



GEMEENTE OMMEN

*Bestemmingsplan Kleine Kernen,
herziening Westerweg Beerzerveld*

September 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan

"Kleine Kernen, herziening Westerweg Beerzerveld"

Plannaam: Kleine Kernen, herziening Westerweg Beerzerveld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0006-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2018



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	ONTSTAANGSGESCHIEDENIS BEERZERVELD	7
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	VOORGESCHIEDENIS	9
3.2	ONTWIKKELING	9
3.3	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	GEUR	34
5.7	ECOLOGIE	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	39
6.1	VIGEREND BELEID	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	43
7.4	HANDHAVING	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	47
9.1	VOOROVERLEG	47
9.2	INSPRAAK	47
9.3	ZIENSWIJZEN	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		48
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	49
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het oosten van de bebouwde kom van Beerzerveld zijn de percelen Westerweg 32 en 32a t/m 32f gelegen. Deze onbebouwde gronden zijn momenteel bestemd voor zeven grondgebonden rijenwoningen. De vraag vanuit de woningmarkt is echter gewijzigd. De voorheen geprojecteerde starterswoningen zijn niet verkoopbaar gebleken.

Initiatiefnemer is voornemens om op deze gronden maximaal drie woningen te realiseren in de vorm van vrijstaande of een dubbel- en een vrijstaande woning. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan “Westerweg Beerzerveld” dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Westerweg in Beerzerveld. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van Beerzerveld en de directe omgeving. Het plangebied is indicatief weergegeven middels de rode omlijning. Voor een precieze weergave van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit plan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Beerzerveld en directe omgeving (Bron: ArcGIS OpenStreetMap)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Kleine Kernen, herziening Westerweg Beerzerveld” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0006-VG01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

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

1.4 Huidig planologische regime

1.4.1 Algemeen

De locatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Westerweg Beerzerveld’, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ommen op 25 april 2013. De percelen hebben de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ waarbij binnen de woonbestemming een bouwvlak en een maatvoering voor een maximaal aantal wooneenheden van zeven woningen is opgenomen. De aanwezige bomen zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Waardevolle bomen’ en tot slot is de gebiedsaanduiding ‘Gebiedsaanduiding milieuzone – intrekgebied’ op het plangebied van toepassing. Een uitsnede van de verbeelding wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan ‘Westerweg Beerzerveld’ (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De voor ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis verbonden vrije beroepen. Hoofdgebouwen moeten binnen het aanwezige bouwvlak aaneengebouwd worden gebouwd waarbij binnen het plangebied maximaal zeven wooneenheden zijn toegestaan.

De voor ‘Tuin’ bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen met bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen aan de voorzijde van de woningen.

Gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Waardevolle bomen’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van waardevolle bomen. Bij recht mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende (basis)bestemmingen.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – Intrekgebied’ geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.4.3 Strijdigheid

Binnen de geldende woonbestemming zijn enkel aaneengebouwde woningen toegestaan waardoor het voornemen van de initiatiefnemer niet mogelijk is. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan herzien te worden waarbij de bouw van maximaal 3 woningen (twee vrijstaande of één vrijstaande en één dubbelwoning) mogelijk wordt gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Ommen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

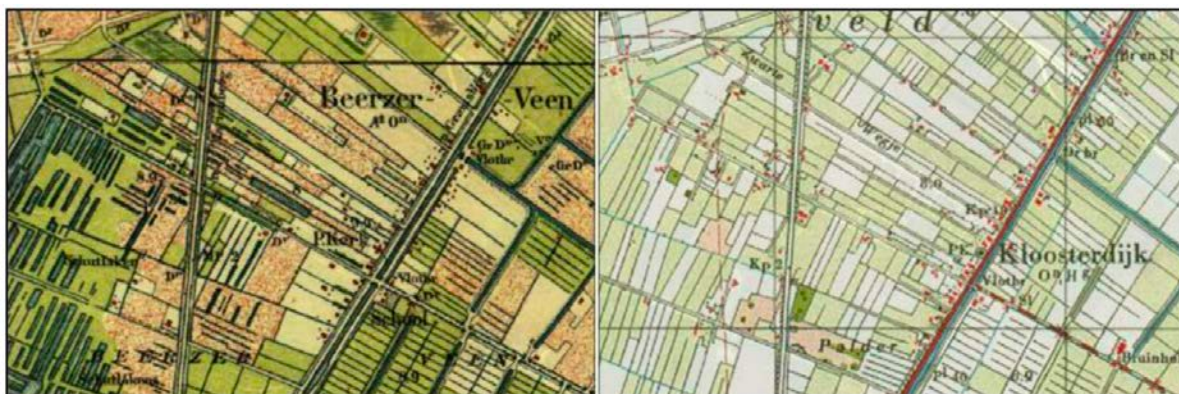
HOOFDSTUK 2

DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis Beerzerveld

Beerzerveld (en ook het nabijgelegen Mariënborg) waren voorheen hoogveengebieden. Het Overijssels kanaal (nu het Almelo – De Haandrik kanaal) werd omstreeks 1855 gegraven. Het kanaal had in het veengebied een belangrijke afwatering- en transportfunctie voor het vervoer van de afgestoken turf. Op de afgegraven veengebieden werden de achtergebleven zandgronden met veenresten, gebluste kalk en stadsgier vermengd. Zo ontstonden vruchtbare dalgronden welke uitermate geschikt waren als grasland en voor verbouwing van aardappels en graan: het begin van het agrarische landschap met zijn fraaie houtwallen. Ten gevolge van deze ingrepen werd bewoning mogelijk van dit, voorheen natte en moeilijk toegankelijke gebied.

Vanaf 1900 ontwikkelde van Beerzerveld zich tot een dorp aan het kanaal. De provinciale weg langs het kanaal van Vriezenveen naar Hardenberg werd in 1907 verhard en in 1910 werd de weg van Ommen naar Hardenberg verhard. Hierdoor kwam er steeds meer structuur aan het dorp Beerzerveld. De kerkelijke gemeente bleef tot na de laatste wereldoorlog onder Ommen ressorteren. Op 18 november 1945 werd in Beerzerveld de eerste predikant bevestigd. De onderstaande historische kaartbeelden geven Beerzerveld weer rond ± 1900 en ± 1950. Duidelijk waarneembaar is de groei van Beerzerveld langs het kanaal.



Afbeelding 2.1 Beerzerveld in ± 1900 (links) en ± 1950 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel)

Na de oorlogsjaren verrezen er huizen aan de Van Alewijkstraat en begin jaren '60 werden aan de oostzijde van de Oordstraat dubbelwoningen gebouwd. Later, begin jaren '70, werd de westzijde van de Oordstraat bebouwd met vrijstaande woningen. Pas in de jaren '80 bouwde men verder met de kern Beerzerveld en werd bebouwing opgericht rond de Liezenstraat en Nijboerstraat. Op afbeelding 1.1 uit hoofdstuk 1 is de huidige vorm van de kern Beerzerveld goed waarneembaar.

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Westerweg in de bebouwde kom van Beerzerveld. De Westerweg vormt de hoofdontsluitingsweg voor Beerzerveld en vormt tevens de ontsluitingsweg richting omliggende kernen als Vroomshoop, Bergentheim en Mariënborg. Het plangebied grenst direct aan de T-splitting van de Westerweg met de Van Alewijkstraat. De omgeving van het plangebied bestaat uit woningbouw van de kern Beerzerveld aan ene zijde en het kanaal Almelo – De Haandrik, met daaraan parallel lopend de Westerweg, aan de andere zijde. De kenmerkende lineaire structuren van het ontginningslandschap zijn zowel in de kern Beerzerveld als in het omliggende landschap nog goed waarneembaar. Onderstaande luchtfoto geeft een goed beeld van de ligging van het plangebied in Beerzerveld en de omgeving waar het plangebied zich in bevindt.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Aanzicht huidige onbebouwde situatie (Bron: Google Streetview)

Het plangebied sluit direct aan op de bestaande woonbebouwing van Beerzerveld. Momenteel is hier sprake van een onbebouwd perceel welke een ongewenste open plek vormt binnen een voor het ontginningslandschap kenmerkend bebouwingslint. Het is wenselijk deze locatie in te vullen met woningbouw zodat er weer een aaneengesloten bebouwingslint ontstaat langs de Westerweg. Momenteel is het planologisch al mogelijk om op deze locatie zeven aaneengebouwde woningen te realiseren. Geconstateerd is echter dat aaneengebouwde woningen in een kleine kern als Beerzerveld niet verkoopbaar zijn. De in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning en één dubbelwoning of twee vrijstaande woningen.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op het plangebied en de omgeving daarvan. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Voorgeschiedenis

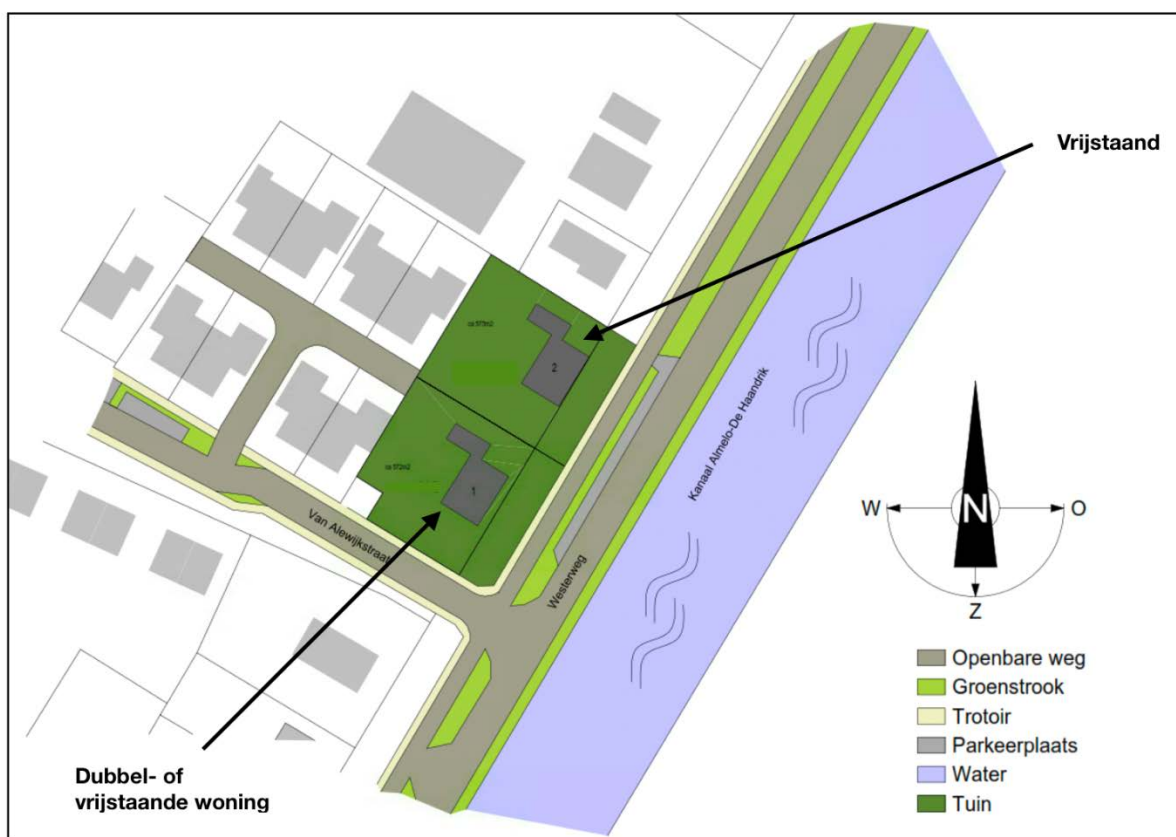
In eerst instantie was binnen het plangebied één appartementengebouw gepland bestaande uit 6 ruim opgezette appartementen. Hiervoor was reeds een bouwvergunning verleend. Gebleken is dat hier in een kleine kern als Beerzerveld geen vraag naar was, waardoor gekozen is voor een andere planopzet in de vorm van de realisatie van zeven grondgebonden rijenwoningen. Echter zijn ook deze rijenwoningen onverkoopbaar gebleken.

3.2 Ontwikkeling

Initiatiefnemer is nu voornemens binnen het plangebied maximaal 3 woningen te realiseren, waarbij onderstaande varianten mogelijk zijn:

- twee vrijstaande woningen;
- een vrijstaande woning en een dubbelwoning.

Voorliggend bestemmingsplan omvat de planologische kaders voor het realiseren van de hiervoor genoemde varianten. Afbeelding 2.4 geeft een impressie van de beoogde situering van deze woningen.



Afbeelding 3.1 Impressie beoogde situering woningen (Bron: Karsten BV)

Van belang bij de stedenbouwkundige opzet, is dat het ontwerp passend is in de omgeving en aansluit op de omliggende bebouwingsstructuren. Door oog te hebben voor de omliggende bebouwingsstructuren en door de nieuwe bebouwing goed in te passen in het bestaande straatbeeld ontstaat er een stedenbouwkundig verantwoord beeld.

De bebouwing in dit gebied wordt onder andere gekenmerkt door een bebouwingslint dat georiënteerd is op de weg. De bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld) en de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing.

De nieuwe bebouwing in het plangebied voegt zich qua maat, vorm en architectuur goed in de omgeving. Door enige variatie aan te brengen in de rooilijn van bebouwing en door verschillende accenten aan te brengen in de vorm en architectuur van bebouwing ontstaat een gevarieerd beeld terwijl geen afbreuk wordt gedaan aan het kenmerkende bebouwingslint.

Elke woning(en) krijgt een aangebouwde garage/bijgebouw.

De waardevolle bomen binnen het plangebied (3 bomen) blijven behouden op de bestaande locaties. Voor de exacte locatie van deze bomen wordt verwezen naar de verbeelding. Door het in stand houden van de bestaande dubbelbestemming voor deze waardevolle bomen wordt het behoud van deze bomen gewaarborgd.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.3.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zal de bouw van één vrijstaande en één vrijstaande- of dubbelwoning worden toegestaan. Deze woonfuncties zijn in het kader van de CROW het best aan te merken als 'koop vrijstaand' en 'koop, twee-onder-een-kap'. Aangezien met betrekking tot het CROW sprake is van twee verschillende functies zal hierna worden uitgegaan van verkeers- en parkeertechnisch gezien de meest belastende situatie, te weten één vrijstaande en één dubbelwoning.

Uitgaande van het feit dat het plangebied is gelegen in 'weinig stedelijk gebied', in een gebied dat kan worden aangemerkt als 'buitengebied', kan op basis van het CROW voor de berekening van de parkeerbehoefte worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning en 4,4 (2,2 per woning) parkeerplaatsen voor de dubbelwoning. In deze kencijfers is al rekening gehouden met een bezoekersaandeel van 0,3 per woning. Het weergegeven parkeerkencijfer is dus inclusief bezoekers-parkeren.

Met betrekking tot de verkeersgeneratie kan voor de vrijstaande woning worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal, terwijl voor de dubbelwoning een gemiddelde verkeersgeneratie van 15,6 (7,8 per woning) verkeersbewegingen per weekdagemaal geldt. Het weergegeven kencijfer verkeersgeneratie is ook inclusief de verkeersgeneratie van bezoekers (0,3).

Bovengenoemde cijfers leiden tot een parkeerbehoefte van $(2,4 + 4,4 =) 7$ parkeerplaatsen en een verkeersgeneratie van $(8,2 + 15,6 =) 24$ verkeersbewegingen per weekdagemaal.

3.3.2.1 Parkeerbehoefte

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt opgemerkt dat de geprojecteerde woningbouwkavels over voldoende ruimte beschikken om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte op eigen terrein.

De woningen krijgen een ruime oprit met daarbij een eigen garage waar eventueel ook in geparkeerd kan worden. Aan de voorzijde van de woningen bevindt zich een bestaande parkeerhaven welke ruimte biedt aan zeker 6 auto's. Tot slot is er aan de achterzijde van deze woningen, zoals ook blijkt uit afbeelding 3.1, nog de mogelijkheid voor de realisatie van extra parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dan ook dat er ruimschoots voldaan wordt aan de gestelde parkeernorm van 7 parkeerplaatsen.

3.3.2.2 Verkeersgeneratie

De ontsluiting van de woningen vindt plaats op de Westerweg. Er is reeds een parkeerhaven aan de Westerweg waar gebruik van kan worden gemaakt (circa zes parkeerplaatsen). De woningen krijgen een oprit aan de zijde van de Westerweg waar dus ook geparkeerd kan worden. Gezien het feit dat de parkeerhaven reeds aanwezig is en er voor wat betreft de hoekwoning een overzichtelijke verkeerssituatie gecreëerd zal worden levert de ontsluiting op de Westerweg vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie wordt gesteld dat er slechts sprake is van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De Westerweg kan deze toename van de verkeersgeneratie eenvoudig afwikkelen. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van de bouw van maximaal zeven woningen waardoor er planologisch gezien sprake is van een afname van vier woningen met de bijbehorende afname van de verkeersgeneratie.

Overigens zal met de ontsluiting van de parkeerplaatsen rekening worden gehouden met een overzichtelijke verkeerssituatie.

3.3.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande levert de gewenste ontwikkeling geen belemmeringen op voor het aspect 'verkeer en parkeren'. Hierbij wordt nog opgemerkt dat er planologisch gezien sprake is van een afname van het aantal woningen met vier woningen en de daarbij behorende parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn onder meer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er sprake is van een planologische afname van vier woningen. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

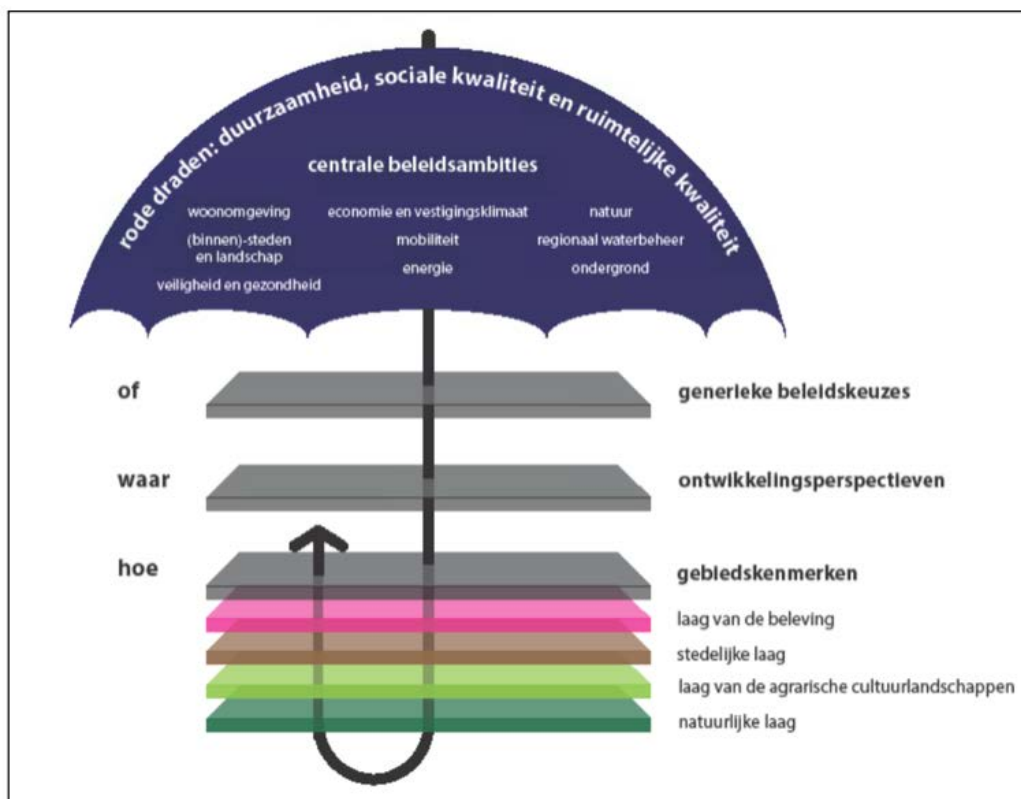
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in 4 lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

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



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) en artikel 2.13.3 en 2.13.5 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden / Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op deze artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is gelegen binnen het bij Ommen behorende buurtschap Beerzerveld en het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Met de ontwikkeling wordt feitelijk invulling gegeven aan de bestaande woonbestemming. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. 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

Het particuliere woningbouwprogramma in de gemeente Ommen gaat ter hoogte van de Westerweg uit van een (potentiële) netto toevoeging van 7 starterswoningen tot 2026. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de bouw van een vrijstaande en een dubbelwoning of twee vrijstaande woningen (netto afname van vier woningen) en is als project passend in de woningbouwprogrammering. Ter plaatse van het plangebied zijn de starterswoningen onverkoopbaar gebleken. De voorgenomen ontwikkeling geeft een gewenste feitelijke invulling van de bestaande onbebouwde woonbestemming waarbij binnen het woningbouwprogramma vier contingenten vrij komen. Het voornemen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt in overeenstemming met de gemaakte beleidskeuzes zoals opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toetsing aan het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 4.3.3 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3. en 2.13.5. Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden / Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is gebleken dat de ontwikkeling plaatsvindt in het intrekgebied “Hammerflier” waardoor toetsing aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel noodzakelijk is.

Artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 luidt:

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Artikel 2.13. 5 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt:

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

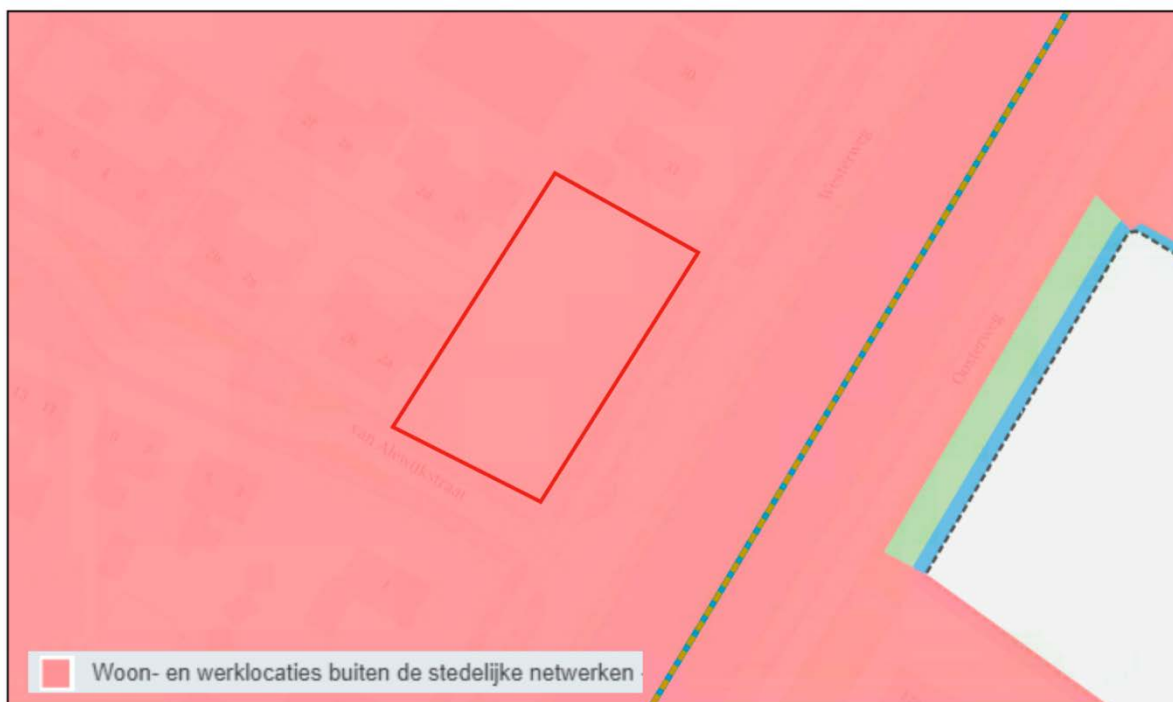
In voorliggend geval bestaat de mogelijkheid om op basis van het vigerende bestemmingsplan maximaal zeven aaneengebouwde woningen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een wijziging van dit plan en maakt het mogelijk om in plaats van zeven rijenwoningen een vrijstaande en een dubbelwoning of twee vrijstaande woningen te realiseren. Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand still-principe.

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- Stand still-principe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Gezien het feit dat het voorliggend plan slechts voorziet in een wijziging van het type bebouwing en het maximaal aantal wooneenheden waarbij sprake is van een afname is er geen sprake van een eventuele nieuwe risicovolle functie. Derhalve betreft het geen ontwikkeling welke kan leiden tot een verdere verslechtering van de grondwaterkwaliteit. Geconcludeerd wordt dan ook dat het initiatief, in verband met de ligging in het intrekgebied “Hammerflier”, voldoet aan het stand-stillprincipe en voor wat betreft deze artikelen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Ontwikkelingsperspectieven: 'woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' (Bron: Provincie Overijssel)

"Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken".

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

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

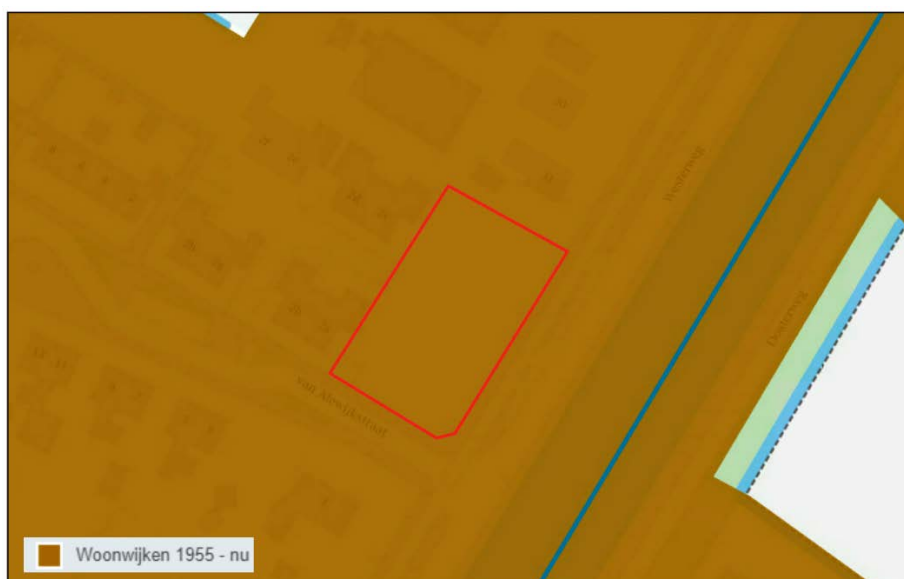
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval worden een vrijstaande en een dubbelwoning of twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied feitelijk invulling gegeven aan een bestaande woonlocatie waarbij wordt voorzien in een beperkt deel van de lokale woningbehoefte in de kern Beersveld. Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien de oorspronkelijke waarden van deze lagen niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De "Stedelijke laag"

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de "stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955 – nu". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3

De "Stedelijke laag: 'Woonwijken 1955 – nu' (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 - nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Met het realiseren van de twee vrijstaande woningen of één vrijstaande woning en een dubbelwoning wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouw mogelijkheden wordt grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woning en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouw massa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De gewenste invulling van het plangebied is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

2. De “Laag van de beleving”

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Afbeelding 4.4 De “Laag van de beleving”: Donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de ‘buitengebieden’ van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het ‘s nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief ‘luwe’ dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze ‘s nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de ‘lichte’ gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van de beleving”

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat is aangemerkt als een ‘donkerte’ gebied. De wijziging van het bestemmingsplan waarbij de bouw van vrijstaande en een dubbelwoning mogelijk wordt gemaakt zorgt niet voor een noemenswaardige verhoging van de dynamiek binnen dit gebied. Wat betreft het planologisch toegestane aantal wooneenheden ter plaatse van het plangebied is zelfs sprake van een afname van vier wooneenheden. Van een (onevenredige) toename van lichthinder zal dan ook geen sprake zijn, eerder van een afname. De conclusie is dan ook dat het plan, ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden, beter past binnen het gebiedskenmerk ‘donkerte’ en de ‘Laag van de beleving’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 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

In 2020 biedt Ommen volop ruimte om te wonen. Ruimtelijk zet Ommen in op campusachtige ontwikkelingen met nieuwe woningen in een groene setting. Streefbeeld is een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw, zonder dat de gemeente de kop in het zand steekt voor de gevolgen van ontgroening en vergrijzing. Het ingezette woningbouwbeleid voor starters en senioren wordt voortgezet. Dat betekent doelgroepneutrale en levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, zowel in het bereikbare als het luxe segment. Ook wordt door het aanbieden van woningen in een aantrekkelijke omgeving geïnvesteerd in het behouden en aantrekken van jonge gezinnen. Voorzieningen als sport, kinderopvang en onderwijs ondersteunen het woningbouwbeleid.

4.3.1.3 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 vrijstaande woningen wordt aangesloten bij de gemeentelijke beleidsambities op het gebied van wonen. Met de realisatie van een vrijstaande en een dubbelwoning of twee vrijstaande woningen wordt ingezet op doelgroepneutrale woningen, zowel in het bereikbare als in het luxe segment. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een geheel nieuwe ontwikkeling op deze locatie. Momenteel is het al mogelijk om op de locatie aaneengebouwde woningen te realiseren. De eerdere geprojecteerde zeven aaneengebouwde woningen zijn echter onverkoopbaar gebleken waardoor middels voorliggend initiatief een feitelijke invulling wordt gegeven aan de bestaande woonbestemming welke in lijn is met de bestaande woningbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkelingen goed aansluiten bij de “Toekomstvisie Het Ommer Motief”.

4.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

4.3.2.1 Algemeen

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

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 4.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.2.2 Ambities GOP

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

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

In het omgevingsplan worden om dit te bereiken bewuste keuzes gemaakt op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek ruimtelijk gebied. Keuzes die er op zijn gericht de ambities en het streefbeeld uit het Ommer Motief te realiseren. De kernambitie uit het Ommer Motief wil Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Rekening houdende met en anticiperende op lokale, landelijk en internationale trends en ontwikkelingen, brengt dit een groot aantal opgaven met zich mee. De kernambitie van Ommen is vertaald in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld in de volgende drie centrale thema's (3-P's):

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

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

4.3.2.3 Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

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

4.3.2.4 Gebiedsgerichte programma's

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

Kernen

De ambities voor de kleine kernen zijn vooral gericht op het behouden van het eigen karakter van de kernen, en zo veel mogelijk behouden van de leefbaarheid en de daartoe benodigde voorzieningen, waarbij er in het welzijnsbeleid enige differentiatie geldt voor Lemele en Beerzerveld. Voor beide kernen is een dorpsplan opgesteld gericht op het in stand houden van het nog aanwezige voorzieningenniveau. Beide kernen hebben meer potentieel om basisvoorzieningen op eigen kracht te kunnen behouden gegeven hun omvang. Het gaat bij de leefbaarheid van de kleine kernen om verenigingsleven, onderwijs, sportfaciliteiten, lokale bedrijvigheid, detailhandel, horeca en dorps huis, verenigingsgebouw of Kulturhus. De ontwikkelingsrichting voor de kernen is voornamelijk conserverend van karakter en er worden geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. De gemeente Ommen is van mening dat ook in de kleine kernen woningbouw mogelijk moet zijn, mits rekening wordt gehouden met de schaal van de kern en er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing. Op beperkte schaal zijn er in de kernen dan ook mogelijkheden tot woningbouw gericht op het voorzien in de eigen behoefte. Ten aanzien van Beerzerveld is voorzien in de bouwmogelijkheid van zeven grondgebonden woningen aan de Westerweg.

4.3.2.5 Spelregels GOP

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

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

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

Ad 1: direct omwonenden zijn vroegtijdig geïnformeerd over het plan.

Ad 2: Initiatiefnemer is in gesprek gegaan met omwonenden. De naaste omwonenden zijn op de hoogte.

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid, het bestaande erf krijgt een nieuwe toekomstige bestendige functie en draagt bij aan de leefbaarheid van het buurtschap Beerzerveld.

Ad 4: Middels de voorgenomen ontwikkeling kan feitelijk invulling worden gegeven aan de bestaande woonbestemming op een wijze waar daadwerkelijk behoefte aan is. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk wordt er een plan met voldoende (ruimtelijke) kwaliteit gerealiseerd.

Ad 5: Door de wijziging van de bestaande woonfunctie krijgen de betreffende gronden een nieuwe toekomstbestendige functie en wordt langdurig braak liggen van de gronden en mogelijke verpaupering voorkomen. Hiermee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Ad 6: In voorliggend plantoelichting blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan het “Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen”

De locatie bestaat momenteel uit braakliggende grond met een woonbestemming waar enkel woningbouw is toegestaan op een wijze waar gebleken geen behoefte aan is. Met dit plan is sprake van een wijziging van de bouw mogelijkheden waarmee de bouw van vrijstaande en een dubbelwoning wordt toegestaan. Deze woningen voorzien daadwerkelijk in de lokale woningbehoefte. In de huidige situatie is er voor de (maximaal) zeven aangebouwde woningen geen belangstelling gebleken, met langdurige braak liggende grond (en mogelijke verpaupering) als gevolg. Daarnaast sluit het plan aan bij de doelstellingen uit de thematiek omtrent ‘Wonen’. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan beoogd passend zijn binnen de spelregels zoals opgenomen in het GOP.

4.3.3 Woonvisie Ommen 2015-2025

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 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.

4.3.3.3 *Plancapaciteit Beerzerveld Westerweg*

In het gemeentelijke woningbouwprogramma is met betrekking tot de Westerweg in Beerzerveld rekening gehouden met een (zachte) plancapaciteit van zeven starterswoningen tot en met 2017.

4.3.3.4 *Toetsing van het initiatief aan de “Woonvisie Ommen 2015-2025”*

Middels voorliggend initiatief wordt binnen het plangebied de realisatie van woningen toegestaan waaraan daadwerkelijk een lokale behoefte ten grondslag ligt. De eerder geprojecteerde starterswoningen zijn niet verkoopbaar gebleken. Hierbij wordt dan ook opgemerkt dat er geen sprake is van het toevoegen van woningen. Middels voorliggend initiatief wordt feitelijk invulling gegeven aan de bestaande woonbestemming en wordt een aantrekkelijke woonlocatie gerealiseerd. Door binnen het plangebied woningen te bouwen waar daadwerkelijk behoefte aan is wordt het nog langer braak liggen van de betreffende grond, met mogelijke verrommeling tot gevolg, voorkomen. Het initiatief past voor wat betreft het aantal te bouwen woningen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma waarbij voor deze locatie rekening is gehouden met een toevoeging van zeven woningen. Hierdoor blijven er contingenten over om elders woningen te realiseren die voldoen in de woningbouwbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan beoogd passend zijn binnen de “Woonvisie Ommen 2015-2025”.

4.3.4 **Welstandsnota Ommen**

4.3.4.1 *Algemeen*

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

De gemeente Ommen heeft een lange en rijke bouwtraditie. Dit uit zich in meerdere bouwstijlen uit verschillende perioden. Deze bouwstijlen komen voort uit de rijke geschiedenis van de gemeente en zijn nauw verwant met het fraaie landschap van de gemeente. Diverse bebouwingslinten en kernen met fraaie architectuur maken Ommen herkenbaar en bepalen gezamenlijk de identiteit van de gemeente. Aan de andere kant is er veel bebouwing in woongebieden of bedrijventerreinen waarvoor een functionele plattegrond belangrijker is geweest dan het uiterlijk ervan. Deze gebieden dragen niet of nauwelijks bij aan de specifieke identiteit van Ommen. Het nieuwe welstandbeleid speelt in op deze diversiteiten binnen de gemeente.

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

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

4.3.4.2 *Beerzerveld lintbebouwing*

In de Welstandsnota van de gemeente Ommen wordt beschreven dat Beerzerveld zich bevindt in een gebied dat vroeger geheel bestond uit hoogveen. Ten behoeve van het transport over water en de waterbeheersing in de veenontginningsgebieden werd het Overijsselsch Kanaal (Almelo- De Haandrik) (1859) gegraven. Bij de

bruggen over het kanaal ontstonden de kernen Beerzerveld, en Kloosterdijk. De lintbebouwing verdicht zich hier en ligt even hoog als de weg. De bebouwing staat voornamelijk aan de noordzijde van het kanaal. Achter deze bebouwing ligt bij Beerzerveld een kleine naar binnen gekeerde woonwijk. Het wegenpatroon is blokvormig en loodrecht op het kanaal. Aan het kanaal staan de kerk (NH), vrijstaande woningen en bedrijven. De nokrichting van de bebouwing aan het kanaal is loodrecht op de weg. De bebouwing vormt hier een wand zonder dat er sprake is van een duidelijke rooilijn. Ten aanzien van de bebouwing wordt opgemerkt dat sprake is van diversiteit in architectuur, schaal en maat.

Met betrekking tot dit gebied gelden de volgende ambities op basis van de welstandsnota:

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

4.3.4.3 Ontginningslandschap criteria niveau 1

Het plangebied is gelegen in het ontginningslandschap van de gemeente Ommen in een gebied waarop welstandscriteria voor ontginningslandschap van niveau 1 van toepassing zijn. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten van belang:

Erfstructuur

- De landschappelijke structuur, de positie en oriëntatie van de bebouwing op het erf in de directe omgeving zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- De hoofdbebouwing is naar de weg gekeerd, waarbij de hoofdvorm de kavelstructuur volgt.
- De overige bebouwing is ondergeschikt gepositioneerd.

Hoofdvorm

- De hoofdmassa is eenvoudig vormgegeven en passend (qua maat en schaal) tussen de belendende bebouwing en het bebouwingslint.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Alle gevels richting het landschap zijn representatief vormgegeven.
- De architectuur is afgestemd op de bebouwing uit de omgeving en reageert op de streekeigen gebiedskenmerken.
- Bij verbouw aan (voormalige) boerderijen blijft het onderscheid tussen voor- en achterhuis (woongedeelte en schuur) zichtbaar.
- In geval van uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.
- In geval van uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.
- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik zijn afgestemd op de bebouwing uit de omgeving.
- Het materiaalgebruik sluit aan op het kleurenpalet van het omringende landschap. Donkere tinten, reliëf (geen vlakke plaat), niet glimmend.
- Schuren dak: donkergrijze golfplaat of vergelijkbaar. Schuren wanden: damwandbeplating, steen, beton, hout, doek of vergelijkbaar in donkere kleuren.

Reclame

- Reclame is toegestaan in bescheiden vorm (2x1m) zorgvuldig vormgegeven en afgestemd op de architectuur en gerelateerd aan de bebouwing of de entree van het erf.

Erfscheidingen

- Gebouwde erfscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving.

Utilitaire bouwwerken (masten, bruggen etc.)

- Situering, vorm, detaillering kleur en materiaalgebruik reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren.

4.3.4.4 Algemene criteria

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd, richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes. Ten aanzien van de algemene welstandscriteria zijn de volgende aandachtspunten van belang:

1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving
3. Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
5. Schaal en maatverhoudingen
6. Materiaal, textuur, kleur en licht

4.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan de “Welstandsnota Ommen”

Op basis van de huidige bouwtekeningen en ontwerpen kan worden gesteld dat aan veel van de gestelde welstandscriteria wordt voldaan. De definitieve ontwerpen worden in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst aan de welstandscriteria.

4.3.5 Beleidsvisie Bomenbeleidsplan Ommen 2010-2020

4.3.5.1 Algemeen

De gemeente Ommen wil de waarde van beschermwaardige bomen in balans brengen met belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Dit doet de gemeente aan de hand van de ‘Beleidsvisie Bomenbeleidsplan Ommen 2010-2020’ dat op 8 maart 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

4.3.5.2 Beschermwaardige bomen

Het Bomenbeleidsplan reikt instrumenten aan om een zorgvuldige belangenafweging bij diverse boomkwesties te kunnen maken en hierover op juiste wijze te kunnen communiceren. Hierdoor kan een eenduidig en sterk bomenbeleid worden uitgevoerd. ‘Eenduidig’ door het kunnen nemen van duidelijke beslissingen en ‘sterk’ doordat men over adequate beschermingsmiddelen beschikt.

In het beleid wordt aan de hand van een toetsingsformulier onderscheid gemaakt tussen beschermwaardige bomen en niet- beschermwaardige bomen. De beschermwaardige bomen zijn de belangrijkste peilers van het bomenbestand in Ommen binnen en buiten de bebouwde kom. Het zijn de nationale en gemeentelijke groenmonumenten, bomen uit de bomenstructuur en beeldbepalende bomen die vooral op wijkniveau een belangrijke functie vervullen. Deze bomen zijn in de vorm van lijsten, beschrijvingen, foto’s en de bomenstructuurplannen in het beleid verankert.

4.3.5.3 Bestemmingsplannen

Een effectieve manier om beschermwaardige bomen en hun groeiplaats te beschermen is het vastleggen van boomgroeiplaatsen in nieuwe of te herziene bestemmingsplannen. Dit is niet alleen een sterk instrument voor het behoud van huidige bomen, maar legt ook voor de toekomst vast dat op die plekken nieuwe bomen ongestoord kunnen ontwikkelen. Deze categorie beschermwaardige bomen worden in bestemmingsplannen beschreven en in bestemmingsplankaarten opgenomen. In een bestemmingsplankaart zijn zones weergegeven. Dit zijn cirkels in plaats van punten omdat de uiteindelijke kroonprojectie richtinggevend is voor de bescherming van bomen. Binnen de kroonprojectie van een boom zijn de bomen beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen en veranderingen.

4.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Beleidsvisie Bomenbeleidsplan Ommen 2010-2020’

Uit bijlage 5 behorende bij het bomenbeleidsplan blijkt dat de 3 Hollandse linden in het plangebied zijn aangemerkt als beeldbepalende bomen. Met de realisatie van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling blijven deze waardevolle bomen behouden op de bestaande locaties. Middels behoud van de bestaande dubbelbestemming wordt de instandhouding en bescherming van deze beeldbepalende bomen planologisch vastgelegd.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten, namelijk maximaal drie woningen.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële inrichtingen of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt indien noodzakelijk nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op voldoende afstand van het plangebied is gelegen en het plangebied daarom niet valt binnen een wettelijke geluidszone van railverkeerslawaai.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

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

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De beoogd woningen liggen in ‘stedelijk gebied’ binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Van Alewijkstraat en de Westerweg.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies uit Oldenzaal heeft in het verleden voor de in het geldende bestemmingsplan besloten ontwikkeling, waarbij het ging om de zeven aaneengebouwde woningen op deze locatie, een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen in deze paragraaf behandeld worden. Gebruik van dit onderzoek is verantwoord gezien het feit dat de bij dit plan behorende woningen op minimaal dezelfde afstand, of verder, tot de van Alewijkstraat en de Westerweg zijn geprojecteerd en de verkeerssituatie ter plaatse niet is gewijzigd. Voor een nadere toelichting op deze resultaten wordt verwezen naar het in bijlage 1 opgenomen akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting L_{DEN} t.g.v. de Van Alewijkstraat gelijk was aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB door wegverkeerslawaai op de Westerweg werd op de voorgevel van alle 7 woningen met 8 dB overschreden. Hiervoor is destijds een hogere grenswaarde van 56 dB per woning aangevraagd en verleend. Voor de rekeninvoergegevens behorend bij het genoemde onderzoek wordt verwezen naar de berekening in bijlage I van het akoestisch onderzoek.

In alle gevallen waarin destijds ontheffing is verleend, werden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De woningen zouden een geluidsluwe gevel krijgen, een eis uit het geluidbeleid. De binnenwaarde waaraan bij de realisatie van de woningen zou moeten worden voldaan, bedroeg 33 dB.

Wat betreft de te nemen maatregelen voor de nieuw te bouwen woningen, met betrekking tot voorliggend plan, zal worden geconformeerd aan de maatregelen op grond waarvan destijds de hogere grenswaarde van 56 dB is verleend, waaronder een geluidsluwe gevel per woning en een binnenwaarde van 33 dB. Nadat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld. Voor deze woningen wordt ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder, met inachtneming van de verleende hogere grenswaarde, geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In het verleden is door Mos Grondmechanica B.V. reeds een verkennend bodemonderzoek verricht op de locatie van het plangebied (naam: *Verkennd bodemonderzoek aan de Westerweg 32-33*, datum: *24 februari 2004*, kenmerk: *R612404-RH_1*). De conclusie van dit onderzoek luidde:

Omdat in de boven- en de ondergrond en in het grondwater aangetoonde concentraties de streefwaarde overschrijden dient in principe de onderzoekshypothese “onverdachte locatie” te worden herzien. De aangetoonde concentraties overschrijden de tussenwaarde $(S+I)/2$ echter niet, derhalve is een nader onderzoek noodzakelijk. Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en watermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de aankoop van deze onderzoekslocatie en de toekomstige ontwikkeling van het terrein.

Het destijds uitgevoerde onderzoek is echter ouder dan 5 jaar en derhalve niet meer actueel. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal te zijner tijd een actueel bodemonderzoek worden ingediend. Uit het onderzoek is tevens naar voren gekomen dat de grond niet multifunctioneel toepasbaar is

buiten het plangebied. Het nog uit te voeren bodemonderzoek zal hier te zijner tijd uitsluitsel over geven. Eventuele extra kosten die de afvoer van deze gronden met zich meebrengen hebben geen invloed op de haalbaarheid van het plan. Overigens wordt opgemerkt dat initiatiefnemer de gronden al geruime tijd geleden heeft aangekocht. Voordat deze gronden zijn aangekocht is het hiervoor genoemde onderzoek uitgevoerd. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er zich sinds de aankoop van de gronden geen wijzigingen in het gebruik van de gronden hebben voorgedaan.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en 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.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast blijkt uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- het Activiteitenbesluit

Voor vervoer 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 (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen

weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron:Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt 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 binnen 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.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie

en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 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).

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Hierbij wordt nog opgemerkt dat er planologisch gezien sprake is van een afname van het aantal woningen binnen het plangebied.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Het plangebied wordt omringd door woningen. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die van invloed kunnen zijn op de aanvaardbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

Wel bevindt zich in de nabijheid van het plangebied, aan de Westerweg 30, een voormalig agrarisch bedrijf. Dit agrarisch bedrijf is beëindigd en de milieuvergunning van het bedrijf is reeds ingetrokken. Op dit moment worden ter plaatse uitsluitend nog hobbymatige agrarische bedrijfsactiviteiten uitgevoerd welke geen aantasting met zich mee brengen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plangebied.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen grondgebonden veehouderijen. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen op een afstand van circa 500 meter. Overige intensieve veehouderijen zijn gelegen op een grotere afstand. Deze veehouderijen worden niet belemmerd door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Gezien de grote afstanden tot aan deze intensieve veehouderijen is te verwachten dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

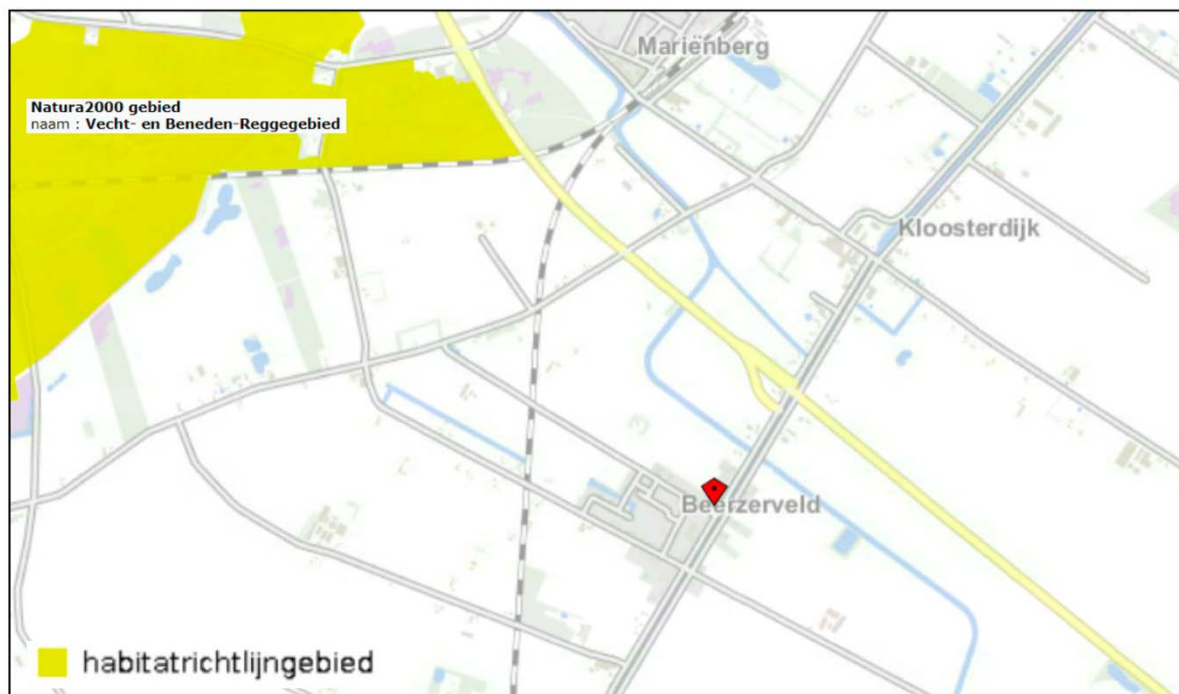
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied aan de Westerweg is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Wet natuurbescherming. Zoals te zien is in afbeelding 5.2 is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied het ‘Vecht- en Beneden- Reggegebied’ welke op een afstand van ruim 1,4 kilometer is gelegen. Gelet op de grote afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

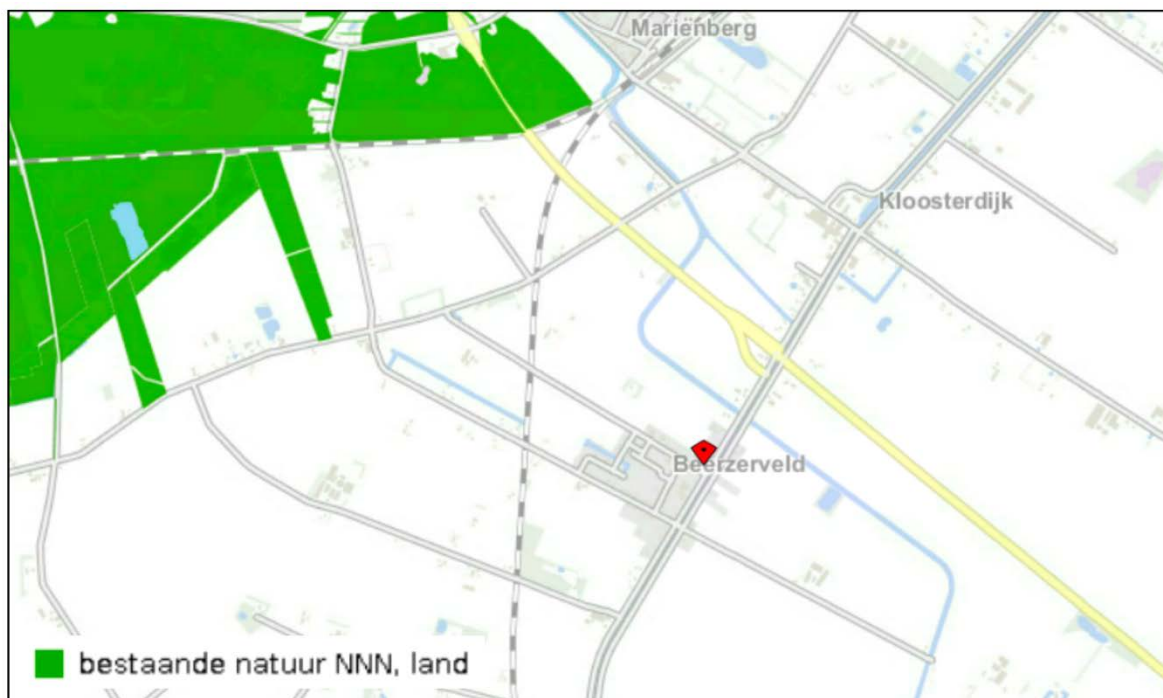


Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: provincie Overijssel)

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Zoals is te zien in afbeelding 5.3 is het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN zijn gelegen op meer dan 1,4 kilometer afstand van het plangebied (Bestaande natuur NNN, land). Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN (Bron: provincie Overijssel)

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is in het verleden reeds bouwrijp gemaakt ten behoeve van de bouw van het appartementengebouw. De huidige vegetatie bestaat enkel uit gras en enkele struiken welke direct grenzen aan het aanwezige fietspad. Eén en ander blijkt ook uit afbeelding 2.3.

Onder de grond is binnen het plangebied nog sprake van een bestaande fundering. De bestaande waardevolle bomen blijven behouden. Gelet op de terreingesteldheid van de gronden is het plangebied ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken en het feit dat de gronden reeds bouwrijp zijn gemaakt zijn beschermde diersoorten niet te verwachten. De gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt hebben geen of een zeer lage ecologische waarde.

Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt naar verwachting niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

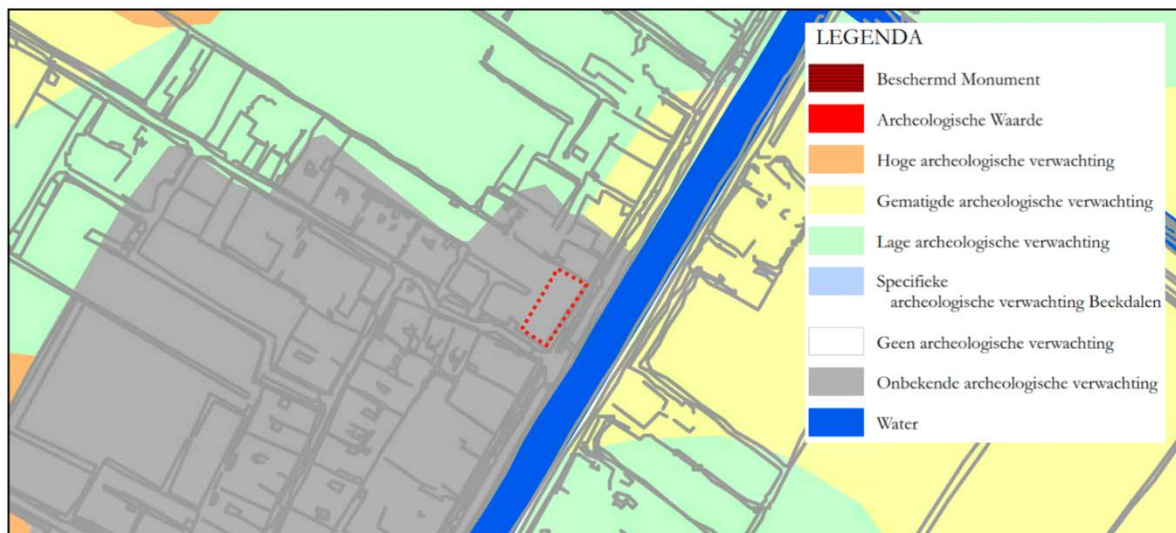
5.8.1.1 Algemeen

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 2019 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke kaart ‘Archeologische waarden en verwachtingen’. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Uitsnede kaart archeologische waarden en verwachtingen (Bron: Gemeente Ommen)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied een onbekende archeologische verwachtingswaarde kent.

Op de gronden binnen het plangebied is eerder sprake geweest van bebouwing. De fundering van deze bebouwing is nog steeds aanwezig binnen het plangebied. Gezien het feit dat deze fundering nog aanwezig is

en hier voorheen altijd sprake is geweest van bebouwing zijn de gronden ernstig geroerd. Het is derhalve niet te verwachten dat er binnen het plangebied nog archeologische waardevolle resten aanwezig zullen zijn. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het momenteel al mogelijk is om woningen te realiseren binnen het plangebied.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is dan ook niet te verwachten dat er sprake zal zijn van verlies of beschadiging van enige archeologische waarden. Daarom wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Een archeologische dubbelbestemming hoeft niet opgenomen te worden.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. 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. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen en het waterschap Drents Overijsselse Delta hebben samen met de waterschappen Rijn en IJssel en Reest en Wieden een gezamenlijk beleid op hoofdlijnen opgesteld voor stedelijk waterbeheer onder de titel “Water raakt”.

Water is een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving in stedelijk gebied. Het is een maatschappelijk belang dat water in stedelijk gebied op orde is en blijft, dat inwoners het water kunnen beleven en ervan kunnen genieten en dat we nu en in de toekomst droge voeten houden- door te anticiperen op klimaatverandering.

De stedelijke wateropgaven zijn maatschappelijke opgaven waarvoor niet één partij de sleutel in handen heeft. De waterschappen hebben hier een rol in, maar doen dit in nauwe samenspraak met gemeenten, corporaties, belangengroepen, private partijen, inwoners en andere betrokkenen. Samenwerken is een voorwaarde om ambities te realiseren. Dat vraagt eigenaarschap, verantwoordelijkheid en vertrouwen. Dit betekent voor de waterschappen dat we maatschappelijke doelen centraal stellen in plaats van technische normen. “Water Raakt” is een uitnodiging om samen met de waterschappen te werken aan water.

De waterschappen richten zich hierbij primair op de gemeente omdat de gemeente de natuurlijke partner is in het stedelijk gebied en bovendien het meest logische aanspreekpunt voor inwoners. Samen met de gemeente zijn de waterschappen verantwoordelijk voor een goed stedelijk waterbeheer, nu en in de toekomst. De beleidsnotitie biedt aanknopingspunten om deze samenwerking met de gemeente in te vullen, zowel op visie- als op beleids- en maatregeleniveau.

In “Water raakt” wordt de rol-en taakopvatting in het stedelijk waterbeheer van de waterschappen in Rijn-Oost verhelderd. De beleidsnotitie is ook het resultaat van samenwerking van vier waterschappen om meer eenduidigheid op de inhoud te krijgen. Deze beleidsafstemming zorgt ervoor dat (inwoners van) gemeenten die nu met meerdere waterschappen te maken hebben, niet langer met verschillende opvattingen worden geconfronteerd.

In de beleidsnotitie zijn de volgende onderwerpen uitgewerkt:

- a. een visie op samenwerking in het stedelijk waterbeheer;
- b. de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van (stedelijk) oppervlaktewater;
- c. bescherming van inwoners tegen overstromingen;
- d. de wijze waarop geanticipeerd kan worden op klimaatverandering;
- e. de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van (stedelijk) oppervlaktewater;
- f. optimalisatie van de afvalwaterketen;
- g. grondwaterbeheer in stedelijk gebied;
- h. beïnvloeding van de beleving van de openbare door de betekenis van water te benadrukken;
- i. financiering.

Specifiek beleid Vechtstromen

Het actuele beleid van het waterschap Vechtstromen is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021.

Waterkwaliteitsspoor

De vijf waterschappen in Rijn-Oost hebben een concept document opgesteld over hoe men in de toekomst om wil gaan met het waterkwaliteitsspoor. Uitgangspunt is een gezamenlijke visie op het waterkwaliteitsspoor.

In de gezamenlijke visie voor het waterkwaliteitsspoor is de kern het ‘op orde’ krijgen van de waterkwaliteit in het stedelijk gebied. Met ‘op orde’ wordt bedoeld dat door het waterschap en de gemeente gezamenlijk geconstateerde knelpunten in het oppervlaktewater zijn opgelost.

Uitgangspunten daarbij zijn:

- de stedelijke oppervlaktewaterkwaliteit is in 2027 ‘op orde’;
- gemeenten en waterschappen trekken in de aanpak gezamenlijk op;
- relevante invloeden worden meegenomen, alle emissies op het stedelijke oppervlaktewater (afvalwaterketen en andere emissies) gebruik, inrichting, beheer en onderhoud;
- de doelen uit de visie voor 2027 betreffende de chemische waterkwaliteit en gezamenlijke streefbeelden ten aanzien van beleving en/of gebruik van water worden meegenomen in de afwegingen voor een maatregelenpakket;
- maatregelen zijn haalbaar en betaalbaar.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Het resultaat van de uitgevoerde digitale watertoets is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt bij het maken van de keuzes voor 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 door aan te geven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. 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. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemmingen is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

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 (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels maken duidelijk welk gebruik van gronden verboden en/of strijdig is en op welke wijze hiervan kan worden afgeweken.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Dit artikel bevat algemene aanduidingsregels die betrekking hebben op het feit dat het plangebied is gelegen in intrekgebied “Hammerflier”.

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 worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht 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.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Tuin (Artikel 3)

Functie

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden gelegen aan de voorzijde van de woningen. Binnen de bestemming “Tuin” zijn tuinen toegestaan met bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Gebouwen mogen binnen de bestemming “Tuin” niet worden gebouwd. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Wonen (Artikel 4)

Functie

De bestemming “Wonen” is bedoeld voor het wonen en aan huis verbonden beroepen.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheidt gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan huis verbonden beroepen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen mogen enkel worden opgericht binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aangegeven maximum aantal wooneenheden. De maximale goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 6 meter en de minimale en maximale dakhelling bedraagt respectievelijk 30° en 50°. Daarnaast is bepaald dat de woningen in beginsel vrijstaand worden gebouwd tenzij er binnen een bouwvlak meer dan één woning wordt gebouwd in welk geval uitsluitend aaneen gebouwd mag worden. Aan- en uitbouwen moeten in principe voldoen aan de regels voor een hoofdgebouw. Indien niet wordt voldaan aan deze regels dan is de oppervlaktemaat voor bijgebouwen tevens van toepassing op aan- en uitbouwen. Tot slot is bepaald dat een hoofdgebouw wordt gebouwd binnen een strook, gemeten vanuit de voorgevel(rooilijn), van maximaal 20 meter voor vrijstaande woningen en maximaal 15 meter voor overige woningen (dubbelwoning).

Bijgebouwen mogen enkel worden opgericht binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken, waarbij bepaald is dat deze minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan gebouwd moeten worden. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is 75 m². Hierbij is bepaald dat het bebouwd oppervlak op het bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen. De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen. Indien het bijgebouw niet hoger is dan 3 meter dan mag deze op een afstand van ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij is bepaald dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter met dien verstande dat indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen. In de overige gevallen mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 3 m waarbij geldt dat overkappingen op een afstand van 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd.

Hierbij wordt opgemerkt dat een overkapping aan te merken is als een bouwwerk, geen gebouw zijnde indien sprake is van slechts één wand. Indien er sprake is van meerdere wanden dan wordt een overkapping gerekend tot een gebouw en is de regeling voor bijgebouwen van toepassing.

Waarde – Waardevolle bomen (Artikel 5)

Functie

De bestemming “Waarde – Waardevolle bomen” zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van waardevolle bomen.

Bebouwingsmogelijkheden

Bij recht mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende (basis)bestemmingen.

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten behoeve van de andere bestemmingen indien wordt aangetoond dat door het bouwen van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom of bomen niet worden aangetast of indien geoordeeld is dat de boom of bomen niet meer als waardevol is/zijn aan te merken.

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen kunnen burgemeester en wethouders een bomen-effect-rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de bouw geen onevenredige gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke of ecologische betekenis van de boom of bomen.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Ommen hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

De wet (artikel 3.1.1.2 Bro) biedt de mogelijkheid voor provincies om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Van deze wettelijke mogelijkheid is door de provincie Overijssel gebruik gemaakt door vaststelling van een lijst waarop ruimtelijke plannen zijn aangegeven waarvoor het verplichte vooroverleg achterwege kan blijven. Deze lijst wordt ‘uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen’ genoemd. Op deze lijst staat onder meer dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven bij plannen/projectbesluiten in bestaand stedelijk gebied voor woningbouw met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen in lijn met de provincie gemaakte woonafspraken. Zulks is hier aan de orde. Vooroverleg met de provincie wordt niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de zogenoemde ‘korte procedure’ van toepassing is op de in dit plan voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 12 juli 2018 tot en met 22 augustus 2018, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode heeft iedereen met een zienswijze op het bestemmingsplan kunnen reageren. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat