



# Plan

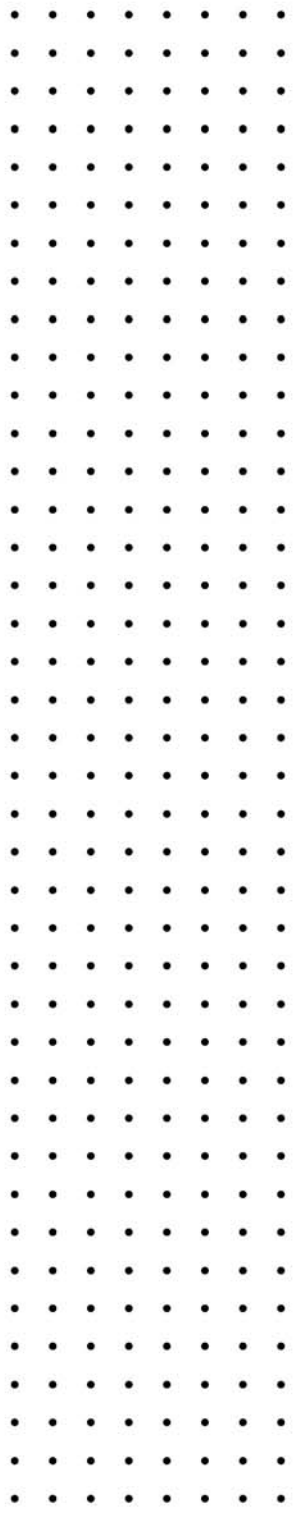
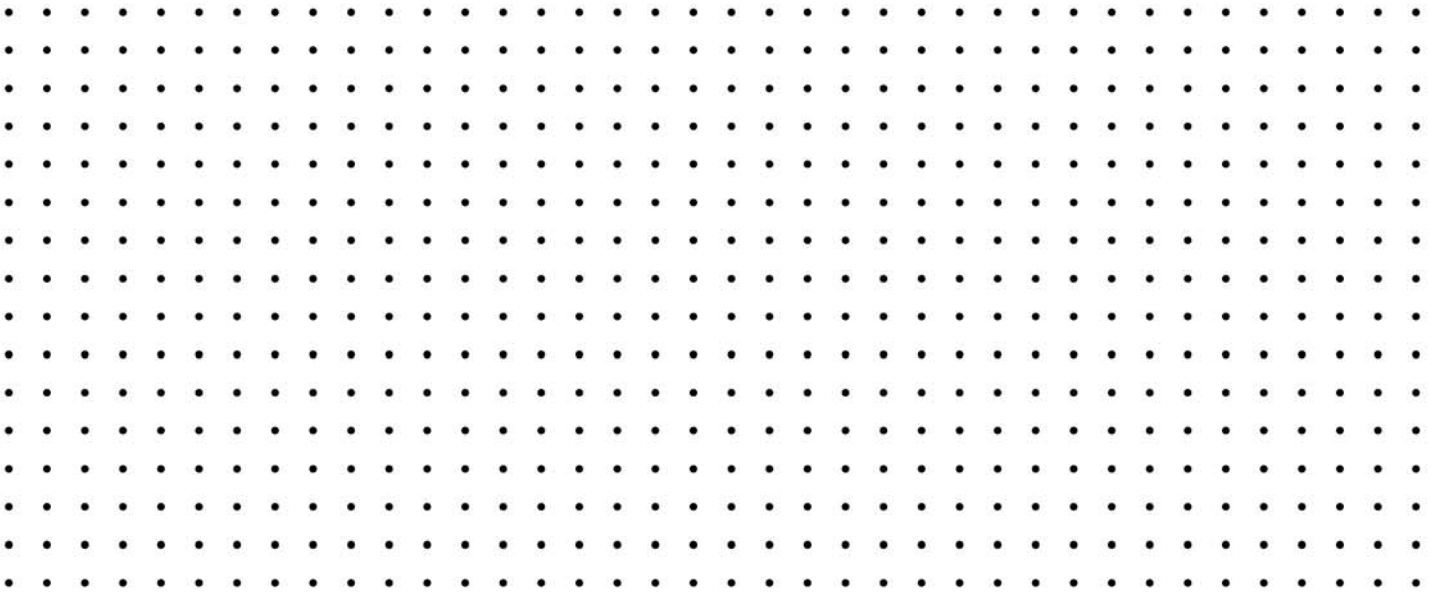
## **BESTEMMINGSPLAN WONEN HAVENGEBIED WEST OMMEN GEMEENTE OMMEN**

29 november 2012

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke  
denkers

**wissing**



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Mei 2012
03	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	Juli 2012  September 2012
04	Vastgesteld Raad	29 november 2012

ruimtelijke  
denkers



# Bestemmingsplan

Wonen Havengebied West Ommen

**Opdrachtgever**

Gemeente Ommen

**Documentnaam**

832\_Havengebied west\_20120926\_RhK\_BP

**Datum**

29-11-2012



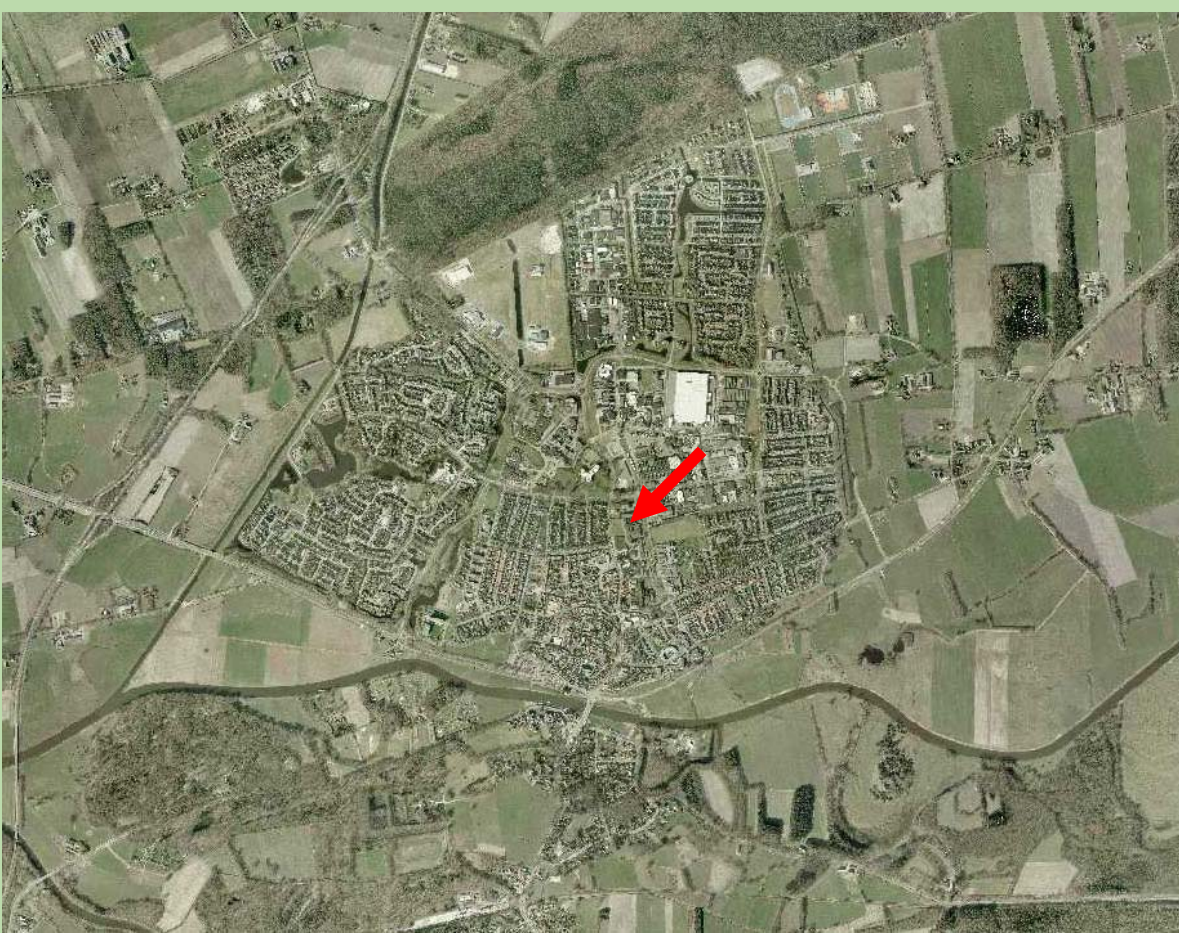
# Toelichting



# Inhoudsopgave

<b>hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende Bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving van het plan</b>	<b>5</b>
2.1	Algemeen	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Toekomstige situatie	5
<b>hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijke beleid	13
<b>hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>17</b>
4.1	Algemeen	17
4.2	Geluid	17
4.3	Bodem	20
4.4	Bedrijven en milieuzonering	23
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Waterparagraaf	26
4.8	Flora en Fauna	31
4.9	Cultuurhistorie	33
4.10	Archeologie	36
<b>hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>39</b>
5.1	Inleiding	39
5.2	Systematiek bestemmingen	39
<b>hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
<b>hoofdstuk 7</b>	<b>Procedure</b>	<b>45</b>
7.1	Overleg	45
7.2	Inspraak	46
7.3	Zienswijzen	46
<b>hoofdstuk 8</b>	<b>Overzicht Bijlagen</b>	<b>53</b>





Figuur 1.1 Ligging bestemmingsplangebied (bron: Cyclomedia Globespotter)



## 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen bestemmingsplan Wonen Havengebied West Ommen wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarbinnen enkel de voorgenomen ontwikkeling van Havengebied West wordt vertaald. Het bestemmingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit een plankaart en regels. In dit hoofdstuk worden de aanleiding, ligging van het plangebied, planvorm, planproces en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet.

In 2003 heeft de gemeenteraad van Ommen besloten om het Havengebied van Ommen te transformeren naar woongebied. De gemeente Ommen streeft naar een verbeterde stedenbouwkundige verbinding van de woonwijken De Strangen en Ommeres met het centrum. Het bedrijventerrein Havengebied is gelegen tussen de woonwijken en het centrum en zorgt ervoor dat de woonwijken afgesneden zijn van de kern Ommen. Door de huidige bestemming van het bedrijventerrein te vervangen door een woongebied ontstaat een passende aansluiting met de omliggende woonwijken. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op het westelijke gedeelte van het Havengebied en is de eerste stap van de herstructurering. Voor het betreffende ontwikkelingsgebied is alleen nog een schetsverkaveling gemaakt. Omdat het stedenbouwkundig plan nog moet worden uitgewerkt is voor het Havengebied West gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Voor de gemeente is het echter wel wenselijk voor december 2012 een vastgesteld bestemmingsplan te hebben. Dit heeft te maken met de realisering van het nieuwe verenigingsgebouw en de sloop van de bedrijfsgebouwen met astbest in verband met veiligheid.

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente wordt geacht voor het hele grondgebied één of meer bestemmingsplannen vast te stellen. Bestemmingsplannen zijn een instrument om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Met dit bestemmingsplan heeft de gemeente Ommen het gereedschap in handen om de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit van de nieuwe situatie in Ommen te reguleren.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat het huidige westelijke gedeelte van een bedrijventerrein (Havengebied). Het plangebied bedraagt ongeveer 4 hectare. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. en 1.2. Het plangebied ligt tussen de woonwijk Laarakkers en het overige gedeelte van het bedrijventerrein Havengebied. De noordelijke grens wordt gevormd door de Strangeweg en in het westen zijn dat de percelen van enkele bedrijven. De zuid- en westzijde hebben een grillige grens die gevormd wordt door de begraafplaats aan de Dr. A.C. van Raaltstraat, de grens van het perceel Haven Oost 2, de begraafplaats aan het Molenpad en de Schurinkstraat.



Figuur 1.2 begrenzing bestemmingsplangebied. (bron: Cyclomedia Globespotter)

## 1.3 Vigerende Bestemmingsplannen

Het gehele plangebied voor Haven West is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Ommen Kom'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen op 31 mei 1990 en goedgekeurd door de GS op 8 januari 1991. Het plangebied kent grotendeels de bestemming Bedrijfsdoeleinden (noorden). Maar in het zuiden van het plangebied komen ook de bestemmingen Woondoeleinden en Maatschappelijke doeleinden voor. De groenstrook in het oosten heeft de bestemming Groen.



Figuur 13 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Ommen Kom.

## 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. Hierin wordt de huidige en de toekomstige situatie van het gebied beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt vervolgens de relevante beleidsstukken. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling wordt bekeken in verschillende sectorale onderzoeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, akoestische onderzoeken, externe veiligheid en dergelijke. Dit is verwerkt in hoofdstuk 4. De juridische planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 en 7 gaan in op de procedure en op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een overzicht gegeven van de bijlagen.

# Beschrijving van het plan

## 2.1 Algemeen

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de toekomstige situatie van Havengebied West beschreven. Eerst wordt de huidige situatie beschreven, met de kenmerken van het plangebied en omgeving daarvan. Daarna wordt aan de hand van de schetsverkaveling de toekomstige situatie beschreven.

## 2.2 Bestaande situatie

### 2.2.1 Plangebied

Het huidige plangebied maakt deel uit van het oorspronkelijke heidelandschap en vormt van oorsprong een es met reliëf. Nog steeds loopt het gebied in noordoostelijke richting op.

Het plangebied betreft (een gedeelte van) een bedrijventerrein dat centraal gelegen is in Ommen. Het plangebied is het westelijke gedeelte van het Havengebied van Ommen. Ten oosten en ten noorden van het plangebied liggen derhalve nog bedrijven. Ten westen en ten zuiden van het plangebied liggen woongebieden. Het bedrijventerrein Havengebied is in de jaren vijftig ontwikkeld en heeft een gedateerde uitstraling gekregen. Door de groei van Ommen in de loop der jaren is het bedrijventerrein tussen de woonwijken komen te liggen. Bijzonder in het gebied is de groene ruimte tussen Haven Oost en Haven West. Deze groene strook is een overblijfsel van een voormalige haven. Vanuit het ten noorden van Ommen gelegen Ommerkanaal kwamen tot halverwege de jaren '60 schepen deze haven binnen.

Het plangebied bestaat geheel uit een bedrijventerrein met op enkele locaties bedrijfswoningen. De (voormalige) activiteiten op het terrein variëren van detailhandel tot bedrijvigheid, zoals een transportbedrijf. De bedrijven die zich binnen het plangebied bevinden zijn verplaatst teneinde woningbouw mogelijk te maken, de bebouwing binnen het plangebied staat derhalve leeg.

Het omliggende bedrijventerrein bevat onder andere bedrijven die onder de Wet milieubeheer vallen en waarbij afstanden tot gevoelige bestemmingen, zoals vastgelegd in de bijbehorende vergunning, zijn aangehouden. Deze afstanden kunnen afwijken van de afstanden uit de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering'. In het hoofdstuk Bedrijven en milieuzonering (4.4) wordt hier dieper op ingegaan.

## 2.3 Toekomstige situatie

De verschillende randen vormen de kaders van het gebied en die hebben bepaald hoe het plan eruit ziet. Daarnaast is de sfeer en de maat en schaal van het historische hart van Ommen de belangrijkste referentie voor het Havengebied. Daarnaast wordt een plan gemaakt waarbinnen comfortabel gewoond kan worden en waar dus ook voldoende parkeren aanwezig is op korte afstand van de woning.

Belangrijk element in de planstructuur is hoogte. Niet alleen is er sprake van beperking in hoogte ten gevolge van de molen(biotop), maar het terrein kent ook een fors hoogteverschil. De Schurinkstraat ligt circa 1,80 meter lager dan de Haven Oost en dit hoogteverschil moet op goede wijze worden opgevangen. Om dit te realiseren worden keermuren aangebracht tussen de bebouwing aan de Schurinkstraat en de rest van het plangebied. Uitzondering is het bouwblok aan de Strangeweg. Zowel het groengebied, tussen dit bouwblok en de rest van het plan, als het interne parkeerhof zullen onder een helling liggen en zodoende het hoogteverschil vloeiend overbruggen. De bebouwing in dit bouwblok zal in hoogte stapsgewijs meelopen. Tussen het groengebied en (het trottoir voor) de zuidelijke bouwblokken wordt eveneens een keerwand aangebracht

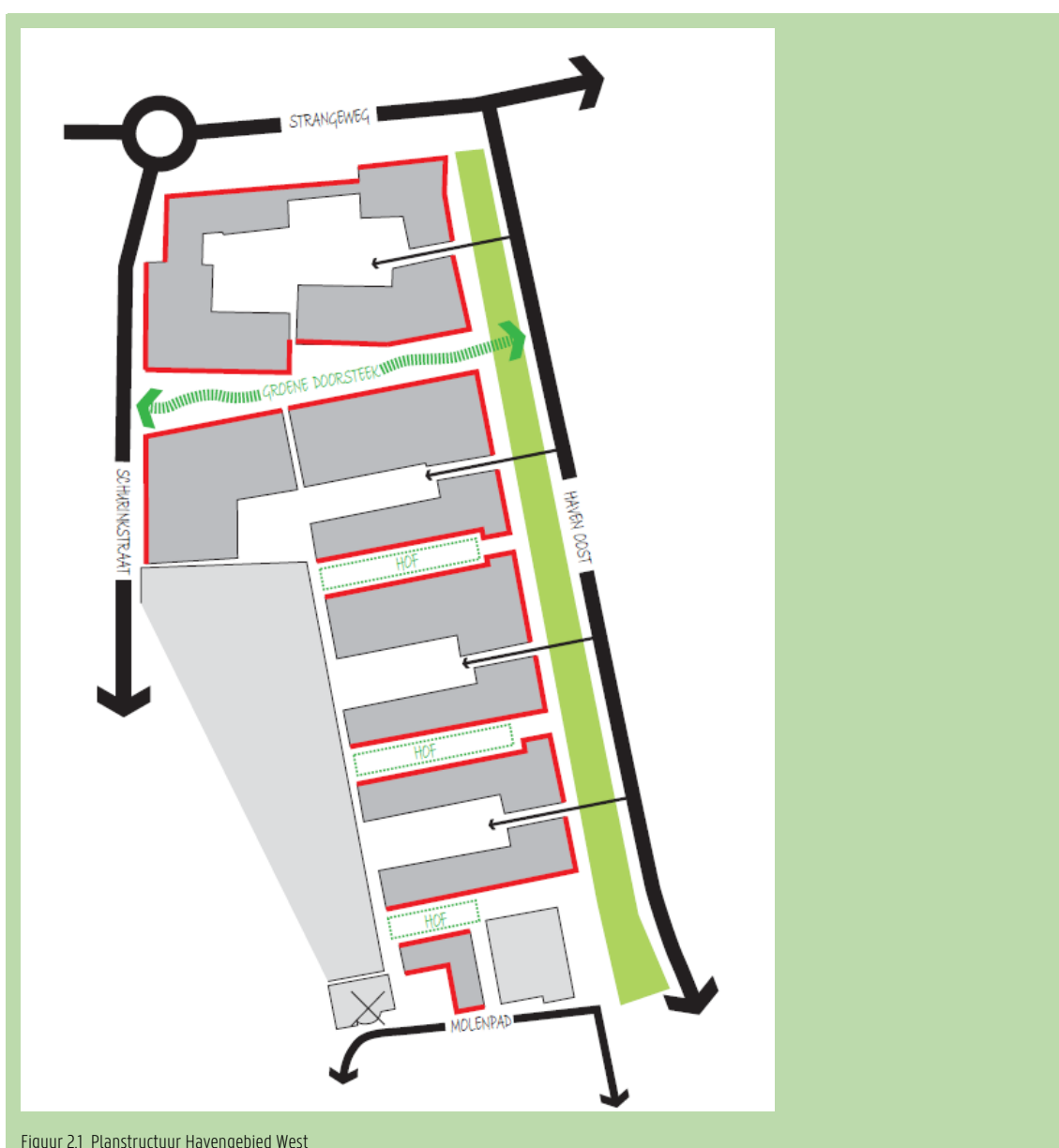
Een nieuw woongebied zal de (stedenbouwkundige) verbinding tussen de woonwijken De Strangen en Ommeres met het centrum verbeteren. Met de realisering van een woongebied op deze locatie wordt daarnaast de overlast door zwaar verkeer, die de bestaande bestemming met zich meebrengt, beperkt.

De invulling met woningbouw in het Havengebied wordt afgestemd op meerdere doelgroepen. Dit geeft een gedifferentieerd aanbod aan type woningen.

### 2.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur Havengebied

De planstructuur wordt opgebouwd aan de hand van de volgende ruimtelijke elementen:

- ▶ Haven);
- ▶ Schurinkstraat;
- ▶ Strangeweg
- ▶ Molen
- ▶ Binnengebied.



Figuur 2.1 Planstructuur Havengebied West

## **Haven**

De oude haven vormt een belangrijke structuurdrager voor het nieuwe Havengebied. De haven wordt in het plan vormgegeven als groen element omzoomd door een eenvoudige betonnen kaderand. In de haven zelf zal het water niet worden teruggebracht, maar wordt een combinatie van wadi's en extensief beheerd groen met gemaaide paden.

De lineaire structuur van de haven wordt begeleidt door een doorgaande route (voor langzaam verkeer en aanwonende) en de aanliggende bebouwing. Het uitgangspunt voor de bebouwing is de sfeer van de haven en een levendig en gevarieerd beeld.

Bijzonder element aan de haven is het Verenigingsgebouw (zie ook Strangeweg). Door zijn volume en functie wijkt dit gebouw af van de aangrenzende woningbouw.

## **Schurinkstraat**

De Schurinkstraat is een historisch lint dat naar de kern van Ommen loopt. De nieuwe bebouwing sluit aan op de karakteristiek van bebouwing langs deze weg. Ze is wat lossier van opzet dan in de rest van het havengebied en is voorzien van een voortuin. Naar de aansluiting met de Strangeweg toe verdicht de bebouwing tot een korte rij en op de hoek komt een kleinschalig appartementengebouw.

De aansluiting op de Strangeweg zal worden vormgegeven als rotonde. De appartementen vormen een hoogteaccent aan deze hoek en maakt ook de overgang naar grotere volumes aan de Strangeweg. Voor de doorstroming is het wenselijk om het eerste stuk vanaf de rotonde geen aansluitingen (en dus ook geen oprijlanen) te maken op de Schurinkstraat. De parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen en de aansluitende rijwoningen liggen daarom in het parkeerhof achter de woningen. De twee-onder-één-kapwoningen krijgen wel een toegang voor de auto rechtstreeks op de Schurinkstraat.

## **Strangeweg**

Langs de Strangeweg staan, vooral aan de overzijde en aan oostzijde van het plangebied grotere volumes. In aansluiting hierop staan in het plangebied aan deze weg het appartementengebouw (op de hoek met de Schurinkstraat) en het Verenigingsgebouw (op de hoek met de haven). Net als het appartementengebouw accentueert het Verenigingsgebouw de hoek van twee doorgaande wegen en vormt het de overgang naar de woningen erachter. De bijzondere functie van het gebouw was de aanleiding om het op deze prominente plek te plaatsen. Door de naar voren geschoven ligging ten opzichte van de woonbebouwing aan de haven en door het volume vormt het verenigingsgebouw een accent in het havengebied. In architectuur gaat het een relatie aan met de rest van de bebouwing.

## **Molen**

De molen ligt net buiten het plangebied aan de zuidwest kant en is van grote invloed op het plangebied. Om te garanderen dat de wieken voldoende wind vangen zijn er restricties aan de bouwhoogte in de buurt van de molen (molenbiotoop). Bij de hoogte van alle gebouwen in het plangebied is rekening gehouden met de beperkingen die de Molenbiotoop geeft. Daarnaast is de molen zelf een bijzonder en cultuurhistorisch waardevol gebouw, dat bovendien door zijn hoogte goed zichtbaar is. Door aan de voet van de molen een pittoresk molenplein te maken wordt er een waardevolle openbare ruimte aan het plan toegevoegd en krijgt de molen zijn verdiende plek.

## **Binnengebied**

Binnen de randen van het plangebied ligt een woongebied met een intieme sfeer. Dit is vormgegeven door middel van een aantal groene woonhoven haaks op de haven. Ieder hof heeft een uniforme en intieme sfeer die per hof kan verschillen. De architectuur van de hoven sluit aan bij die van de bebouwing langs de haven, maar heeft in het hof meer samenhang. Dit wordt bereikt door per hof uit te gaan van eenheid in kleurstelling. De openbare ruimte in de hoven kunnen door de inrichting per ruimte van sfeer verschillen.

De hoven zijn autovrij/luw en functioneren als gezamenlijke openbare ruimte voor de aanliggende woningen.



Figuur 2.2 verkaveling Havengebied West (indicatief)

### 2.3.2 **Bebouwing**

De locatie heeft door zijn ligging nabij het centrum de potenties om zich te onderscheiden van andere woningbouwlocaties in de regio. In Havengebied West worden zowel grondgebonden als gestapelde woningen gerealiseerd. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod van woningtypen met de nadruk op woningen voor senioren en starters, maar ook ruimere stadsvilla's moeten een plek krijgen in het Havengebied.

De molenbiotoop geeft beperkingen in de hoogte opbouw van het gebied. De hoogte opbouw langs de haven loopt op van 2 lagen in het zuidelijk deel tot maximaal 4 lagen in het noordelijk deel. Het is daarom belangrijk dat de bebouwing goed wordt afgestemd op de molenbiotoop.



Per segment kan een aantal type woningen worden gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de ligging van de segmenten in hun omgeving.

Op de hoek Strangeweg en Haven Oost komt een verenigingsgebouw, hierin zal een muziekvereniging en een vogelvereniging worden gehuisvest. Het programma van het gebouw zal over 2 lagen worden verdeeld en heeft in totaal circa 800 m<sup>2</sup> BVO. Met de positionering van de verschillende functies in het gebouw is rekening gehouden geluidsoverlast ten opzichte van de aangrenzende woningen om dit tot het minimum te beperken. In het plangebied worden circa 80-100 nieuwe woningen gerealiseerd.

### 2.3.3 Verkeer

Het verkeer van en naar Havengebied West zal gebruik maken van de hoofdontsluitingswegen rondom het plangebied. Aan de Strangeweg en de Hardenbergerweg komt een directe ontsluiting voor de nieuwe buurt. Vanuit de Schurinkstraat is het plangebied alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. De hoofdontsluiting van het Havengebied zelf wordt gevormd door Haven Oost langs de haven. De verschillende woonvelden worden vanaf deze hoofdontsluiting op verschillende punten ontsloten door middel van korte ontsluitingswegen. De meest zuidelijk gelegen woningen zullen worden ontsloten via het Molenpad. Het gaat hierbij slechts om enkele woningen, het Molenpad biedt daar voldoende ruimte voor. Aan het einde van het Molenpad, nabij de huidige aansluiting Haven West, zal het gemotoriseerd verkeer alleen nog maar rechts af kunnen slaan richting de Harderbergerweg. Links afslaan is in het nieuwe plan voor gemotoriseerd verkeer niet meer mogelijk. Door de onttrekking van de Haven West aan het openbaar verkeer, zal het Molenpad in de toekomst alleen nog maar ontsluiten op de Harderbergerweg.

De entree van het verenigingsgebouw bevindt zich aan de Strangeweg. Laden en lossen zal plaats vinden aan Haven Oost. Door de ontsluiting van het verenigingsgebouw aan de buitenkant te leggen ondervinden de woningen geen overlast van het verkeer.

De gehele wijk wordt uitgevoerd als een 30 km-zone, waardoor de verkeersonveiligheid en de overlast door auto's flink omlaag wordt gebracht. Daarnaast worden op wegen (lange verbindings- en ontsluitingswegen) binnen het plangebied, waar dat om verkeerveiligheid redenen nodig is, maatregelen genomen om de verkeerssnelheid af te remmen. Hierbij kan worden gedacht aan drempels, wegversmallingen en plateaus. In het inrichtingsplan openbare ruimte zullen de fysieke maatregelen voor verkeer verder worden uitgewerkt.

### 2.3.4 Parkeren

De gemeente Ommen sluit zich aan bij CROW normen hetgeen resulteert in een gevarieerde parkeernorm, afhankelijk van de woningdifferentiatie. Concluderend kan met behulp van de CROW normen uitgegaan worden van de volgende parkeernormen:

Type woning	parkeerplaatsen	Aandeel bezoekers
Woning grondgebonden	2,0 p.p. per woning	0,3 p.p. per woning
Woning gestapeld	1,8 p.p. per woning	0,3 p.p. per woning

Ten einde de kwaliteit van de openbare ruimte alsmede het woon- en leefklimaat van Havengebied West zo groot mogelijk te maken dient er naar te worden gestreefd de dominantie van de auto in het straatbeeld te beperken. Het parkeren vindt daarom zo mogelijk op eigen terrein plaats en verder in de vorm van geconcentreerde voorzieningen van collectieve parkeerhoven. Het bezoekersparkeren vindt plaats in de vorm van parkeerplaatsen eventueel aan de ontsluitingswegen. Om de uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen in de openbare ruimte te vergroten is er voor gekozen 0,3 parkeerplaatsen per woning in de openbare ruimte op te nemen.

Voor het verenigingsgebouw wordt rekening gehouden met circa 20-30 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de oostkant van Haven Oost tegenover het verenigingsgebouw op een apart parkeerterrein.

Algemeen geldt een parkeerplaats van minimaal 5 meter als voorwaarde, om voldoende ruimte voor het parkeren te waarborgen. De verdeling van het aantal parkeerplaatsen in het plan zal bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan verder worden onderzocht.



De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de ontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Het bestemmingsplan mag enerzijds niet strijdig zijn met relevant beleid en dient anderzijds uitvoering te geven aan het beleid van de diverse overheden.

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weer gegeven waarmee rekening is gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van Europese, landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de kaders die het bestemmingsplan mogelijk maken.

## 3.1 **Rijksbeleid**

### 3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk laten groeien en versterken. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

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

Ook verschillende aspecten binnen de leefomgeving komen aan bod. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's is er een van, net zoals ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen. In stedelijke (her)ontwikkelingen dient hier rekening mee te worden gehouden. Ook dient er ruimte te worden ingeruimd voor:

1. Behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
2. Een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten, aan de hand van de herijkte nationale EHS;
3. Militaire terreinen en activiteiten.

### **Conclusie**

Bij ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met de gevolgen op de waterhuishouding, het milieu en cultureel erfgoed. In dit bestemmingsplan is aandacht geschonken aan deze punten, en daar waar noodzakelijk is nader onderzoek uitgevoerd. De ontwikkeling en het bestemmingsplan is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte.

### 3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Het Barro is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden, niet alle onderwerpen uit het ontwerp waren hierin opgenomen. Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld en volledig in werking getreden.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en spoorwegen, Elektriciteitsvoorzieningen, EHS, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit is de volgende wijziging: Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

### **Conclusie**

Het plangebied heeft geen directe raakvlakken met één van de kaarten of bepalingen uit de AMvB Ruimte.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel**

In de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel (juli 2009) heeft de provincie haar visie, beleidskeuzes en uitvoeringsstrategie ten aanzien van het ruimtelijk fysieke domein verwoord. De ambitie voor Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus. De dynamiek die hierdoor ontstaat, ziet de provincie als kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

Voor de stedelijke omgeving worden in de omgevingsvisie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven aangegeven. Steden als motor: gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenmilieus waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding; Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding; Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig: hoofdinfrastructuur van autosnelwegen, autowegen, spoorlijnen, fietsnelwegen en vaarwegen, inclusief knoop- en uitwisselingspunten die de ontwikkelingsdynamiek ondersteunen en de belangrijkste vervoersrelaties vlot en veilig bedienen.

### **Sturingsmodel**

Herstructurering staat binnen de provincie hoog op de agenda. De provincie heeft gekozen om een sturingsmodel voor ontwikkelingen op te stellen. Deze is als volgt:

Het door de provincie gekozen sturingsmodel in de omgevingsvisie kan als volgt worden beschreven. Allereerst vindt de afweging plaats of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Dit is opgenomen in de generieke beleidskeuzes. Vervolgens wordt gekeken waar deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In de omgevingsvisie zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen voor de gebieden. Tot slot wordt met behulp van de gebiedskenmerken aangegeven hoe de ontwikkeling plaats moet vinden. Op veel thema's leidt de trits SER-ladder/zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven, gebiedskenmerken tot een duidelijk fundament voor het beleid voor dat thema. Op het gebied van wonen in de stedelijke omgeving leidt de SER-ladder tot het volgende: bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op herstructurering. Als uitbreiding echt noodzakelijk is dan geschiedt uitvoering via integrale gebiedsontwikkeling conform gebiedskenmerken

De SER-ladder geeft aan dat inbreiding (door verdichting of ruimtevriendelijker indeling van het bestaande stedelijk gebied) de voorkeur verdient boven uitbreiding van het stedelijk gebied. De mogelijkheden voor herstructurering binnen de gemeente Ommen zijn klein, maar het Havengebied is een van de inbreidingslocaties. Met de ontwikkeling in het Havengebied wordt de SER-ladder in acht genomen en kunnen er toch nieuwe woningen binnen het stedelijke gebied worden gerealiseerd.

### **Omgevingsverordening**

De Omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen, die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie, richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Uitgangspunt daarbij is dat niet meer geregeld is dan strikt noodzakelijk is en dat dubbele regelgeving wordt voorkomen. In de Omgevingsverordening is door de provincie opgenomen dat onderbouwd dient te worden dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken en passen binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie is neergelegd. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt bovendien de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

### **Conclusie:**

Dit bestemmingsplan maakt een herstructurering mogelijk en draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit komt overeen met het gekozen beleid van de Provincie Overijssel. De ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de Provinciale omgevingsvisie en verordening.

## **3.3 Gemeentelijke beleid**

### **3.3.1 Ommer Motief (november 2008)**

Ommen zal meer gaan inzetten op kwaliteit dan op kwantiteit; het accent verschuift van meer naar beter. Dit heeft alles te maken met afname van de bevolkingsgroei en de concurrentie met andere gemeenten die daar mee samenhangt. Ommen streeft ernaar om een goed leef- en werkklimaat te (blijven) bieden met voldoende werkgelegenheid, ruimte om te recreëren en woningen die aansluiten bij de vraag.

Het doel van het Ommer Motief en de Missie/ Visie voor 2020 die hierin wordt gegeven 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.

### **De visie:**

Ommen zet in op ontwikkeling op basis van haar sterke en kernmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Deze kernkwaliteiten vormen het fundament voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente kiest ervoor om zich verder te ontwikkelen tot een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme. Ontspanning, Wellness en sport zijn kernbegrippen, waarbij verbindingen worden gezocht met educatie en zorg. De werkgelegenheid die dit biedt, ondersteunt het streven naar een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw. De ruimtelijk-economische ontwikkeling is gebaseerd op wederkerigheid. Woningen, bedrijven en kantoren worden (her-)ontwikkeld in een parkachtige setting, ruim en groen van opzet. Uitgangspunt is een toename van ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur ter plekke of, tenzij het echt niet anders kan, elders ter compensatie.

### **Conclusie**

In het Ommer Motief wordt transformatie c.q. inbreiding in het bestaande bebouwde gebied als doelstelling genoemd, hierbij wordt het Havengebied als voorbeeld genoemd. Daarnaast wordt met de ontwikkeling gestreefd naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de transformatie van het verouderde bedrijventerrein naar woongebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

### **3.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (concept)**

Momenteel is de gemeente Ommen bezig met het opstellen van een omgevingsplan, in de zin van de Wro een gemeentelijke structuurvisie. Van medio juli tot eind augustus 2012 heeft het omgevingsplan als ontwerp ter visie gelegen. Het voornemen

van de gemeente Ommen is om het Omgevingsplan in november 2012 vast te stellen. De belangrijkste onderwerpen en raakvlakken met het plangebied uit het Omgevingsplan zijn hieronder opgenomen.

Het gemeentelijk Omgevingsplan is de uitwerking van het Ommer Motief, deze visie is daar waar mogelijk vertaald in het omgevingsplan. Het omgevingsplan doet dit door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. De kernambitie van Ommen is als opmaat voor het omgevingsplan te vertalen in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld voor de drie centrale thema's:

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

De gemeente heeft per thema ambities aangegeven. Met name het thema Wonen is van belang voor het onderhavige bestemmingsplan. Hieronder is de ambitie en ontwikkelrichting met betrekking tot wonen beschreven:

De gemeente Ommen wil een groene, duurzame en zelfstandige gemeente blijven waar het goed en veilig wonen is. Zij biedt aan de eigen inwoners voldoende mogelijkheden om zich te huisvesten. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar jongeren, jonge gezinnen en ouderen om te voorkomen dat deze groepen de gemeente moeten verlaten. De gemeente wil een aantrekkelijke gemeente blijven voor jeugd, jongeren en gezinnen met jonge kinderen. Dit is nodig om de leefbaarheid en het hoge voorzieningenniveau op het terrein van onderwijs, sport en cultuur vast te kunnen houden. Er moet worden geïnvesteerd in het behouden en versterken van de aantrekkingskracht van Ommen voor deze groepen. Ter versterking van het voorzieningenniveau en de lokale werkgelegenheid wil de gemeente dan ook dat er voldoende woningen worden gebouwd. Daarnaast profileert de gemeente zich op het terrein van duurzaamheid. Vanuit deze missie zijn verschillende doelen voor het gemeentelijk woonbeleid worden geformuleerd, zie paragraaf 3.3.3.

Specifiek voor het Havengebied is het volgende opgenomen:

Het Havengebied kan gefaseerd in uitvoering worden genomen waarbij het westelijk deel, het bestemmingsplangebied, als eerste en voor circa de helft voor 2015 kan worden gerealiseerd. Het Havengebied kan dan in vier fases tot ontwikkeling worden gebracht waarbij woningbouw als onderdeel van de latere fases pas na 2015 wordt gerealiseerd. De programmering voor de eerste fase Havengebied is:

- ▶ Periode 2012 – 2014: 40 woningen;
- ▶ Periode 2015 – 2016: 47 woningen.

### **Conclusie**

Met de ontwikkeling van het Havengebied West wordt voldaan aan de hoofdambitie van het omgevingsplan, versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Met de meer specifieke wensen op het gebied van wonen, wordt met de definitieve inrichting van het plangebied verder invulling aan gegeven.

### **3.3.3 Woonvisie 2011-2014**

In het Woonplan 2011 – 2014 staat het woonbeleid voor de periode 2011 - 2014. Het woonplan is in februari 2012 vastgesteld en is het vigerend beleid op het gebied van wonen. In dit woonplan is opgenomen dat de verantwoordelijkheid voor goede huisvesting in de eerste plaats ligt bij de vragers en aanbieders op de woningmarkt. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om, waar nodig, de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen worden voorzien, zoals ouderen, starters op de woningmarkt en de lagere inkomensgroep.

In de missie die opgenomen is in het woonplan worden vijf uitgangspunten genoemd die in het gemeentelijk woonbeleid meegenomen moeten worden:

- ▶ Het imago van een groene gemeente, waar het rustig is en waar niettemin iedereen goed kan leven en recreëren en waar kwaliteit en veiligheid de norm is, moet behouden blijven;
- ▶ Om het groene karakter van de gemeente te behouden, krijgen naast de uitbreidingslocatie Ommen Oost de inbreidingslocaties nadrukkelijk aandacht en mag door de inbreiding het groene karakter van de woongemeenschappen niet worden aangetast;



- ▶ De voorzieningen voor ouderen (zoals welzijn/zorg) worden verbeterd;
- ▶ De gemeente zal voortrekker zijn van duurzaamheid;
- ▶ De jeugd moet zich in Ommen thuis blijven voelen;

In het woonplan worden bovengenoemde uitgangspunten verwoord in de volgende beleidsdoelen:

- ▶ 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 en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen;

### Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw ongeveer 85 woningen mogelijk. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid gebeuren met woningen in verschillende segmenten. Deze differentiatie sluit aan op de doelen van het Woonplan. Daarnaast staat het Havengebied als een van de bouwlocaties in het woonplan opgenomen, inde periode tot 2014, met een doorkijk naar 2020. Met de overige doelen uit het woonplan wordt met de definitieve inrichting van het plangebied zo veel mogelijk rekening gehouden.

### 3.3.4 Structuurvisie Havengebied Ommen

De structuurvisie Havengebied Ommen (mei 2010) vormt een belangrijke stap in de herstructurering van een verouderd bedrijventerrein naar een multifunctioneel stedelijk gebied nabij het stadscentrum van Ommen. Dit nieuwe multifunctioneel stedelijk gebied, waarin de nadruk zal liggen op wonen en maatschappelijke doeleinden, zal gedurende een periode van zo'n tien tot vijftien jaar geleidelijk gestalte krijgen. In het totale Havengebied is in de structuurvisie ruimte voor ongeveer 350 tot 400 nieuwe woningen, afhankelijk van de doelgroep en omvang van de woningen, alsmede de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, wegen etc. In de Structuurvisie worden de kaders en uitgangspunten benoemd voor dit nieuwe ontwikkelingsgebied. Het bestemmingsplangebied vormt het westelijke gedeelte van het gehele Havengebied.

De algemene doelstelling van de Structuurvisie is om invulling te geven aan de laatste deeltuitwerking van het project de Drieslag. Dit is de samenhangende opgave om nieuwe sportterreinen te realiseren in Ommen-Oost, het aanleggen van een nieuw bedrijventerrein op de vrijkomende sportvelden en vervolgens het herstructureren van het verouderde bedrijventerrein Havengebied. De herstructurering van het Havengebied zal een verregaande verbetering teweegbrengen van de ruimtelijke, functionele en milieukundige situatie van een binnenstedelijk gebied. Daarnaast zal door de herstructurering een betere relatie ontstaan tussen de diverse woonwijken alsmede een betere relatie tussen de noordoostelijke woonwijken en het centrale voorzieningengebied van Ommen. Tenslotte biedt deze herstructurering de kans om nabij het voorzieningencentrum geschikte woonruimte te bieden voor diverse doelgroepen, waaronder voor senioren geschikte woningen, levensloopbestendige woningen en woningen voor starters. De beoogde herstructurering vraagt om een flexibele visie. Het programma is nog niet uitgekristalliseerd, zodat kan worden ingespeeld op de vraag.

De Structuurvisie maakt derhalve diverse (combinaties van) functies mogelijk, waarbij wonen en maatschappelijke doeleinden de primaire functies zullen zijn. Om in de nabije toekomst de meest wenselijke inrichting van het plangebied te bestuderen wordt rekening gehouden met diverse scenario's. Bij de ontwikkeling van de scenario's zal rekening moeten worden gehouden met de volgende basisuitgangspunten: • de scenario's moeten een actuele visie bieden op de positie van het Havengebied ten opzichte van het centrumgebied van Ommen:

- ▶ de scenario's moeten een programmering bieden op basis van actuele marktbehoeften;
- ▶ de scenario's bieden een ruimtelijke optimalisatie, waarbij optimaal wordt aangesloten op de beperkingen en de potenties van het gebied;
- ▶ de scenario's moeten de basis kunnen bieden voor het exploitatieplan behorende bij het te maken bestemmingsplan voor het gebied.

## **Conclusie**

Met het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan wordt de eerste stap gezet richting het realiseren van de plannen voor het Havengebied van Ommen. Door een globaal bestemmingsplan op te stellen wordt rekening gehouden met een flexibele visie, zodat bij de definitieve inrichting goed naar marktbehoeften kan worden gekeken.

## hoofdstuk 4 **Omgevingsaspecten**

### 4.1 **Algemeen**

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de ontwikkelingen die voor ogen zijn binnen het plangebied in juridisch-planologisch opzicht vast te leggen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven in de wijze waarop het van toepassing zijnde beleid van invloed is op het plangebied. Het bestemmingsplan mag immers niet strijdig zijn met relevant beleid en dient daaraan uitvoering te geven. Omgevingsaspecten betreffen zaken als lucht, water, natuur, bodem en archeologie die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. In dit hoofdstuk wordt verwoord hoe er met de aspecten rekening wordt gehouden.

### 4.2 **Geluid**

#### 4.2.1 **Beleidskader**

##### **Wegverkeerslawaai**

In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zo bepaald dat buiten de zones over het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering binnen of buiten de bebouwde kom. Ter bepaling van de zonebreedte wordt onderstaande tabel gebruikt. Daarbij moet worden aangemerkt dat 30 km/h wettelijk gezien geen geluidzone kent.

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

Om woningbouwplannen te kunnen ontwikkelen moet met het onderzoek moet worden aangetoond dat er geen geluidsniveaus voorkomen die hoger zijn dan de voorkeurswaarden van 48 dB. Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dient inzichtelijk te worden gemaakt of door het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen de berekende waarden tot de voorkeursgrenswaarde terug te dringen zijn. Als dit niet mogelijk is of als dit stuit op bezwaren in het kader van bijvoorbeeld de verkeersveiligheid of van stedenbouwkundige aard, kunnen hogere waarden aangevraagd worden tot maximaal 63 dB.

##### **Industrielawaai**

Voor de wijziging van een bestemmingsplan, waarbij de mogelijkheid tot het ontwikkelen van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt dient in het kader van de Wet Ruimtelijke ordening getoetst te worden of er voor deze woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ter toetsing aan de akoestisch leefbaarheid wordt normaliter aangesloten worden bij richtwaarden die gesteld zijn in tabel 4 in de 'Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening'. Gezien de ligging van het plangebied, naast een groot bedrijventerrein kan aangesloten worden bij een richtwaarde van 50 dB(A) behorende bij de typering 'woonwijk in een stad'. Om deze geluidcontour te bepalen dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidemissie van de meest relevante bedrijven.

#### 4.2.2 **Onderzoek wegverkeerslawaai**

Door adviesbureau Van der Boom is in juni 2012 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn in deze paragraaf opgenomen, het gehele onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De geplande woningbouw is gelegen binnen de geluidzone van de Schuringstraat, de Chevallerastraat, de Strangeweg, het Molenpad, de Haven Oost en de Haven Noord. Op basis van weg- en verkeersgegevens is op 18 punten in het plangebied de verkeersbelasting berekend.

### Geluidbelasting

Ten gevolge van de Schurinkstraat, de Strangeweg en het Molenpad wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op meerdere plaatsen overschreden. Ten gevolge van de Schurinkstraat wordt de voorkeursgrenswaarde op 6 rekenpunten overschreden, met een maximum van 59 dB. Ten gevolge van de Strangeweg en het Molenpad worden de grenswaarde op 5 en 1 rekenpunt overschreden, met een maximaal berekende geluidbelasting van respectievelijk 53 dB en 49 dB. Dit betekent dat de maximale hoge waarde van 63 dB niet wordt overschreden.

### Mogelijke Maatregelen en hogere waarden

Om de geluidbelasting op de toekomstige woningen te verlagen zijn een aantal maatregelen mogelijk:

- ▶ *Stil asfalt*: De omliggende wegen zijn voorzien van een standaard asfalt (DAB), dit is een asfalt type zonder geluidreductie ten opzicht van het referentiewegdek. Door het toepassen van een stil wegdek zou de geluidbelasting met ca. 4 dB (bijv. dunne deklaag) afnemen. Het aanleg van een stil wegdek is echter zeer kostbaar en lijkt daarom niet haalbaar;
- ▶ *Verlagen van de maximumsnelheid*: De maximumsnelheid op de Schurinkstraat, de Strangeweg en het Molenpad bedraagt 50 km/uur. Door de maximum snelheid ter plaatse terug te brengen naar 30 km per uur vervalt de zone rond deze wegen. Het verlagen van de maximum snelheid is een taak van de wegbeheerder;
- ▶ *Geluidsscherm*: Het aanleggen van een geluidsscherm zou meer dan 4 dB bijdragen aan de reductie van de geluidbelasting. Gezien de ligging is het treffen van deze maatregel uit stedenbouwkundig oogpunt niet haalbaar

Het treffen van maatregelen aan de wegen is vermoedelijk financieel niet haalbaar. Het plaatsen van een afscherming met een hoogte van 4,5 meter is stedenbouwkundig niet haalbaar. Voor woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB dient een hogere waarde voor wegverkeer te worden aangevraagd conform de tabellen 2.4 – 2.6 in het onderzoeksrapport.

### Eis geluidwering

Volgens het Bouwbesluit moet de zogenaamde karakteristieke geluidwering  $G_{A_{k}}$  van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering  $G_{A_{k}}$ . De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

De hoogste geluidbelasting op de gevels van één van de woningen bedraagt 62 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering  $G_{A_{k}}$  bedraagt dan 29 dB, conform het Bouwbesluit. Voor alle geluidbelaste gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

De geluidbelasting op geluidluwe gevels bedraagt ten hoogste 53 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering  $G_{A_{k}}$  bedraagt dan 20 dB, dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Er zijn voor de geluidluwe gevels geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

### Conclusie

Voor meerdere woningen in het plangebied worden de voorkeursgrenswaarden overschreden. Het treffen van maatregelen lijkt op het eerste gezicht niet mogelijk, wat het noodzakelijk maakt om hogere waarden aan te vragen. Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarnaast zijn voor alle geluidbelaste gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

### 4.2.3 Onderzoek industrielawaai

Het plangebied kent een industriële omgeving en daarom is besloten om te onderzoeken of het toekomstige woongebied te maken heeft met industrielawaai. Door Witteveen en Bos is er in juni 2011 een onderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek komt naar voren dat een deel van de dB 50 contour over het plangebied ligt. In het rapport wordt geadviseerd dat bij de uitwerking van het plangebied de daadwerkelijke geluidscontouren vastgesteld moeten worden. Dit wordt in een nader onderzoek bepaald. De onderzoeksresultaten van het nadere onderzoek, uitgevoerd door Witteveen en Bos, zijn hieronder opgenomen. Het gehele onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 2.

De locatie is gelegen op korte afstand van een aantal bestaande inrichtingen, te weten:

- ▶ Pacton, Strangeweg 1;
- ▶ Toscon, Strangeweg 6.

De analyse van de weergegeven geluidcontouren is gesplitst in twee delen, namelijk de geluidbelast oppervlak van de 50 dB(A) geluidcontour als gevolg van de bedrijven afzonderlijk op basis van het voor de bedrijven Pacton en Toscon geldende Activiteitenbesluit. Daarnaast is ook een korte analyse gegeven van de gecumuleerde geluidbelasting in het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

### **Geluidcontouren in kader van het Activiteitenbesluit en de ruimtelijke onderbouwing**

Uit de berekende geluidcontouren blijkt dat voor zowel Pacton als Toscon afzonderlijk de 50 dB(A) geluidcontour het mogelijk te ontwikkelen plangebied (deelgebied I) niet overlapt. In beginsel is er voor het uitwerken van een stedenbouwkundig plan geen akoestische belemmering.

### **Geluidcontouren behorende bij een goede ruimtelijke ordening**

In de beoordeelde situatie is eveneens aandacht besteed aan een goede ruimtelijke ordening. Hier is bij de beoordeling aangesloten bij de akoestische gebiedstypering conform de 'Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening'. Bij de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden aangegeven dat ook de gecumuleerde 50 dB(A) geluidcontour het plangebied (deelgebied I) niet overlapt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de geluidcontour van Pacton maatgevend is bij de cumulatie.

### **Goed woon- en leefklimaat**

Aan de hand van het bovenstaande onderzoek dienen de twee volgende onderzoeksvragen gesteld te worden:

1. Worden bedrijven in omgeving door het plan niet belemmerd in hun geluidruimte?;
2. Is de ruimtelijke kwaliteit voor aspect geluid voor de geprojecteerde woningen voldoende.. Niet alleen nu maar ook in de toekomst?

Onderstaand worden beide onderzoeksvragen verder toegelicht

#### *1: Worden bedrijven in omgeving door het plan niet belemmerd in hun geluidruimte?*

Zowel de individuele 50 dB-contouren als de gecumuleerde 50 dB-contour liggen nog buiten het plangebied . Voor de beide bedrijven geldt deze norm op basis van het Activiteitenbesluit als etmaalwaarde. Op basis van dit onderzoek gesteld worden bedrijven door het plan niet worden belemmerd in hun geluidruimte.

#### *2: Is de ruimtelijke kwaliteit voor aspect geluid voor de geprojecteerde woningen voldoende. Niet alleen nu maar ook in de toekomst?*

Het plan ligt buiten de gecumuleerde 50 dB (contour), dit is een waarde die overeenkomt met achtergrondwaarde in een drukke stedelijke omgeving. De VNG adviestabel betreft een algemene indicatie per bedrijfscategorie en is afgestemd op een geluidniveau van 45 dB. Dat is het omgevingsgtype als een rustige woonwijk (voorbeelden in Ommen woonwijken de Dante en Alteveer). In het rapport zijn de 45 dB contouren niet weergegeven. Op basis van een globale extrapolatie is de verwachting dat het noordoostelijk deel van het plan wel binnen de 45 dB contour zal liggen. Daarbij zullen het appartementengebouw zowel als een deel van de rijtjeswoningen aan de zijde haven oost binnen de 45 dB contour liggen.

Gezien het feit dat het project al is gelegen nabij twee drukke wegen (Strangeweg en Schurinkstraat) en eveneens gelegen nabij een grote winkelvestiging met bijbehorend bestemmingsverkeer, kan voor de gewenste omgevingskwaliteit op deze locatie niet uit worden gegaan van een rustige woonwijk. Een geluidniveau van 50 dB is onder voorwaarden wel een reële kwaliteit voor deze omgeving. De volgende voorwaarden horen daarbij:

- ▶ *Binnenniveaus:* Aan binnenniveaus van Bouwbesluit moet worden voldaan. In het kader van ontheffing hogere grenswaarden wegverkeerslawaai is al vast gesteld dat de gevels aan wegzijde (noordgevels Strangeweg en westgevels Schurinkstraat) over meer geluidsisolatie moeten beschikken ter afscherming wegverkeerslawaai. Met deze isolatie wordt ook bedrijfslawaai voldoende teruggebracht.
- ▶ *Geluidluwe buitenruimte:* Er moet minstens een zijde van de woning rustig genoeg zijn om in de tuin te kunnen zitten. Hier wordt aan voldaan. De stedenbouwkundige opzet is wat dit betreft heel gunstig: de gesloten hoogbouw (appartementen) aan de meest geluidsbelaste west- en noordzijde en geschakelde bouw (rijtjeswoningen) aan de oostzijde voor een groot deel zorgt voor een afgeschermd binnenruimte, zowel voor wegverkeerslawaai als

bedrijfslawaai. Verder zullen de patiowoningen door hun eigen bouwkundige opzet geluidsluwe tuinruimten creëren. Ook het in het plan geprojecteerde verenigingsgebouw in de noordoosthoek (zelf geen geluidgevoelig object) zal afschermend werken voor binnenplanse ruimte. Een aandachtspunt is wel dat het gebruik van dit verenigingsgebouw zelf niet tot aantasting van de geluidkwaliteit moet leiden. Dat hangt af van het gebruik. Wordt het gebouw verhuurd als muziekruimte of krijgt het een horeca-achtige functie dan kan geluid daar een aandachtspunt vormen.

#### 4.2.4 Conclusie

Ten behoeve van het wegverkeerslawaai worden hogere waarden aangevraagd voor meerdere (toekomstige) woningen. Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt tegelijkertijd met dit ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarnaast is er voor de bedrijven Pacton en Tascon een beoordeling gedaan met betrekking tot industrielawaai. De ontwikkeling belemmert beide bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en daarnaast kan er onder voorwaarden een goede woonkwaliteit worden gegarandeerd ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Geconcludeerd kan worden dat zowel wegverkeerslawaai als industrielawaai geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

### 4.3 Bodem

#### 4.3.1 Beleidskaders

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

#### 4.3.2 Bodemonderzoeken

Het plangebied wijzigt van functie, namelijk van bedrijventerrein naar woongebied. Bodemonderzoek is derhalve wettelijk verplicht. In het kader van de ontwikkeling die de gemeente in 2006 voor ogen had is destijds door Aveco de Bondt een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele Havengebied. Vervolgens zijn in 2007 op een aantal locaties verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Dit betreffen de locaties die verdacht waren voor bodemverontreiniging en waarvoor toestemming was voor het uitvoeren van veldwerk. Er is gekozen voor deze fasering, zodat in een zo vroeg mogelijk stadium een duidelijk beeld kon worden verkregen van de locaties, die mogelijk vanuit milieuhygiënische oogpunt een belemmering voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure zouden kunnen vormen. Dit onderzoek (referentie: R-HTI/0010) is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. In de onderstaande opsomming wordt per perceel van het plangebied van Havengebied West bekeken wat de conclusies uit het historische bodemonderzoek zijn. Daar waar aanvullend onderzoek is uitgevoerd staat dat aangegeven. Ieder perceel staat in figuur 4.1 met een nummer aangeduid. Deze volgorde is ook in de onderstaande opsomming aangehouden.

- 1 Schurinkstraat 40:** In het verkennende bodemonderzoek is geconcludeerd dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Aanleiding van het aanvullende onderzoek was een PAK-verhoging in een mengmonster. Uit het aanvullende onderzoek (Aveco de Bondt, maart 2007, referentie: R-HTI/0013) blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. Wel is geconcludeerd dat de vastgestelde bodemkwaliteit geen risico's voor de volksgezondheid en/of milieu veroorzaakt. De grond wordt derhalve geschikt geacht voor een bestemmingsplanwijziging. De bedrijfsactiviteiten zijn al enkele jaren geleden beëindigd en daardoor heeft er geen verandering opgetreden;
- 2 Schurinkstraat 36:** Ter plaatse van de Schurinkstraat 36 heeft een onderzoek plaatsgevonden waarbij zeer lokaal verontreinigingen zijn aangetroffen. (Eco Reest BV, 9-7-2007, opdrachtnr: 070605/v2). Op het achterterrein zijn plaatselijk sterke verhogingen (boven interventiewaarde) aangetroffen die nog niet zijn gesaneerd. Derhalve zijn bij het bouwrijp maken sanerende maatregelen noodzakelijk. Er worden echter geen verhoogde risico's op de volksgezondheid verwacht,



en nader onderzoek wordt ook niet noodzakelijk geacht. Het gehele onderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd;

- 3 Haven West 17 – 21a:** Voor dit perceel is recentelijk nog een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 4.3.3;
- 4 Haven West 15-16:** Er is destijds geen verkennend onderzoek op dit perceel uitgevoerd omdat op deze locatie in 2003 reeds een bodemonderzoek is verricht ter plaatse van alle hiervoor verdachte deellocaties. Tevens heeft een sanering plaatsgevonden ter plaatse van enkele deellocaties (29.1 en 29.2) waarbij (nagenoeg) geen bodemverontreiniging is aangetoond. Deze locatie is nog steeds in gebruik als gemeentewerf en het onderzoek is ouder dan 5 jaar. Op deze locatie zal een eindsituatieonderzoek moeten plaatsvinden bij beëindiging van de activiteiten. Enerzijds in verband met het Activiteitenbesluit en anderzijds omdat er na 2004 er bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd;
- 5 Gedempte Haven:** naast dat dit gedeelte van het plangebied niet van functie wijzigt (Groen) en daardoor een bodemonderzoek en –sanering niet noodzakelijk is. Deze bodem is onderzocht in 2007. (referentie R-HTI/0019). Destijds bleek dat het dempingmateriaal nagenoeg schoon was (een keer overschrijding van nikkel) en de sliblaag licht verontreinigd is;
- 6 Haven West 9:** De bebouwing blijft staan en er worden geen grondwerkzaamheden voorzien. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Toch is er in het verleden een nader bodemonderzoek op deze locatie uitgevoerd (Aveco de Bondt, maart 2007, referentie: R-HTI/0018). De grond wordt geschikt geacht voor het huidige gebruik en indien nodig ook voor woningbouw. Wel wordt geadviseerd om de vrijkomende grond op dezelfde locatie te hergebruiken.

### 4.3.3 Onderzoek Haven west 17 – 21a

Op de locatie Haven west 17 tot 21 a hebben jarenlang bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden waardoor naast een verkennend onderzoek ook meteen een nader- en een asbest onderzoek door Oranjewoud in september 2011 is uitgevoerd. De conclusies uit dat rapport zijn hier opgenomen, het gehele rapport is opgenomen als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan.

#### Vooronderzoek:

Na de bestudering van de beschikbare informatie zijn ten aanzien van de in het verleden vastgestelde bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie een aantal zaken opvallen. Beknopt gaat het hierbij om de volgende zaken:

- 1** Pak verontreiniging onder/nabij stelconplaten;
- 2** Voormalige dieseltank;
- 3** Asbest (gehele locatie)
- 4** Pak verontreiniging rond/nabij loods
- 5** Teerhoudendheid asfalt

#### Conclusies per deellocatie

- 1** Pak verontreiniging onder/nabij stelconplaten:

Onder / nabij de stelconplaten zijn in onderhavig onderzoek geen verhoogde gehalten aan PAK in zowel grond als grondwater aangetoond. Op basis van onderhavige onderzoeksresultaten wordt verwacht dat er geen PAK verontreiniging ter plaatse van de stelconplaten aanwezig is.

- 2** Voormalige dieseltank:

Ter plaatse van de voormalige dieseltank is op twee plaatsen een minerale olie verontreiniging aangetoond met gehalten boven de tussen- en interventiewaarde. Tijdens het nader onderzoek is deze afgeperkt tot gehalten rond de streefwaarde. In verband met de aanwezigheid van een schuur ten noorden van de verontreiniging is hier geen boring geplaatst. De schuur heeft echter een fundering. Doordat het een ondiepe verontreiniging betreft wordt aangenomen dat er onder de fundering geen verontreiniging aanwezig is. Hiermee is de omvang van de minerale olie verontreiniging globaal in kaart gebracht. Het oppervlak van de verontreiniging bedraagt 80 m<sup>2</sup>, de dikte van de verontreiniging is 0,25 m. derhalve bedraagt de omvang van de verontreiniging circa 20 m<sup>2</sup>. Doordat de omvang van de verontreiniging kleiner is dan 25m<sup>2</sup> is er geen saneringsplicht. Indien men voornemens is ter plaatse van deze verontreiniging grondverzet te plegen is het noodzakelijk om de verontreiniging te saneren.

- 3** Asbest (gehele locatie):

Op de noordelijke helft is asbest aangetoond in gehalten boven en beneden de interventiewaarde, lokaal is ook een asbestspot aangetoond. Het is niet uit te sluiten dat er nog meer asbest spots aanwezig zijn. Aangezien asbest is aangetoond in een concentratie boven de interventiewaarde is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, maar er is geen sprake van verhoogd blootstellingsrisico. Op basis van de risicobeoordeling zijn in de huidige situatie geen sanerende maatregelen

nodig. Indien er sprake is van wijzigingen t.o.v. de huidige situatie dient er met aanvullende veiligheidsmaatregelen te worden gesaneerd. Instemming van bevoegd gezag is noodzakelijk.  
Daarnaast is op het zuidelijke terreindeel teerhoudend asfalt aanwezig, dit kan niet hergebruikt worden en zal bij verwijdering afgevoerd worden naar een verwerker.

#### 4 Pak verontreiniging rond/nabij loods

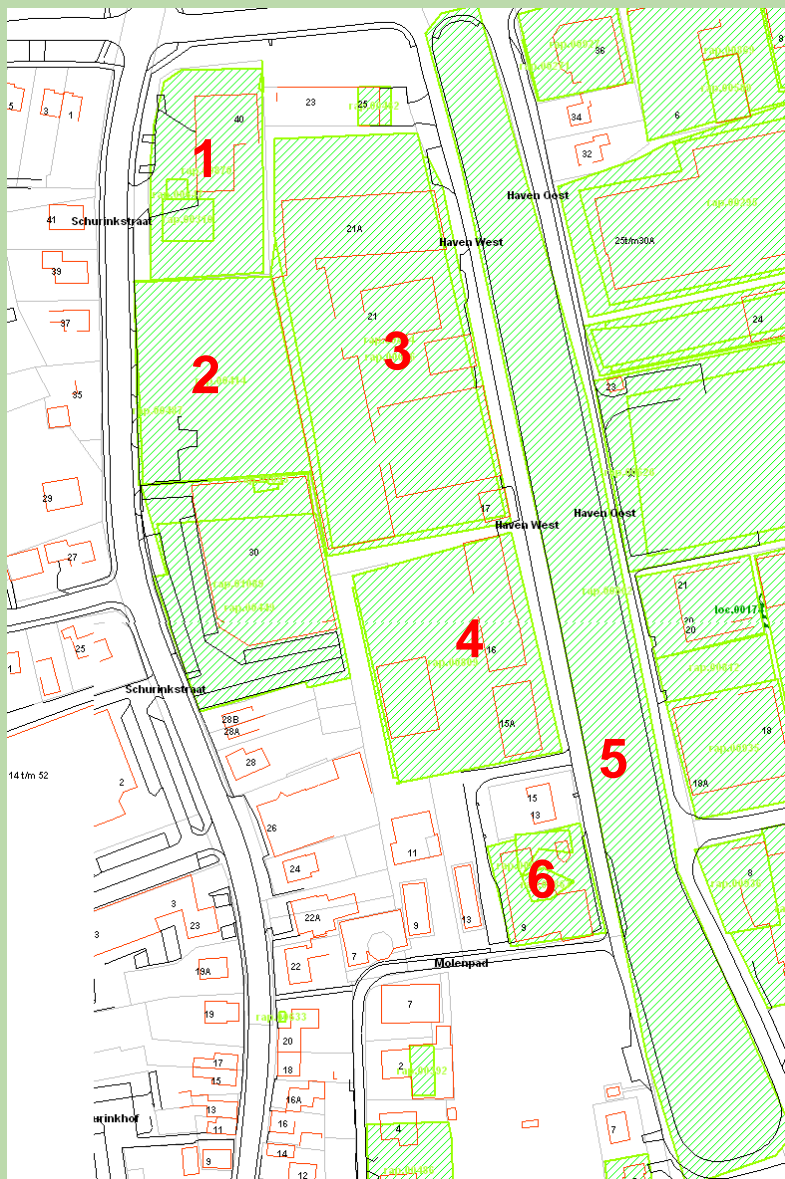
Er zijn in de nabijheid van de loods geen verhoogde gehalten aan PAK aangetoond.

#### 5 Teerhoudendheid asfalt

Het asfalt nabij de voormalige dieseltank bevat hoge gehalten aan PAK. Het asfalt mag niet worden hergebruikt. Op de rest van de locatie mag het asfalt op eigen wijze worden hergebruikt.

### Conclusie deelonderzoek

Bij de bodemwerkzaamheden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de conclusies uit het rapport. Na verwijderingen van de verontreinigingen is de locatie geschikt voor woningbouw.



Figuur 4.1 Overzichtskartaal bodemonderzoeken

#### 4.3.4 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd, waarvan enkele dateren uit 2007. Omdat de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied, al geruime tijd zijn beëindigd, behalve ter plaatse van Haven West 15 -16, zijn deze conclusies echter nog steeds van toepassing. Bij deelgebied 2 en 3 zijn bij de bodemwerkzaamheden sanerende werkzaamheden nodig. Voor de asbestverontreiniging in het deelgebied 3 is de provincie bevoegd gezag. Deelgebied 6 dient de vrijkomende grond op dezelfde locatie te worden hergebruikt en deelgebied 4 dient te worden onderzocht. Voor het overige vormt het aspect bodem geen belemmering voor de woningbouwplannen.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ▶ ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- ▶ rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt er gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009), waarin richtlijnafstanden zijn opgenomen. Een milieuzonering is niet noodzakelijk omdat zich geen bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied bevinden.

### 4.4.2 Onderzoek

De geplande woningbouw zal worden gerealiseerd op een gedeelte van een voormalig bedrijventerrein. Dit betekent dat de planlocatie gelegen is vlakbij de andere delen van het bedrijventerrein Havengebied. Ten oosten, ten zuiden en ten noorden van het plangebied zitten bedrijven gevestigd. Daarnaast heeft het nieuw in het plangebied te realiseren verenigingsgebouw (ofwel muziekschool en concertgebouw) volgens de VNG publicatie ook een milieucategorie. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven.

Bedrijf	Locatie	Milieucategorie (VNG)
Pacton BV	Strangeweg 1 (ten noorden plangebied)	4,1
Toscon BV	Strangeweg 6	4,1
OCB Bouw	Strangeweg 14	3,2
Koggel Autoschade	Ommersestraat 11	3,1
Schilderbedrijf van Elburg	Schurinkstraat 22	2
Benzineservicestation	Haven Oost 8	3,1
Transportbedrijf	Haven Oost 16	3,1
Verenigingsgebouw (muziekschool)	Molenpad 15	2

In de omgeving liggen bedrijven met verschillende milieucategorieën. Bij de verschillende milieucategorieën horen verschillende richtafstanden tot waar een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Bij milieucategorie 2 is de richtafstand 30 meter, bij 3,1 is dat 50 meter, bij 3,2 100 meter en bij 4,1 200 meter. Hierop lettende ligt het plangebied alleen binnen de richtafstand van de bedrijven Pacton en Toscon. De woningbouwplannen liggen niet binnen de invloedsgebieden van de andere bedrijven in de omgeving. De woningen ondervinden geen hinder van de andere in de tabel opgenomen bedrijven, deze bedrijven behoeven derhalve ook geen nader onderzoek.

Volgens de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' valt het transportbedrijf op de Haven Oost 16 in milieucategorie 3,1 (sbi-code 494). De afstand met betrekking tot geluid bij deze milieucategorie is 50 meter. De afstand vanaf de perceelsgrens

naar de bestemmingsgrens van woongebied is 80 meter. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen een goed leefklimaat worden gegarandeerd. Andersom wordt het bedrijf ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Volgens de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' heeft een muziekschool en ook een concertgebouw milieucategorie 2. Als Richtlijnafstand bij geluid wordt 30 meter gehanteerd. Het nieuw te bouwen verenigingsgebouw wordt waar stedenbouwkundig mogelijk op meer dan 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen gesitueerd. Aandachtspunt is het woonblok van 5 woningen ten zuiden van het verenigingsgebouw. Deze woningen zijn gelegen binnen de zone van 30 meter. Bij de uitwerking van de bouwplannen van het verenigingsgebouw dienen geluidwerende maatregelen te worden getroffen, zoals het treffen van bronmaatregelen in de zin van geluidsisolerende maatregelen aan de gevel van het verenigingsgebouw. Daarmee wordt voor de omliggende woningen voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Het verenigingsgebouw zelf is geen geluidgevoelige functie, het aspect geluid speelt hier geen rol.

In de regels van dit bestemmingsplan is het bovenstaande vastgelegd door middel van een tweetal gebiedsaanduidingen ('milieuzone – geluidgevoelige functie' uitgesloten in de bestemming Woongebied en 'milieuzone – geluidbeperkte functie' in de bestemming Maatschappelijk) waaraan gebruiksregels zijn gekoppeld en in het geval van de bestemming Maatschappelijk de voorwaardelijke verplichting om geluidbeperkende maatregelen te treffen. Op de gronden met de aanduiding milieuzone – geluidgevoelige functie uitgesloten zijn geen geluidgevoelige functies, zoals wonen, toegestaan.

Het plangebied heeft zoals gezegd wel te maken met Pacton en Toscon, beide zijn bedrijven die aanhangwagens en opleggers vervaardigen. De VNG geeft aan dat voor beide bedrijven een richtafstand van 200 meter wordt gehanteerd ten behoeve van geluidsoverlast. In de paragraaf 4.2.3 industrielaawaai is een onderzoek opgenomen waarin is onderzocht of een goed leefklimaat ter plaatse van de toekomstige woningbouw kan worden gegarandeerd.

#### 4.4.3 Conclusie

De bedrijven Toscon en Pacton zijn relevant voor het plangebied. De andere bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt door de woningbouwplannen. Andersom kan een goed leefklimaat worden gegarandeerd. Ten behoeve van de bedrijven Toscon en Pacton is in paragraaf 4.3.2 een onderzoek opgenomen. De betreffende bedrijven vormen geen belemmering.

## 4.5 Luchtkwaliteit

### 4.5.1 Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL. Daarnaast zijn de volgende 2 besluiten relevant: het Besluit derogatie en het Besluit maatregelen richtwaarden. Deze beide besluiten zijn op 1 september 2009 in werking getreden, met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 2009.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO2.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate". De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3000 woningen.

## 4.5.2 Onderzoek en conclusie

Met de onderhavige ontwikkelingen worden ongeveer 85 woningen ontwikkeld. Omdat het aantal woningen lager is dan 1000 voldoet het plan aan het 'NIBM' criterium. Het plan kan zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Inleiding

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- ▶ bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ▶ vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

### 4.6.2 Beleidskaders

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het PR en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het GR.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Sinds 1 januari 2011 is voor wat betreft buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

#### Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10<sup>-6</sup> per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

### 4.6.3 Onderzoek

#### Risicovolle inrichtingen

Er bevinden zich geen risicobedrijven in de omgeving van het plangebied die van invloed kunnen zijn op het toekomstige ontwikkelingsgebied. Op figuur 4.3 staat de risicokaart weergegeven, het plangebied is aangeduid middels de rode cirkel. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is op 500 meter afstand.

#### Transport gevaarlijke stoffen (spoor en weg)

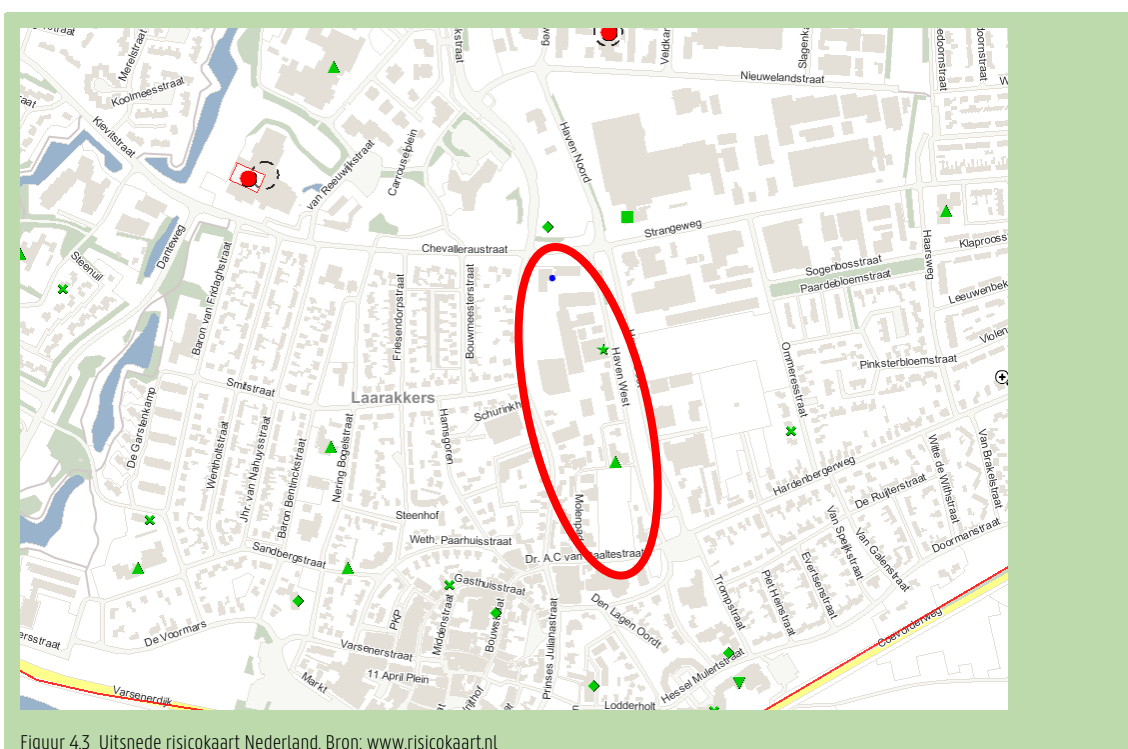
In of in de directe omgeving van het plangebied is geen route voor gevaarlijke stoffen over de weg of spoor gelegen.

### Transport gevaarlijke stoffen (kabels en leidingen)

Ter plaatse van Haven West en Haven Oost bevinden zich diverse leidingen en kabels:

- ▶ een 8 bar hogedruk gastransportleiding met een diameter van 219,1 mm;
- ▶ een 100 mbar lage druk gastransportleiding;
- ▶ laagspanning 420 Volt;
- ▶ middenspanning 10.000 Volt;
- ▶ kabels van KPN;
- ▶ (hoofd)waterleiding

Van de bovenstaande kabels en leidingen is alleen de hogedruk gastransportleiding planologisch relevant. Het gaat om een 8 bar hogedruk gastransportleiding met een diameter van 219,1 mm/ De gasleiding loopt door de groenstrook aan de oostkant van het plangebied. De vastgestelde veiligheidsafstanden van de gasleiding is een minimale bebouwingsafstand van 2 meter aan weerszijden van de leiding. De gasleiding kent geen PR. Ter bescherming van de leiding en de veiligheidsafstanden is de dubbelbestemming Leiding – Gas opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart Nederland. Bron: www.risicokaart.nl

### 4.6.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.7 Waterparagraaf

### 4.7.1 Inleiding

Een Watertoets wordt verplicht uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking

wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

#### 4.7.2 **Beleidskaders**

Voor de beleidskeuzen ten aanzien van deze waterparagraaf in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een groot aantal beleidsdocumenten, waaronder:

- ▶ Rijksbeleid zoals verwoord in het Nationaal Waterplan: 'een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst. Waterbeleid voor de 21e eeuw en de Watervisie "Nederland veroveren op de toekomst";
- ▶ De Vierde Nota Waterhuishouding en de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw";
- ▶ Provinciaal Waterplan en de provinciale structuur visie.

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21e eeuw - die overgenomen wordt in alle overige beleidsstukken - is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- ▶ Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- ▶ Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het bebouwde gebied naar de volgende aandachtspunten: Meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. Het beleid van de het waterschap en de gemeente wordt hieronder verder uitgelicht.

#### **Waterschapsbeleid Velt en Vecht**

Het beleid van het waterschap Velt en Vecht is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. uit dit plan blijkt dat bij keuzes in de ruimtelijke ordening het waterschap verdere aantasting van het watersysteem wil voorkomen en onomkeerbare ontwikkelingen voor wil zijn. daarom wordt het watersysteem als randvoorwaarde gesteld bij de ruimtelijke ordening.

Belangrijke richtlijnen voor het duurzame waterbeheer dat Velt en Vecht nastreeft, staan in de publicatie Grondwater als leidraad voor het oppervlaktewater (een aanpak op basis van de Waterlood-methode). Deze aanpak is vooral gericht op verdrogingsbestrijding en is de eerste stap uit de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

Velt en Vecht hanteert het "stand still" beginsel. Als er door activiteiten of ontwikkelingen berging verloren gaat, moet deze volledig worden gecompenseerd. Voor het stedelijk waterbeheer is de doelstelling: de kwaliteit en kwantiteit op orde brengen, conform de afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

#### **Waterplan gemeente Ommen**

Het waterplan Ommen geeft in hoofdlijnen de randvoorwaarden en uitgangspunten voor wateraspecten binnen de gemeente weer. Dit is onderverdeeld in verschillende onderwerpen als riolering en waterneutraal bouwen. De voor dit plan belangrijkste aspecten worden hieronder uitgelicht.

##### *Riolering*

In grote delen van Ommen Noord is nog een gemengd rioolstelsel aanwezig, waardoor veel regenwater via het riool wordt afgevoerd. Het gemengde rioolstelsel van Ommen-Noord heeft nu nog vijf overstorten. Gemiddeld 10 tot 15 keer per jaar valt er meer neerslag dan er in het rioolstelsel geborgen kan worden en wordt een deel van het rioolwater ongezuiverd op het oppervlaktewater geloosd. De vuiluitworp vanuit gemengde rioolstelsels heeft vaak een negatief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater. De gemeente heeft in overleg met het waterschap Velt en Vecht gekozen voor alternatieve oplossingen: groene berging in combinatie met afkoppelen. Door de gekozen oplossing daalt de overstortfrequentie en wordt de vuilemissie met meer dan de helft gereduceerd.

Naar verwachting zal de vuiluitworp uit gemengde rioleringssystemen op termijn verder teruggedrongen moeten worden met het oog op de Kader Richtlijn Water. Het afkoppelen van regenwater is een ontwikkeling die beter past in een duurzame

ontwikkeling van het omgaan met regenwater, waarbij zowel de vuiluitworp uit rioolstelsels wordt teruggedrongen (sanering overstorten) als de werking van de afvalwaterzuivering verder kan worden geoptimaliseerd.

Het beleid van de gemeente Ommen is gericht op een reductie per 31-12-2012 van 10% tot 15% van de huidige vuiluitworp. Op dit moment wordt voldaan aan de basisinspanning.

Bij de watertoets paragraaf 4.7.3 wordt het aspect riolering voor het plangebied verder uitgewerkt.

#### *Waterneutraal bouwen*

- ▶ Zowel bij nieuwbouw als bij reconstructies/verbouw is nu het uitgangspunt dat er waterneutraal zal worden gebouwd. Dit betekent een zodanige inrichting van het watersysteem dat geen afwenteling naar andere gebieden/wijken plaats vindt. Dit betekent:
- ▶ watervriendelijk ontwerpen op het niveau van stad, dorp, landschap en bouwwerken. Een omslag naar bouwen met water is nodig;
- ▶ zo ontwerpen dat de stedelijke omgeving geen pieken meer veroorzaakt door de afvoer van hemelwater;
- ▶ waterneutraal bouwen. In de planexploitatie moeten de kosten voor compenserende waterbergingscapaciteit worden opgenomen;
- ▶ bij elk verhard oppervlak compensatie voor berging bij piekafvoer. Het hemelwater in woonwijken en bedrijventerreinen vasthouden;
- ▶ geen regenwater meer afvoeren via de riolering;
- ▶ de afvoer van regenwater (uitgaande van 100% afkoppeling van het regenwater van de riolering) per deelgebied/wijk/plan tijdelijk kunnen bergen (geen afwenteling naar elders), ook als er een extreme regenval is.

In Havengebied West hebben we te maken met een bestaande situatie. Bovengenoemde uitgangspunten zullen daardoor worden ingeperkt. De hoge ambities met betrekking tot waterneutraal bouwen zullen hier dan ook niet helemaal worden gehaald.

### **4.7.3 Watertoets**

#### **Bodem en Grondwater**

##### *Huidige situatie*

Het grondwater in het plangebied loopt in zuidelijke richting naar de Vecht. De waterstanden van de Vecht zijn van grote invloed op de grondwaterstanden in de kern van Ommen. Er zijn geen aanwijzingen dat er binnen de kern sprake is van wateroverlast. De bodem van het plangebied bestaat uit overwegend zandige vechtdalgronden. Binnen het plangebied heeft het maaiveld een hoogteverschil van circa 2 meter. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt 1,20 m onder maaiveld.

##### *Toekomstige situatie*

Sinds 1 januari 2008 heeft de gemeente de grondwaterzorgplicht gekregen. Wanneer er structurele problemen zijn met de hoogte van het grondwater waardoor een perceel niet kan worden gebruikt waarvoor het bestemd is, zal in eerste instantie de perceelseigenaar voor een oplossing moeten zorgen. Door zondermeer al het regenwater op de bodem te infiltreren is het aannemelijk dat in de toekomst grondwateroverlast te verwachten valt. Door toepassing van een infiltratieriool met berging en als de berging vol is een overstort die afvoert op het oppervlaktewater wordt overlast voorkomen.

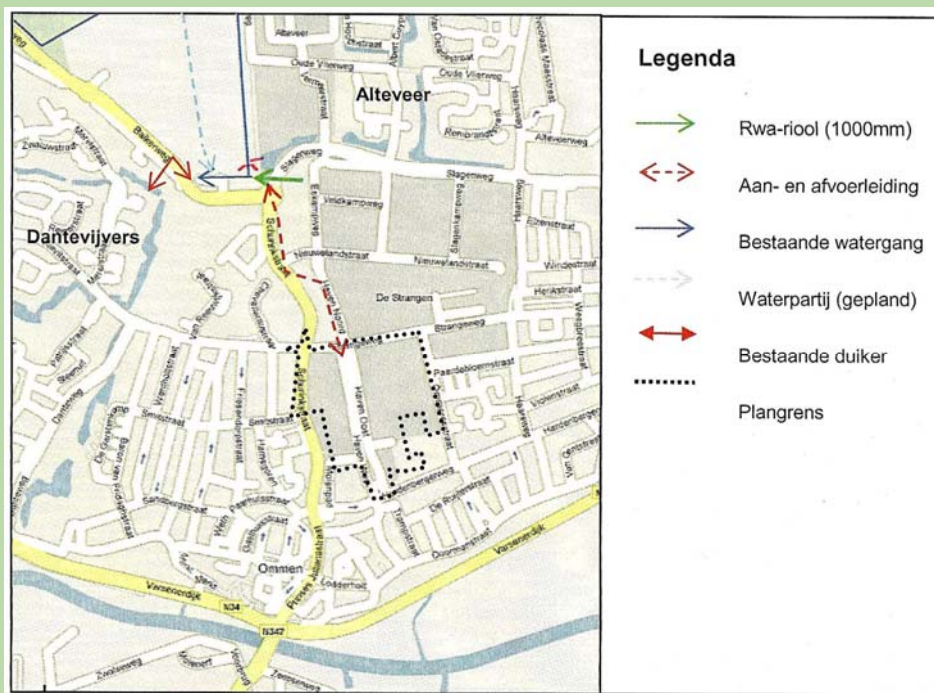
#### **Oppervlaktewater-regenwaterafvoer**

##### *Huidige situatie*

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. De dichtstbijzijnde oppervlaktewater zijn de watergang Rotbrink en Dante vijvers.

Door de gemeente Ommen is, tot aan de Nieuwlandsestraat, een aan- en afvoerleiding gerealiseerd van 500 mm die via een overstortpunt bij de Slagenweg is aangesloten op een bestaande RWA-leiding rond 1000 mm. Deze leiding voert af op de watergang ten westen van de Rotbrinkweg. De ontvangende watergang heeft een waterpeil van circa NAP + 4,30 m en voert via een duiker af naar de Dante vijvers, die in beheer zijn bij Waterschap Velt en Vecht.





Figuur 4.4 huidige oppervlaktewatersituatie

#### *Toekomstige situatie*

In de toekomstige situatie wordt geen open water gerealiseerd, wel zal de groenzone ingericht worden als retentiegebied (waterbuffer) voor overvloedige regenval. Nadat het retentiegebied is gevuld kan het water overstorten in de reeds aangelegde duiker Haven Noord/Schurinkstraat met uitloop naar de watergang langs bedrijventerrein Rotbrink. Hierna zal het water in de vijvers van de woonwijk Dante wordt afgevoerd, die worden beheert door het waterschap.

Het regenwater van de te bouwen woningen en appartementen wordt bij voorkeur in de bodem geïnfiltreerd door middel van een infiltratievoorziening op eigen perceel, bijvoorbeeld in de tuin of onder deze panden. In deze voorziening moet een waterberging van minimaal 20 mm per m<sup>2</sup> aangesloten verharding- en/of dakoppervlak aanwezig zijn. Voor extra veiligheid bij hevige neerslaggebeurtenissen is bij alle infiltratievoorzieningen een overschotvoorziening gewenst. Het overtollig regenwater kan hierbij via de voortuinen richting het openbaar gebied afstromen.

#### **Vuilwater -riolering**

##### *Huidige situatie*

Het plangebied is in een bestaand stedelijk gebied gelegen en heeft een gemengd rioolstelsel. De huidige afvoer van vuilwater en hemelwater van het verhard oppervlak en de daken vindt plaats via het gemengde rioolstelsel. Bij hevige neerslag stort het water via het rioolstelsel over in de vijvers van de woonwijk de Dante. Vanuit deze vijvers gaat het water hetzij onder vrij verval hetzij via het gemaal de Dante naar de Vecht.

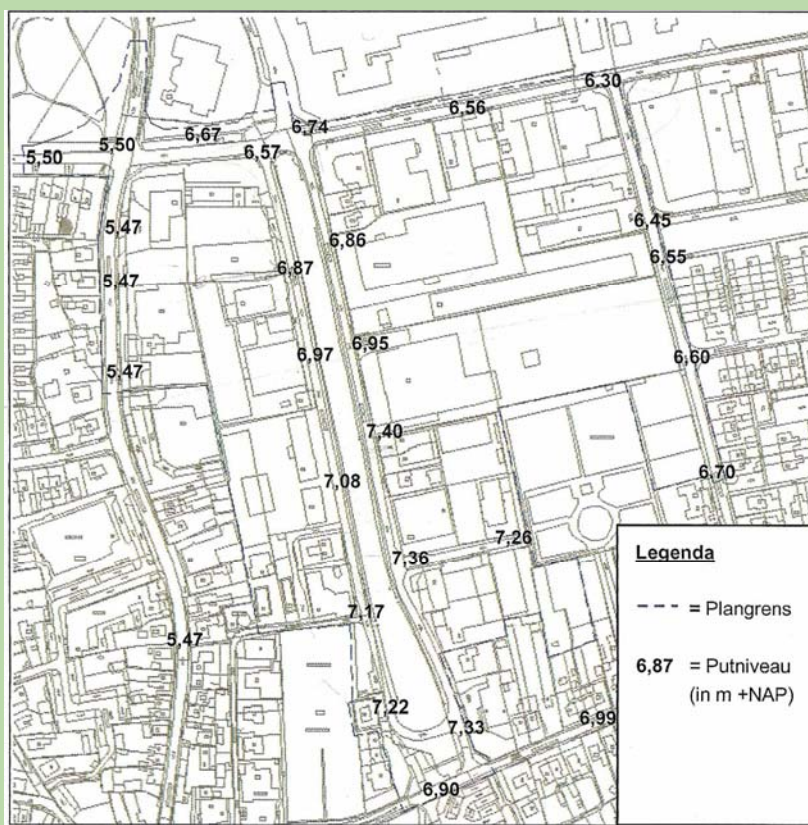
##### *Toekomstige situatie*

Het waterschap en de gemeente streven naar afkoppeling van hemelwater op het rioleringsstelsel. Het Havengebied zal deel uitmaken van het basis rioleringsplan van Ommen - Noord, waarbij de functie van dit stelsel moet passen in het geheel. In de toekomstige situatie wordt een gescheiden stelsel aangelegd.

#### **Peilniveau**

##### *Huidige situatie*

Binnen het plangebied heeft het maaiveld een hoogteverschil van circa 2,0m. Het hoogste punt is de Haven Oost met NAP +7,40 m. De Schurinkstraat is met NAP + 5,50 m het laagste punt. Op basis van de putdekselniveaus van de bestaande riolering in het plangebied is in onderstaand figuur de hoogteligging verspreid over het plangebied in beeld gebracht.



Figuur 4.5 bestaande hoogteligging

#### *Toekomstige situatie*

Voor het havengebied wordt aangesloten op de hoogteligging van Haven Oost. Vanaf de Strangeweg is dit NAP + 6.80 m, NAP + 7.40 m en ter plaatse van de Hardenbergenweg NAP + 7.00 m. Het vloerpeil van de toekomstige woningen ligt bij voorkeur 30 cm boven het straatpeil.

#### **Oppervlaktewater (compensatie)**

Waterschap Velt en Vecht hanteert met betrekking tot oppervlaktewatercompensatie de volgende regel: wanneer binnen het plan het verhard oppervlak met meer dan 1500 m<sup>2</sup> toeneemt, dienen hiervoor compenserende maatregelen te worden getroffen. 10 % van de toename van het verharde oppervlak, dit uitgedrukt in kubieke meters, dient dan voor waterberging ingericht te worden. Op basis van de laatste stedenbouwkundige schetsen is een berekening gemaakt of het verharde oppervlak ter plaatse van het plangebied toe neemt. In de onderstaande tabel is zichtbaar dat het verharde oppervlak niet toeneemt, maar afneemt. Oppervlaktewater compensatie is derhalve niet aan de orde. Echter de groenzone van het havengebied wordt ingericht met retentievoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een wadi. In geval van overvloedige regenval kan deze groenzone fungeren als retentie.

nieuwe situatie			bestaand	toe- afname	
onverhard	100 %	13017.2			
	25 %	6239.5			
<b>totaal onverhard</b>		<b>19256.7</b>	13870.6	5386.1	11.5% *
verhard	100 %	8976.1			
	75 %	18718.5			
<b>totaal verhard</b>		<b>27694.7</b>	33080.7	-5386.1	-11.5% *
<b>totaal plangebied</b>		<b>46951.4</b>			

Figuur 4.6 berekening toename verharding

### Overleg Waterschap

Op 14 juni is door bureau Wissing een verzoek om een wateradvies ingediend via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap heeft op basis van de ingevulde criteria het antwoord per email ontvangen dat voor het plan de normale procedure van toepassing is. Dus geen verkorte procedure maar nader overleg over maatwerk noodzakelijk is. Dit overleg heeft 9 juli 2012 plaatsgevonden. De uitkomst van het overleg heeft geleid tot aanpassing van de waterparagraaf.

### 4.7.4 Conclusie

In de nieuwe situatie is er minder verhard oppervlak dan in de oude situatie, waardoor watercompensatie niet aan de orde is. Echter in de groenzone zal een retentievoorziening worden aangelegd, zodat overvloedige regenval kan worden opgevangen. Momenteel is er ter plaatse nog een gemengd stelsel aanwezig. In de toekomstige situatie zal voor het plangebied een gescheiden stelsel worden aangelegd. Verder zijn er geen ingrijpende veranderingen aan het waterhuishoudkundige systeem voorzien en is het aspect water in deze toelichting voldoende belicht.

## 4.8 Flora en Fauna

### 4.8.1 Inleiding

In dit bureauonderzoek worden eerst de relevant beleidskaders beschreven. Vervolgens wordt de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

### 4.8.2 Beleidskaders

#### Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijn gebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". In en in de omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden aanwezig.

#### Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De belangrijkste peiler van het natuurbeleid van de provincie is het streven naar een samenhangend netwerk van natuurgebieden: de EHS. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en zogenaamde ecologische verbindingzones. In en in de omgeving van het plangebied zijn geen EHS gebieden aanwezig.

#### Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft als doel de populatie van het in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar ook alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- ▶ kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

### 4.8.3 Onderzoek

In opdracht van gemeente Ommen heeft EcoGroen Advies BV actualiserend ecologisch onderzoek uitgevoerd in Havengebied West te Ommen. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en het vigerend gebiedsgerichte natuurbescherming. Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 21 juni 2012 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. Voorts zijn er hierna nog een aantal dag- en nacht bezoeken geweest ten behoeve van het nadere onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en de huismus. De belangrijkste bevindingen van het onderzoek zijn hieronder opgenomen, het gehele onderzoek is toegevoegd als Bijlage 6.

#### Aangetroffen en te verwachten soorten

- ▶ Meerder panden herbergen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. De beoogde plannen hebben geen nadelige gevolgen op mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes en op belangrijk foerageergebied van vleermuizen. Onderstaand volgt een nadere toelichting;
- ▶ Vaste verblijfplaatsen van zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals Steenmarter) zijn niet te verwachten in het pand. Wel zijn enkele laagbeschermd grondgebonden zoogdieren te verwachten;
- ▶ Meerdere panden herbergen locaties die geschikt zijn als broedlocatie voor Huismus en Gierzwaluw, beide broedvogels met jaarrond beschermde nesten (van beide soorten zijn overigens ook al broedlocaties vastgesteld). Verder zijn meer algemene broedvogels als Spreeuw, Kauw, Merel en Houtduif broedend te verwachten;
- ▶ In het plangebied zijn geen reptielen of beschermde flora, vissen, amfibieën, ongewervelden en weekdieren aangetoond of te verwachten.

#### Vleermuizen

Tijdens het dagbezoek is op basis van een visuele inspectie geconcludeerd dat meerdere te slopen panden locaties herbergen die geschikt zijn als (vaste) verblijfplaatsen voor vleermuizen. Tijdens het nachtelijk onderzoek zijn twee verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis aangetroffen. De ene verblijfplaats betreft een zomerverblijf en de andere een paarverblijf. De aanwezigheid van een paarverblijf duidt vaak op de aanwezigheid van een winterverblijf van (één of enkele) vleermuizen. Van de aangetroffen verblijfplaatsen wordt alleen de paar- (en winter)verblijfplaats beschouwd als vaste verblijfplaats en is zodoende jaarrond beschermd, de zomerverblijfplaats is niet jaarrond beschermd.

Als gevolg van het slopen van de bebouwing verdwijnen vermoedelijk beide verblijfplaatsen. Gezien de ligging van het plangebied in de directe omgeving van een woonwijk, wordt verwacht dat aldaar uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn. Daarnaast zal, mits mitigerende maatregelen worden getroffen, het plangebied zelf –na herontwikkeling– weer geschikt zijn als leefgebied voor Gewone dwergvleermuis. Deze maatregelen dienen te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst Regelingen in de vorm van een ontheffingsaanvraag. Enkele belangrijke en verplichte mitigerende maatregelen zijn weergegeven onder de kop vervolgstappen en mitigerende maatregelen.

#### Huisumus

In het plangebied zijn vijf panden aanwezig met geschikte broedmogelijkheden voor Huismus. In drie van deze panden zijn in totaal zeven broedparen van Huismus waargenomen. Als gevolg van de sloop van de bebouwing zal broedgelegenheid voor deze zeven paar Huismussen verdwijnen. Hoewel in de omgeving meerdere voor Huismus geschikt panden aanwezig zijn, wordt verwacht dat deze reeds bezet zijn door andere Huismussen en er dus geen uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.

Voor het verwijderen van de broedplaatsen is het noodzakelijk aanvullende mitigerende maatregelen te nemen om de functionele leefomgeving permanent te garanderen. Deze maatregelen dienen te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst regelingen in de vorm van een ontheffingsaanvraag (zie ook kop 'Vervolgstappen en mitigerende maatregelen'). Enkele belangrijke en verplichte mitigerende maatregelen zijn in

deze situatie: het realiseren van alternatieve broed- en slaapplekken voorafgaand aan de sloop van de bebouwing en in de nieuwbouw en het slopen van de panden buiten het broedseizoen van Huismus (dus in de periode 1 september – 1 maart).

### **Gierzwaluw**

Voor de zomervogel Gierzwaluw6 is in vier panden geschikt broedbiotoop aanwezig. Tijdens het veldonderzoek is in één van deze panden (Haven West 13) een broedlocatie vastgesteld. Als gevolg van het slopen van het betreffende pand zal één broedlocatie van Gierzwaluw verdwijnen. In de directe omgeving zijn geen alternatieve broedlocaties voor de soort aanwezig en is het noodzakelijk aanvullende maatregelen te nemen. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst regelingen in de vorm van een ontheffingsaanvraag (zie ook kop 'Vervolgstappen en mitigerende maatregelen'). De belangrijkste mitigerende maatregelen zijn het slopen van het pand buiten het broedseizoen van Gierzwaluw (dus is in de periode 1 augustus tot en met 1 mei) en het realiseren van vervangende nestgelegenheden.

### **Overige broedvogels**

In het plangebied zijn verder algemeen voorkomende broedvogels zoals Spreeuw, Kauw, Witte kwikstaart, Vink, Winterkoning, Merel en Houtduif aangetroffen en/of te verwachten. Alle broedvogels zijn gedurende hun broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Voor de meeste van de aanwezige soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Wanneer in de periode tussen half juli en half november gestart wordt met de werkzaamheden is het van belang om na te gaan of bewoonde nesten van Houtduif aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de plannen, de Houtduif kan namelijk broeden tot half november.

### **Vervolgstappen en mitigerende maatregelen**

- ▶ Het strippen en slopen van gebouwen met verblijfplaatsen dient plaats te vinden in de minst kwetsbare periode voor vleermuizen (globaal betreffen dat de maanden oktober – half november en april);
- ▶ Voorafgaand aan de sloop van bebouwing met verblijfplaatsen dient deze bebouwing ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning door vleermuizen. Dit ongeschikt maken vindt minimaal een week vóór de sloop plaats bij voldoende hoge temperaturen;
- ▶ Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop wordt een controle uitgevoerd om vast te stellen of er geen vleermuizen (of andere soorten) in het gebouw aanwezig zijn. Worden vleermuizen aangetroffen dan dienen bijvoorbeeld extra tochtgaten gemaakt worden, totdat de dieren uit eigen beweging zijn vertrokken;
- ▶ Er dienen vervangende verblijfplaatsen te worden gerealiseerd (zie bijlage III, voor voorbeelden). Deze dienen minimaal drie maanden voorafgaand aan de sloop van de gebouwen gereed te zijn, zodat de vleermuizen kunnen wennen aan de nieuwe verblijfplaats;
- ▶ Bovenstaande maatregelen dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen.

#### **4.8.4 Conclusie**

Ter plaatse van het plangebied hebben meerdere dag- en nachtbezoeken plaatsgevonden. Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er ten behoeve van vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de aanvang van de sloop dient hier een mitigatieplan voor opgesteld te worden. Ook dient er gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met aanwezige nesten of andere vaste rust- en verblijfplaatsen, deze mogen niet verstoord of beschadigd worden.

## **4.9 Cultuurhistorie**

### **4.9.1 Beleidskader**

In de 'Visie erfgoed en Ruimte' is door het rijk een visie gegeven over op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere'. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis, omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting.

De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

Daarnaast staat met ingang van 2012 in het Bro opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarde.

#### 4.9.2 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig. Wel zou de groenstrook tussen Haven Oost en haven West, de ligging van het vroege haven, als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt kunnen worden. Deze groenstrook wordt in stand gehouden waardoor de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast.



Figuur 4.7 Korenmolen de Lelie

#### Molenbiotoop

Buiten het plangebied is een cultuurhistorische waarde gelegen die van invloed is op het plangebied: De Korenmolen de Lelie. De molen is een rijksmonument met een recreatief gebruik waar ook een winkel is gevestigd. Hoewel de molen niet direct is gelegen in het plangebied, maar tegen het plangebied aan, heeft de beschermingszone van de molen een invloed op het plangebied.

De beschermingszone van een molen, ook wel molenbiotoop genoemd, dient ervoor te zorgen dat de molen een vrije windvang heeft. Het begrip 'molenbiotoop' is in 1973 geïntroduceerd en heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig en als monument. Behalve de vrije windvang dient ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. De molen is namelijk een beeldbepalend element in de omgeving. Ruimtelijke plannen zoals dit bestemmingsplan dienen rekening te houden met de molen en de beschermingszone zoals hiervoor beschreven. De voorwaarde met betrekking tot de beschermingszone houdt in dat in het plangebied de woningen

gebonden zijn aan een maximale bouwhoogte. Ter plaatse van de molenbiotoop is derhalve een Vrijwaringszone – Molenbiotoop worden opgenomen.

*Molenbiotoop conform landelijke richtlijnen Hollandse molens:*

Voor de molenbiotoop is in de regels een regeling/formule opgenomen voor het bepalen van de maximale bouwhoogte in relatie tot de molenbiotoop. Deze formule is gebaseerd op de landelijke richtlijnen Hollandse molens.

Binnen een afstand van 100 meter van de molen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. De onderste punt van de verticaal staande molenwiek bedraagt 6,30 meter. Binnen een afstand van 100 tot 300 m van de molen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan de hoogte berekend met behulp van de volgende formule:  $H(x) = x/n + c \cdot z$  waarin:

H(x) = de maximaal toelaatbare hoogte

X = de afstand tot de molen

n = 50 (een constante voor de ruwheid van het terrein c.q. bebouwd gebied)

c = 0,2 (een constante voor de reductie)

z = askop-hoogte

De askop-hoogte bedraagt 16,90 meter ten opzichte van de voet van de molen. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland AHN is de maaiveldhoogte ter plaatse van de molen 8,1 m +NAP.

Op basis van deze uitgangspunten kunnen de volgende maximale hoogtes voor bebouwing in de omgeving van de molen worden berekend:

H(100) = 6,30 m

H(200) = 7,38 m

H(300) = 9,36 m

Deze maximale bouwhoogte geldt ten opzichte van de voet van de molen die ligt op 8,1 +NAP. Omgerekend in NAP betekend dit:

H(100) = 14,40 +NAP

H(200) = 15,48 +NAP

H(300) = 17,46 +NAP

De molen is ten opzichte van de omgeving hoger gelegen. Voor het plangebied Havengebied West wordt uitgegaan van 6,50 + NAP. Dit betekend een hoogteverschil van 1,60. Deze hoogte kan worden opgeteld bij de bouwhoogte uit de formule, zolang de maximale NAP-waarde maar niet wordt overschreden.

Voor de molen biotoop geldt dat in de eerste 100 meter niet hoger mag worden gebouwd dan 6,30 meter. Wanneer de formule wordt ingevuld ligt de grens van 6,30 meter bouwhoogte op 149 meter ten opzichte van de molen. Dit betekent dat tussen 0 en 149 meter een bouwhoogte geldt van 6,30 meter. Na 149 meter loopt de bouwhoogte geleidelijk op.

Afwijkingen:

In de eerste 120 meter zullen de woningen worden gerealiseerd conform de maximale bouwhoogte van 14,40 NAP. Echter het plan vraagt na de 120 meter stedenbouwkundig en vanuit de markt om twee lagen met een kap. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 en 10 meter. Bij deze hoogte snijdt een deel van de kap door de molenbiotoop.

Een stedenbouwkundig accent ter plaatse van de Schurinkstraat en Strangeweg is nog steeds wenselijk. Afwijking 5 uit het bestemmingsplan Havengebied 2007 is nog steeds nodig om een accent met maximaal 4 bouwlagen te maken.

Voor de maximale bouwhoogte in relatie tot de molenbiotoop zal overleg worden gevoerd met de Stichting Ommen Molens.

### 4.9.3 Conclusie

Binnen het plangebied is rekening gehouden met de ligging van de voormalige haven door deze als groenzone te behouden. Overige cultuurhistorische waarden zijn er binnen het plangebied niet gelegen. Tegen het plangebied aan is de molen 'De Lelie' gelegen en de beschermingszone (molenbiotoop) van de molen valt over het plangebied heen. Om de molen te beschermen is

een Vrijwaringszone – Molenbiotoop op de verbeelding opgenomen. Voor afwijkingen zal overleg worden gevoerd met de Stichting Ommer Molens.

## 4.10 Archeologie

### 4.10.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

### 4.10.2 Beleidskaders

#### Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, Visie erfgoed en ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

### 4.10.3 Onderzoek

In 2006 is er ten behoeve van de toenmalige plannen onderzoek naar Archeologie in het gehele Havengebied gedaan. Omdat er sindsdien geen bodemwerkzaamheden meer zijn geweest is dat onderzoek bruikbaar voor het onderhavige bestemmingsplan. Het rapport uit 2006 is opgenomen als bijlage 7 en de belangrijkste conclusies zijn hier opgenomen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de bodem van het plangebied mogelijk uit dekzand bestaat met daarop een enkeerdgrond. In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen gedaan, in het plangebied zelf niet. Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd de onbebouwde terreinen tussen de begraafplaats aan de Hardenbergerweg en de Ommeresstraat een middelhoge verwachting heeft. Het gedempte kanaal tussen Haven Oost en Haven West, tegenwoordig een groenstrook, heeft een zeer lage verwachting en het bebouwde gedeelte van het plangebied heeft een lage verwachting

De verwachtingswaarden van het bureauonderzoek voor het plangebied zijn in overeenstemming met de resultaten van het veldonderzoek. Het onbebouwde terrein tussen de begraafplaats aan de Hardenbergerweg en de Ommeresstraat leverde een aardewerken scherf op van prehistorische origine (boring 29). De scherf bevond zich in de B/C-horizont van een bijna intacte podzolgrond (alleen de E-horizont is verstoord). Daarnaast werd in de boring veel houtskool aangetroffen. De vier extra boringen die op een meter afstand rond de boring zijn uitgevoerd leverden geen extra vondsten op. Daarnaast bleek de omliggende bodem verstoord tot in de B- en B/C-horizont. Deze mate van verstoring is ook aangetroffen in de andere boringen op deze percelen.

In één boring in de zuidwesthoek van het plangebied is mogelijk een restant van een esdek aangetroffen. De overige boringen waren geheel of gedeeltelijk verstoord en leverden geen archeologische resten op. Dit resultaat is in overeenstemming met de lage archeologische verwachting die in het bureauonderzoek is gegeven voor dit gedeelte van het plangebied. Ter hoogte van het voormalige kanaal tussen Haven Oost en Haven West, is de zeer lage verwachting die in het bureauonderzoek aan dit deel van het plangebied is toegeschreven, bevestigd. Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse tot op grote diepte is verstoord.



#### 4.10.4 **Conclusie**

Op basis van bovenstaande informatie zijn er geen belemmeringen voor de grondwerkzaamheden, en daarmee voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor het gedeelte in de zuidwesthoek is in overleg met provinciaal-archeoloog mevr. drs. S. Wentink besloten dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Mochten er tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag en de provinciaal-archeoloog.



## hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving**

### 5.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Wonen Havengebied West Ommen'. In het voorgaande hoofdstuk is de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels van dit bestemmingsplan vormen de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

### 5.2 **Systematiek bestemmingen**

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die geldt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot in hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

#### 5.2.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### **Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)**

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

#### 5.2.2 **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

##### **Artikel 3 – Groen**

Langs de Strangeweg en de Haven Oost is een brede groenstrook opgenomen. Door deze groenstrook ligt gedeeltelijk nog een gasleiding. Deze is als wijze van dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding. De regeling hiervoor is opgenomen binnen artikel 7. Binnen de bestemming groen zijn groenvoorzieningen, water en waterretentievoorzieningen toegestaan, maar ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen hier worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter. Lichtmasten mogen worden gebouwd tot 6 meter.

##### **Artikel 4 – Maatschappelijk**

Aan de zuidzijde van het plangebied is een bestaande maatschappelijke voorziening aanwezig. Het betreft hier een zorginstelling. Deze is op de verbeelding opgenomen. Daarnaast wordt in het noorden een nieuwe maatschappelijke voorziening gerealiseerd in de vorm van een verenigingsgebouw. Op de verbeelding is voor beide bestemmingsvlakken (zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het plangebied) een maximale bouwhoogte opgenomen. Binnen deze bestemming is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluidbeperkende functie' opgenomen, deze aanduiding maakt het gebruik van de gronden alleen mogelijk als de geluidbelasting vanwege de maatschappelijke voorzieningen op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere waarde.

##### **Artikel 5 – Verkeer**

Alleen de weg Haven Oost maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Deze is bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn wegen, wandel- en fietspaden toegestaan, maar ook parkeer-, groen- en watervoorzieningen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen hier worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Afwijkend hiervan geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter voor wegaanduidingen, -geleidingen, -beveiliging en -regeling. De beschermingszone van de dubbelbestemming Leiding – Gas valt gedeeltelijk over de bestemming Verkeer. De bouwregeling regeling hiervoor staat beschreven in artikel 7.

## Artikel 6 – Woongebied

In dit bestemmingsplan is één groot gebied bestemd als Woongebied. Aangezien de ontwikkeling van een nieuw woongebied hier wordt beoogd, zijn de bouwregelingen relatief flexibel gehouden. Hierdoor kan er ingespeeld worden op de marktwerking. Binnen de bestemming is bepaald dat hier maximaal 100 woningen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van de woningen wordt mede bepaald door de molenbiotoop. Deze legt beperkingen op de hoogte wat maximaal gebouwd mag worden. Voorts is bepaald dat de diepte van woningen ten hoogste 20 meter mag bedragen. Het bouwperceel mag voor 80% worden bebouwd met een hoofdgebouw en bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit percentage is vergroot omdat hier sprake is van een woongebied met een stedelijk karakter waarop het woningtype is afgestemd. Het nieuwe woongebied sluit daarbij in dichtheid aan op het naastgelegen centrum van Ommen.

Voor diverse bouwregels zijn afwijksmogelijkheden opgenomen om, indien dit noodzakelijk blijkt te zijn, de bouwregels te kunnen verruimen.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidgevoelige functie uitgesloten' zijn geluidgevoelige functies, zoals wonen, niet toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen als geluidbeperkende maatregel in verband met het aangrenzende verenigingsgebouw

## Artikel 7 – Leiding – Gas

Ter bescherming van de aanwezige gasleiding is de dubbelbestemming Leiding – Gas opgenomen met een beschermingszone van 2 meter aan weerszijden. Ter plaatse mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd. Middels een omgevingsvergunning maken hiervan worden afgeweken, waarbij onder andere advies moet worden verkregen van de leidingbeheerder.

### 5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 8 – Antidubbeltelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

## Artikel 9 – Algemene bouwregels

Voor de bestaande bebouwing die gehandhaafd blijft, geldt dat de bestaande afmetingen, afstanden en percentages als maximum mag worden aangehouden.

## Artikel 10 – Algemene gebruiksregels

In dit artikel staat omschreven welk gebruik in ieder geval strijdig is met het bestemmingsplan.

## Artikel 11 – Algemene aanduidingsregels

Over het gehele plangebied bevindt zich een molenbiotoop. In dit artikel worden bouwregels gegeven over hoe hoog maximaal de bebouwing gebouwd mag worden binnen deze biotoop. Vanuit artikel 4 en 6 wordt hier dan ook naar verwezen. Binnen een afstand van 100 meter mag de bebouwing in principe niet meer bedragen dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Het plangebied bevindt zich op een ruimere afstand. Tussen de 100 en 300 meter is een berekeningsformule opgenomen waarin wordt geregeld wat de maximale bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken bedraagt.

De formule luidt als volgt:

$(\text{de maximale toelaatbare hoogte}) = (\text{de afstand tot de molen})/50 + 0,2 \cdot (\text{de hoogte van de askop van de molen})$ . Stel dat gebouwd wordt op een afstand van 150 meter en de hoogte van de askop bedraagt 16,90 meter dan is de maximale bouwhoogte  $(150/50) + (0,2 \cdot 16,90) = 6,38$  meter.

In dit artikel is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze bouwregel, zolang de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad. Vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de Stichting Ommer Molens.

## Artikel 12 – Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

### **Artikel 13 – Algemene wijzigingsregels**

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd. Specifiek voor dit plan geldt dat burgemeester en wethouders de bestemming Maatschappelijk kunnen wijzigen naar de bestemming Woongebied en vice versa. Deze regeling is opgenomen ten behoeve van het verenigingsgebouw en ten behoeve van een mogelijke andere situering van maatschappelijke voorzieningen.

### **Artikel 14 – Overige regels**

Er is een regeling opgenomen dat invulling geeft aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

Deze bepaling die in de regels is opgenomen is bedoeld als uitwerking van de laatste zinsnede. Hiermee wordt voorkomen dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, omwille de globaliteit. De betreffende onderwerpen staan in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

## **5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 15 – Overgangsrecht**

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.21 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

### **Artikel 16 – Slotregel**

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

# Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die door middel van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. (art. 6.12 lid 2 Wro).

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk. Derhalve is op grond van art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sprake van een bouwplan. Op grond van art. 6.12 Wro is in dit geval de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen of een anterieure overeenkomst te sluiten. De gemeente Ommen heeft ervoor gekozen met de ontwikkelaar van het gebied een realisatieovereenkomst af te sluiten. Deze realisatieovereenkomst, die wordt afgesloten vóór de vaststelling van het ontwerpplan, kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst.

In de realisatieovereenkomst is onder meer vastgelegd dat de gemeente de beschikking krijgt over de grond en deze gronden uitdeelt tegen marktconforme prijzen. De ontwikkelaar staat garant voor de afname van bouwrijpe kavels. De investeringen worden gedekt uit de opbrengsten van deze grondverkoop. Eventuele planschade komt voor rekening van de gemeente als grondexploitant en wordt eveneens afgedekt door de opbrengsten.

Hierdoor is het volgens de Wro niet nodig om de gemeenteraad een exploitatieplan te laten vaststellen aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen grond anderszins verzekerd is





## 7.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn.

In hetzelfde artikel 3.1.1 wordt bij lid 2 de mogelijkheid gegeven dat de Minister van Infrastructuur en Milieu (IGM) en gedeputeerde staten kunnen aangeven onder welke omstandigheden of in welke gevallen geen overleg gevoerd hoeft te worden.

Bij brief van december 2011 (kenmerk IENM/BSK-2011/168837) heeft de Minister van IGM na overleg met de bij de ruimtelijke ordening betrokken departementen besloten het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 Bro te beperken tot die zaken waarbij directe belangen van de betrokken Rijksdiensten aan de orde zijn.

### Ministerie Infrastructuur en Milieu

Aangezien ten aanzien van het bestemmingsplan "Wonen Havengebied West Ommen" kan worden geconcludeerd dat daarbij geen directe belangen van de betrokken Rijksdiensten aan de orde zijn, kan op grond van artikel 3.1.1 lid 2 Bro het vooroverleg met het ministerie van I&E achterwege blijven.

### Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Bro is de provincie Overijssel per mail verzocht te adviseren over het concept ontwerpbestemmingsplan. Per mail heeft de provincie laten weten te kunnen instemmen met het plan, mits in het ontwerp alle relevante bijlagen worden ingevoegd en aangetoond wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het ontwikkelen van het Havengebied West. Verder is de provincie van mening dat de economische haalbaarheid van het plan (in ieder geval globaal) zichtbaar moet worden gemaakt.

Indien het plan in procedure wordt gebracht, waarbij rekening wordt gehouden met deze opmerkingen ziet de provincie vanuit provinciaal belang geen beletselen voor het verder vervolg van de procedure. Hiermee, is volgens de provincie, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijk vooroverleg als bedoeld in het Bro.

### *Reactie gemeente*

Alle relevante onderzoeken worden bij het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied in het plangebied Havengebied West. De milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee in voldoende mate aannemelijk gemaakt.

Voor wat betreft de economische haalbaarheid van het plan merkt de gemeente op dat alle gronden waarvoor bouwplannen bestaan ten behoeve van het nieuwe woongebied alsmede ten behoeve van het nieuwe verenigingsgebouw in eigendom zijn of binnenkort worden overgedragen aan de gemeente. In de anterieure overeenkomst die de gemeente sluit met de ontwikkelaar zal worden vastgelegd dat de gemeente de beschikking krijgt over de grond en dat de gemeente deze gronden uitgeeft tegen marktconforme prijzen. De ontwikkelaar staat garant voor de afname van bouwrijpe kavels. De investeringen worden gedekt uit de opbrengsten van deze grondverkoop. Daarmee is naar de mening van de gemeente ook de economische haalbaarheid van het plan in voldoende mate aannemelijk gemaakt en is het niet nodig om de gemeenteraad een exploitatieplan te laten vaststellen aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen grond anderszins verzekerd is.

Bij het ontwerpbestemmingsplan heeft de Provincie aangegeven dat het bestemmingsplan past binnen het ruimtelijke beleid van de Provincie.

### Waterschap Velt en Vecht

Ten behoeve van dit plan Wonen Havengebied West Ommen is het waterschap Velt en Vecht geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets moet worden doorlopen. Dit betekent dat de verkorte procedure niet van toepassing is maar nader overleg nodig is over maatwerk.

#### *Reactie gemeente:*

Op 9 juli 2012 heeft nader overleg plaatsgevonden met het waterschap over het nodige maatwerk. De uitkomst van het overleg heeft geleid tot aanpassing van de waterparagraaf alsmede het opnemen van de functie waterretentie binnen de bestemming Groen van de regels. Daarmee is volgens het Waterschap Velt en Vecht voldaan aan het ambtelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Tevens is afgesproken dat bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het riolerings- en waterplan het waterschap zal worden betrokken.

Het Waterschap heeft bij het ontwerpbestemmingsplan te kennen gegeven dat de opmerkingen op een correcte manier in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Tegen het huidige plan en de waterparagraaf heeft het Waterschap geen bezwaar en geeft een positief wateradvies.

#### **Stichting Ommer Molens**

De stichting gaat er vanuit dat voor wat betreft de werkelijk bouwplannen vooraf advies ingewonnen wordt bij de stichting, met name met betrekking tot artikel 11.1.3 in regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben betrekking op bouwregels bij het toepassen van de Molenbiotopen.

Voorts vraagt de stichting zicht af de molen De Lelie al dan niet aan een doodlopende weg wordt gesitueerd. Het Molenpad is namelijk opgenomen in de bestemming Woongebied. De stichting geeft aan dat de Molen bereikbaar moet zijn voor toeleveringsbedrijven.

Daarnaast heeft De Stichting Ommer Molens te kennen gegeven dat het parkeergelegenheid mist bij de Molen de Lelie

#### *Reactie gemeente:*

Alleen bij bouwplannen die afwijken van de bouwregels geldt er bij de omgevingsvergunning vooraf een adviesplicht bij de Stichting Ommer Molens.

Ondergeschikte functies aan wonen vallen binnen de bestemming Woongebied, dit geldt ook voor wegen anders dan (hoofd)ontsluitingswegen. Het Molenpad, dat overigens slechts gedeeltelijk is opgenomen in het bestemmingsplan, wordt dan ook geen doodlopende weg en blijft bereikbaar voor toeleveringsbedrijven.

Thans wordt op eigen terrein aan weerszijden van het Molenpad geparkeerd. Deze situatie verandert niet als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.

## **7.2 Inspraak**

De Wet ruimtelijk ordening kent geen inspraakverplichting. In dit geval is afgezien van het voeren van een inspraakprocedure. Dit hangt samen met het feit dat deze ontwikkeling niet nieuw is. In het verleden zijn eerdere plannen voor woningbouw in het gehele Havengebied in procedure gebracht waarbij op uitgebreide schaal burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken. Ook is er voor het plangebied op 26 mei 2010 een Structuurvisie Havengebied door de gemeenteraad vastgesteld waarop inspraak is verleend. Het nu voorliggende bestemmingsplan behelst slechts de uitwerking van het westelijk deel van het Havengebied. Gelet op het voorgaande kan in redelijkheid van inspraak worden afgezien.

## **7.3 Zienswijzen**

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan "Wonen Havengebied West Ommen" met ingang van 19 juli 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging van het ontwerpplan hebben 5 (rechts)personen een zienswijze ingediend. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend, en 2 mondelinge zienswijzen die in een verslag schriftelijk zijn vastgelegd. Deze zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen samengevat weergegeven en door de gemeente beoordeeld. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpplan. De Nota Zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Wonen Havengebied West Ommen en is als separaat document bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

## 7.4 Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

### 7.4.1 Wijzigingen uit zienswijzen

#### Toelichting

Aan de toelichting zijn de volgende passages toegevoegd:

1. In hoofdstuk 7 wordt paragraaf 7.3 als volgt gewijzigd:

#### *7.3 Zienswijzen*

*In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan "Wonen Havengebied West Ommen" met ingang van 19 juli 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging van het ontwerpplan hebben 5 (rechts)personen een zienswijze ingediend. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend, en 2 mondelinge zienswijzen die in een verslag schriftelijk zijn vastgelegd. Deze zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen samengevat weergegeven en door de gemeente beoordeeld. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpplan. De Nota Zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Wonen Havengebied West Ommen en is als separaat document bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.*

2. Aan hoofdstuk 7 wordt een paragraaf toegevoegd:

#### *7.4 Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan*

In deze paragraaf wordt zowel de aanpassing van de toelichting n.a.v. de zienswijzen als n.a.v. de onderstaande ambtshalve wijzigingen van de verbeelding kort toegelicht.

3. Hoofdstuk 4.4 Bedrijven en milieuzonering:

#### *4.4.2 Onderzoek Bedrijven en milieuzonering*

Deze paragraaf is aangevuld met een stuk tekst met betrekking tot het geluid van het verenigingsgebouw.

*Volgens de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' heeft een muziekschool en ook een concertgebouw milieucategorie 2. Als Richtlijnafstand bij geluid wordt 30 meter gehanteerd. Het nieuw te bouwen verenigingsgebouw wordt waar stedenbouwkundig mogelijk op meer dan 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen gesitueerd. Aandachtspunt is het woonblok van 5 woningen ten zuiden van het verenigingsgebouw. Deze woningen zijn gelegen binnen de zone van 30 meter. Bij de uitwerking van de bouwplannen van het verenigingsgebouw dienen de geluidwerende maatregelen nader te worden onderzocht, zoals het treffen van bronmaatregelen in de zin van geluidsisolerende maatregelen aan de gevel van het verenigingsgebouw. Daarmee wordt voor de omliggende woningen voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Het verenigingsgebouw zelf is geen geluidgevoelige functie, het aspect geluid speelt hier geen rol*

4. Hoofdstuk 4.4 Bedrijven en milieuzonering:

#### *4.4.2 Onderzoek Bedrijven en milieuzonering*

Deze paragraaf is aangevuld met een stuk tekst met betrekking tot het bedrijf van reclamant aan de Haven Oost 16.

*Volgens de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' valt het transportbedrijf op de Haven Oost 16 in milieucategorie 3.1 (sbi-code 494). De afstand met betrekking tot geluid bij deze milieucategorie is 50 meter. De afstand vanaf de perceelsgrens naar de bestemmingsgrens van woongebied is 80 meter. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen een goed leefklimaat worden gegarandeerd. Andersom wordt het bedrijf ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt.*

5. Hoofdstuk 2.3.Toekomstige situatie:

#### *2.3.3 Verkeer*

Deze paragraaf wordt verduidelijkt met een stuk tekst m.b.t. de ontsluiting van het woongebied op het Molenpad. Aan de eerste alinea van de paragraaf is onderstaande tekst toegevoegd:

*De meest zuidelijk gelegen woningen zullen worden ontsloten via het Molenpad. Het gaat hierbij slechts om enkele woningen, het Molenpad biedt daar voldoende ruimte voor. Aan het einde van het Molenpad, nabij de huidige aansluiting op de Haven West, zal het gemotoriseerd verkeer alleen nog maar rechts af kunnen slaan richting de Harderbergerweg. Links afslaan is in het nieuwe plan voor gemotoriseerd verkeer niet meer mogelijk. Door de onttrekking van de Haven West aan het openbaar verkeer, zal het Molenpad in de toekomst alleen nog maar ontsluiten op de Harderbergerweg.*

## Regels

In de regels zijn gebruiksregels opgenomen in de bestemmingen Maatschappelijk en Woongebied en in het geval van de bestemming Maatschappelijk tevens de voorwaardelijke verplichting om geluidbeperkende maatregelen te treffen. Op de gronden met de aanduiding milieuzone – geluidgevoelige functie uitgesloten zijn geen geluidgevoelige functies, zoals wonen, toegestaan.

### 1. Maatschappelijk, artikel 4.3 Specifieke gebruiksregels

*Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geluidbeperkende functie' is het gebruik van de gronden en bouwwerken slechts toegestaan als de geluidbelasting vanwege de maatschappelijke voorzieningen, van de gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen, niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere waarde.*

### 2. Woongebied: artikel 6.4 Specifieke gebruiksregels

*Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geluidgevoelige functie uitgesloten' zijn geluidgevoelige functies, zoals wonen, niet toegestaan.*

## Verbeelding

*Op de verbeelding zijn een tweetal gebiedsaanduidingen (milieuzone – geluidgevoelige functie uitgesloten in de bestemming Woongebied en milieuzone – geluidbeperkte functie in de bestemming Maatschappelijk) opgenomen.*

### 7.4.2 Ambtshalve wijzigingen

Voorts zijn er ambtshalve de volgende wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan aangebracht:

## Toelichting

### 1. Hoofdstuk 2.3 Toekomstige situatie

Omdat de schetsverkaveling is uitgewerkt in een voorlopig stedenbouwkundig plan is hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan geactualiseerd.

In hoofdstuk 2.3 toekomstige situatie is de eerste alinea vervangen door onderstaande tekst:

*De verschillende randen vormen de kaders van het gebied en die hebben bepaald hoe het plan eruit ziet. Daarnaast is de sfeer en de maat en schaal van het historische hart van Ommen de belangrijkste referentie voor het Havengebied. Daarnaast wordt een plan gemaakt waarbinnen comfortabel gewoond kan worden en waar dus ook voldoende parkeren aanwezig is op korte afstand van de woning.*

*Belangrijk element in de planstructuur is hoogte. Niet alleen is er sprake van beperking in hoogte ten gevolge van de molen(biotoop), maar het terrein kent ook een fors hoogteverschil. De Schurinkstraat ligt circa 1,80 meter lager dan de Haven Oost en dit hoogteverschil moet op goede wijze worden opgevangen. Om dit te realiseren worden keermuren aangebracht tussen de bebouwing aan de Schurinkstraat en de rest van het plangebied. Uitzondering is het bouwblok aan de Strangeweg. Zowel het groengebied, tussen dit bouwblok en de rest van het plan, als het interne parkeerhof zullen onder een helling liggen en zodoende het hoogteverschil vloeiend overbruggen. De bebouwing in dit bouwblok zal in hoogte stapsgewijs meelopen. Tussen het groengebied en (het trottoir voor) de zuidelijke bouwblokken wordt eveneens een keerwand aangebracht*

In hoofdstuk 2.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur Havengebied is figuur 2.1 schetsverkaveling vervangen door de planstructuur.

Figuur 2.2 verkaveling Havengebied West (indicatief) is aan de paragraaf toegevoegd. De tekst is in de betreffende paragraaf vervangen door onderstaande tekst:

### **Haven**

*De oude haven vormt een belangrijke structuurdrager voor het nieuwe Havengebied. De haven wordt in het plan vormgegeven als groen element omzoomd door een eenvoudige betonnen kaderand. In de haven zelf zal het water niet worden teruggebracht, maar wordt een combinatie van wadi's en extensief beheerd groen met gemaaide paden.*

*De lineaire structuur van de haven wordt begeleidt door een doorgaande route (voor langzaam verkeer en aanwonende) en de aanliggende bebouwing. Het uitgangspunt voor de bebouwing is de sfeer van de haven en een levendig en gevarieerd beeld.*

*Bijzonder element aan de haven is het Verenigingsgebouw (zie ook Strangeweg). Door zijn volume en functie wijkt dit gebouw af van de aangrenzende woningbouw.*

### **Schurinkstraat**

*De Schurinkstraat is een historisch lint dat naar de kern van Ommen loopt. De nieuwe bebouwing sluit aan op de karakteristiek van bebouwing langs deze weg. Ze is wat losser van opzet dan in de rest van het havengebied en is voorzien van een voortuin. Naar de aansluiting met de Strangeweg toe verdicht de bebouwing tot een korte rij en op de hoek komt een kleinschalig appartementengebouw.*

*De aansluiting op de Strangeweg zal worden vormgegeven als rotonde. De appartementen vormen een hoogteaccent aan deze hoek en maakt ook de overgang naar grotere volumes aan de Strangeweg. Voor de doorstroming is het wenselijk om het eerste stuk vanaf de rotonde geen aansluitingen (en dus ook geen oprijlanen) te maken op de Schurinkstraat. De parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen en de aansluitende rijwoningen liggen daarom in het parkeerhof achter de woningen. De twee-  
onder-één-kapwoningen krijgen wel een toegang voor de auto rechtstreeks op de Schurinkstraat.*

### **Strangeweg**

*Langs de Strangeweg staan, vooral aan de overzijde en aan oostzijde van het plangebied grotere volumes. In aansluiting hierop staan in het plangebied aan deze weg het appartementengebouw (op de hoek met de Schurinkstraat) en het Verenigingsgebouw (op de hoek met de haven). Net als het appartementengebouw accentueert het Verenigingsgebouw de hoek van twee doorgaande wegen en vormt het de overgang naar de woningen erachter. De bijzondere functie van het gebouw was de aanleiding om het op deze prominente plek te plaatsen. Door de naar voren geschoven ligging ten opzichte van de woonbebouwing aan de haven en door het volume vormt het verenigingsgebouw een accent in het havengebied. In architectuur gaat het een relatie aan met de rest van de bebouwing.*

### **Molen**

*De molen ligt net buiten het plangebied aan de zuidwest kant en is van grote invloed op het plangebied. Om te garanderen dat de wieden voldoende wind vangen zijn er restricties aan de bouwhoogte in de buurt van de molen (molenbiotoop). Bij de hoogte van alle gebouwen in het plangebied is rekening gehouden met de beperkingen die de Molenbiotoop geeft. Daarnaast is de molen zelf een bijzonder en cultuurhistorisch waardevol gebouw, dat bovendien door zijn hoogte goed zichtbaar is. Door aan de voet van de molen een pittoresk molenplein te maken wordt er een waardevolle openbare ruimte aan het plan toegevoegd en krijgt de molen zijn verdiende plek.*

### **Binnengebied**

*Binnen de randen van het plangebied ligt een woongebied met een intieme sfeer. Dit is vormgegeven door middel van een aantal groene woonhoven haaks op de haven. Ieder hof heeft een uniforme en intieme sfeer die per hof kan verschillen. De architectuur van de hoven sluit aan bij die van de bebouwing langs de haven, maar heeft in het hof meer samenhang. Dit wordt bereikt door per hof uit te gaan van eenheid in kleurstelling. De openbare ruimte in de hoven kunnen door de inrichting per ruimte van sfeer verschillen.*

*De hoven zijn autovrij/luw en functioneren als gezamenlijke openbare ruimte voor de aanliggende woningen.*

## **2. Hoofdstuk 3.1 Rijksbeleid**

Op 1 oktober 2012 is de AMvB Ruimte (Barro) aangevuld met een aantal onderwerpen. Paragraaf 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is hierop aangepast en de nieuwe onderwerpen zijn nu opgenomen;

*Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Het Barro is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden, niet alle onderwerpen uit het ontwerp waren hierin opgenomen. Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld en volledig in werking getreden.*

*Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.*

*De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en spoorwegen, Elektriciteitsvoorzieningen, EHS, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en Uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.*

*Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit is de volgende wijziging: Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.*

### 3. Hoofdstuk 4.3 Bodem

De bodemparagraaf, paragraaf 4.3, is op enkele punten aangescherpt. De inleidende tekst is verduidelijkt. De eerste alinea is met de volgende tekst aangevuld:

*Vervolgens zijn in 2007 op een aantal locaties verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Dit betreffen de locaties die verdacht waren voor bodemverontreiniging en waarvoor toestemming was voor het uitvoeren van veldwerk. Er is gekozen voor deze fasering, zodat in een zo vroeg mogelijk stadium een duidelijk beeld kon worden verkregen van de locaties, die mogelijk vanuit milieuhygiënische oogpunt een belemmering voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure zouden kunnen vormen.*

Daarnaast zijn de conclusies met betrekking tot deelonderzoek 1, 2, 4 en 5 verduidelijkt. De aangepaste conclusies luiden nu als volgt:

1. *Schurinkstraat 40: In het verkennende bodemonderzoek is geconcludeerd dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Aanleiding van het aanvullende onderzoek was een PAK-verhoging in een mengmonster. Uit het aanvullende onderzoek (Aveco de Bondt, maart 2007, referentie: R-HTI/0013) blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. Wel is geconcludeerd dat de vastgestelde bodemkwaliteit geen risico's voor de volksgezondheid en/of milieu veroorzaakt. De grond wordt derhalve geschikt geacht voor een bestemmingsplanwijziging. De bedrijfsactiviteiten zijn al enkele jaren geleden beëindigd en daardoor heeft er geen verandering opgetreden;*
2. *Schurinkstraat 36: Ter plaatse van de Schurinkstraat 36 heeft een onderzoek plaatsgevonden waarbij zeer lokaal verontreinigingen zijn aangetroffen. (Eco Reest BV, 9-7-2007, opdracht nr: 070605/v2). Op het achterterrein zijn plaatselijk sterke verhogingen (boven interventiewaarde) aangetroffen die nog niet zijn gesaneerd. Derhalve zijn bij het bouwrijp maken sanerende maatregelen noodzakelijk. Er worden echter geen verhoogde risico's op de volksgezondheid verwacht, en nader onderzoek wordt ook niet noodzakelijk geacht. Het gehele onderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd;*
3. *Niet aangepast*
4. *Haven West 15-16: Er is destijds geen verkennend onderzoek op dit perceel uitgevoerd omdat op deze locatie in 2003 reeds een bodemonderzoek is verricht ter plaatse van alle hiervoor verdachte deelloccaties. Tevens heeft een sanering plaatsgevonden ter plaatse van enkele deelloccaties (29.1 en 29.2) waarbij (nagenoeg) geen bodemverontreiniging is aangetoond. Deze locatie is nog steeds in gebruik als gemeentewerf en het onderzoek is ouder dan 5 jaar. Op deze locatie zal een eindsituatieonderzoek moeten plaatsvinden bij beëindiging van de activiteiten. Enerzijds in verband met het Activiteitenbesluit en anderzijds omdat er na 2004 er bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd;*
5. *Gedempte Haven: naast dat dit gedeelte van het plangebied niet van functie wijzigt (Groen) en daardoor een bodemonderzoek en –sanering niet noodzakelijk is. Deze bodem is onderzocht in 2007. (referentie R-HTI/0019). Destijds bleek dat het dempingmateriaal nagenoeg schoon was (een keer overschrijding van nikkel) en de sliblaag licht verontreinigd is;*
6. *Niet aangepast*

De conclusie in paragraaf 4.3.4 is als volgt aangescherpt:

*Ter plaatse van het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd, waarvan enkele dateren uit 2007. Omdat de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied, al geruime tijd zijn beëindigd, behalve ter plaatse van Haven West 15 -16, zijn deze conclusies echter nog steeds van toepassing. Bij deelgebied 2 en 3 zijn bij de bodemwerkzaamheden sanerende werkzaamheden nodig. Voor de asbestverontreiniging in het deelgebied 3 is de provincie bevoegd gezag. Deelgebied 6 dient de vrijkomende grond op dezelfde locatie te worden hergebruikt en deelgebied 4 dient te worden onderzocht. Voor het overige vormt het aspect bodem geen belemmering voor de woningbouwplannen.*

#### 4. Hoofdstuk 4.8 Flora en Fauna

Op 5 oktober 2012 is de natuurtoets Havengebied West, Ommen geactualiseerd en aangevuld met het nadere onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en de huismus. Paragraaf 4.8.3 Onderzoek is aangetroffen en te verwachten soorten aangevuld met onderstaande tekst:

##### **Vleermuizen**

*Tijdens het dagbezoek is op basis van een visuele inspectie geconcludeerd dat meerdere te slopen panden locaties herbergen die geschikt zijn als (vaste) verblijfplaatsen voor vleermuizen. Tijdens het nachtelijk onderzoek zijn twee verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis aangetroffen. De ene verblijfplaats betreft een zomerverblijf en de andere een paarverblijf. De aanwezigheid van een paarverblijf duidt vaak op de aanwezigheid van een winterverblijf van (één of enkele) vleermuizen. Van de aangetroffen verblijfplaatsen wordt alleen de paar- (en winter)verblijfplaats beschouwd als vaste verblijfplaats en is zodoende jaarrond beschermd, de zomerverblijfplaats is niet jaarrond beschermd.*

*Als gevolg van het slopen van de bebouwing verdwijnen vermoedelijk beide verblijfplaatsen. Gezien de ligging van het plangebied in de directe omgeving van een woonwijk, wordt verwacht dat aldaar uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn. Daarnaast zal, mits mitigerende maatregelen worden getroffen, het plangebied zelf –na herontwikkeling- weer geschikt zijn als leefgebied voor Gewone dwergvleermuis. Deze maatregelen dienen te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst Regelingen in de vorm van een ontheffingsaanvraag. Enkele belangrijke en verplichte mitigerende maatregelen zijn weergegeven onder de kop vervolgstappen en mitigerende maatregelen.*

##### **Huisumus**

*In het plangebied zijn vijf panden aanwezig met geschikte broedmogelijkheden voor Huisumus. In drie van deze panden zijn in totaal zeven broedparen van Huisumus waargenomen. Als gevolg van de sloop van de bebouwing zal broedgelegenheid voor deze zeven paar Huisumussen verdwijnen. Hoewel in de omgeving meerdere voor Huisumus geschikt panden aanwezig zijn, wordt verwacht dat deze reeds bezet zijn door andere Huisumussen en er dus geen uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.*

*Voor het verwijderen van de broedplaatsen is het noodzakelijk aanvullende mitigerende maatregelen te nemen om de functionele leefomgeving permanent te garanderen. Deze maatregelen dienen te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst regelingen in de vorm van een ontheffingsaanvraag (zie ook kop 'Vervolgstappen en mitigerende maatregelen'). Enkele belangrijke en verplichte mitigerende maatregelen zijn in deze situatie: het realiseren van alternatieve broed- en slaapplekken voorafgaand aan de sloop van de bebouwing en in de nieuwbouw en het slopen van de panden buiten het broedseizoen van Huisumus (dus in de periode 1 september – 1 maart).*

##### **Gierzwaluw**

*Voor de zomervogel Gierzwaluw is in vier panden geschikt broedbiotoop aanwezig. Tijdens het veldonderzoek is in één van deze panden (Haven West 13) een broedlocatie vastgesteld. Als gevolg van het slopen van het betreffende pand zal één broedlocatie van Gierzwaluw verdwijnen. In de directe omgeving zijn geen alternatieve broedlocaties voor de soort aanwezig en is het noodzakelijk aanvullende maatregelen te nemen. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, welke ter beoordeling kan worden voorgelegd aan Dienst regelingen in de vorm van een ontheffingsaanvraag (zie ook kop 'Vervolgstappen en mitigerende maatregelen'). De belangrijkste mitigerende maatregelen zijn het slopen van het pand buiten het broedseizoen van Gierzwaluw (dus is in de periode 1 augustus tot en met 1 mei) en het realiseren van vervangende nestgelegenheid.*

##### **Overige broedvogels**

*In het plangebied zijn verder algemeen voorkomende broedvogels zoals Spreeuw, Kauw, Witte kwikstaart, Vink, Winterkoning, Merel en Houtduif aangetroffen en/of te verwachten. Alle broedvogels zijn gedurende hun broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Voor de meeste van de aanwezige soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Wanneer in de periode tussen half juli en half november gestart wordt met de werkzaamheden is het van belang om na te gaan of bewoonde nesten van Houtduif aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de plannen, de Houtduif kan namelijk broeden tot half november.*

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen zijn geactualiseerd:

- ▶ Het strippen en slopen van gebouwen met verblijfplaatsen dient plaats te vinden in de minst kwetsbare periode voor vleermuizen (globaal betreffen dat de maanden oktober – half november en april);

- ▶ Voorafgaand aan de sloop van bebouwing met verblijfplaatsen dient deze bebouwing ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning door vleermuizen. Dit ongeschikt maken vindt minimaal een week vóór de sloop plaats bij voldoende hoge temperaturen;
- ▶ Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop wordt een controle uitgevoerd om vast te stellen of er geen vleermuizen (of andere soorten) in het gebouw aanwezig zijn. Worden vleermuizen aangetroffen dan dienen bijvoorbeeld extra tochtgaten gemaakt worden, totdat de dieren uit eigen beweging zijn vertrokken;
- ▶ Er dienen vervangende verblijfplaatsen te worden gerealiseerd (zie bijlage III, voor voorbeelden). Deze dienen minimaal drie maanden voorafgaand aan de sloop van de gebouwen gereed te zijn, zodat de vleermuizen kunnen wennen aan de nieuwe verblijfplaats;
- ▶ Bovenstaande maatregelen dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen.

Paragraaf 4.8.4 Conclusie is als volgt geactualiseerd:

*Ter plaatse van het plangebied hebben meerdere dag- en nachtbezoeken plaatsgevonden. Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er ten behoeve van vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de aanvang van de sloop dient hier een mitigatieplan voor opgesteld te worden. Ook dient er gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met aanwezige nesten of andere vaste rust- en verblijfplaatsen, deze mogen niet verstoord of beschadigd worden.*

#### **Verbeelding**

- 1 De bestemming 'Maatschappelijk' is iets verkleind n.a.v. de laatste aanpassing van het bouwplan voor het verenigingsgebouw.
- 2 De begrenzing van de bouwaanduiding "gestapeld" binnen de bestemming 'Woongebied' t.b.v. het appartementengebouw is iets aangepast. De aanduiding is rechtgetrokken uit oogpunt van flexibiliteit.
- 3 De grens van de bestemming Woongebied is 4,3 meter opgeschoven in oostelijke richting naar aanleiding van het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp.



## hoofdstuk 8 **Overzicht Bijlagen**

- ▶ **Bijlage 1:** Geluidbelasting wegverkeer op locatie Havengebied fase 1 te Ommen, adviesburo Van der Boom, opdrachtnr: 12-174, 25 juni 2012
- ▶ **Bijlage 2:** Akoestisch onderzoek 50 dB (A) contouren bedrijven Havengebied, Witteveen – Bos, projectcode: OMN93-2, 26 juni 2012
- ▶ **Bijlage 3:** Totaaloverzicht verkennend bodemonderzoek, Aveco de Bondt, projectnr: 06.1522.00, 5 april 2007
- ▶ **Bijlage 4:** Verkennend bodemonderzoek Schurinkstraat 36, Eco Rees BV, opdrachtnr: 0706005/v2, 9 juli 2007
- ▶ **Bijlage 5:** Verkennend- en nader bodem- en asbestonderzoek Haven West 17-21a, Oranjewoud, projectnr: 240622, 23 september 2011
- ▶ **Bijlage 6:** Actualisatie Natuurtoets Havengebied West, Ommen EcoGroen Advies BV, Projectcode: 12 – 256, 5 oktober 2012
- ▶ **Bijlage 7:** Archeologisch onderzoek Havengebied Ommen, Grontmij, Kenmerk: ISSN 1573-5710, 15 september 2006



