in brand en explosiegevaarlijke stoffen toegestaan. Dit wordt in de toekomst niet (meer) wenselijk geacht, omdat er appartementen worden gebouwd. Daarom is de aanduiding die deze vorm van detailhandel mogelijk maakt niet meer opgenomen in de regels en op de verbeelding.

De aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 5’ uit bestemmingsplan “Centrum Ommen” staat horecagelegenheden in categorie 1-3 en 5 toe. Gelet op het voornemen wordt het echter niet wenselijk geacht dat horecagelegenheden worden toegestaan. Daarom is ervoor gekozen deze aanduiding eveneens niet op te nemen in de regels en op de verbeelding.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 4)

De gronden binnen het plangebied zijn wederom voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’. Voor de regels is geheel aangesloten bij de regels uit bestemmingsplan “Centrum Ommen”.

Vrijwaringszone – molenbiotoop 1 & 2 (Artikel 8)

Op de gronden binnen het plangebied zijn de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 1’ en ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 2’ van toepassing. In principe wordt hierbij aangesloten bij de regels uit bestemmingsplan “Centrum Ommen”. Echter overschrijdt de voorgenomen bouwhoogte (11,1 meter) de maximale bouwhoogte (9 meter) die volgt uit de van toepassing zijnde regels. Uit het windhinderonderzoek (paragraaf 4.8) blijkt echter dat de hogere bouwhoogte geen nadelige invloed heeft op de windmolens. Daarnaast is de Stichting Ommer Molens akkoord met voorliggende ontwikkeling (zie hiervoor paragraaf 8.1). Voor afronding is de bouwhoogte bijgesteld naar 11,5 meter. Daarom is de aanduiding ‘maximum bouwhoogte – 11,5 meter; maximum goothoogte – 7,5 meter’ opgenomen in de regels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat het college gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan/bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat het college verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan 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 wordt 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 EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggend plan naar de provincie toegezonden. De eventuele opmerkingen van de provincie worden in het voorliggend plan verwerkt.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door gebruik te maken van de ‘digitale watertoets’. Hieruit bleek dat de zogenaamde ‘normale procedure’ van toepassing is. Het waterschap heeft in een reactie aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. De bijbehorende reactie van de waterschap is opgenomen in bijlage 7.

8.1.4 Stichting Ommer Molens

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is voorgelegd en besproken met Stichting Ommer Molens. Stichting Ommer Molens is akkoord met de beoogde ontwikkeling, op voorwaarde dat de beoogde bouwhoogte niet hoger wordt dan 11,1 meter.

8.1.5 Vechtdal Wonen

Met woningcorporatie Vechtdal Wonen is overleg gevoerd over het al dan niet opnemen van sociale huurwoningen in het ontwerp. Vechtdal Wonen heeft aangegeven dat de aankoopprijs te hoog is voor het verhuren van sociale huurappartementen. Daarom is afgezien van het opnemen van sociale huurwoningen.

8.2 Inspraak

Initiatiefnemer heeft samen met de architect en de centrummanager van de gemeente Ommen een inloopavond georganiseerd op 19 juni 2023. Voor de inloopavond zijn 32 adressen in de nabije omgeving van het plangebied uitgenodigd, waarbij 12 adressen op de avond aanwezig waren. In 3 sessies zijn de omwonenden bijgepraat over de plannen en heeft men de mogelijkheid gehad om reactieformulieren in te vullen. Deze zijn geanonimiseerd opgenomen in bijlage 8.

De meeste bezoekers van de inloopavond waren positief over de ontwikkeling. Wel zijn er enkele bezwaren geuit tegen de bouwhoogte en de uitstraling van het gebouw.

8.3 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze inzageperiode heeft een ieder de mogelijkheid om middels een zienswijze bezwaar te maken tegen dit bestemmingsplan. Deze paragraaf wordt nader ingevuld na het verloop van deze inzageperiode.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Asbestonderzoek

Bijlage 2

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Windhinderonderzoek

Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Bijlage 7 Reactie waterschap Vechtstromen

Bijlage 8 Reactieformulieren informatieavond