



Plan

BESTEMMINGSPLAN WONEN OMMEN GEMEENTE OMMEN

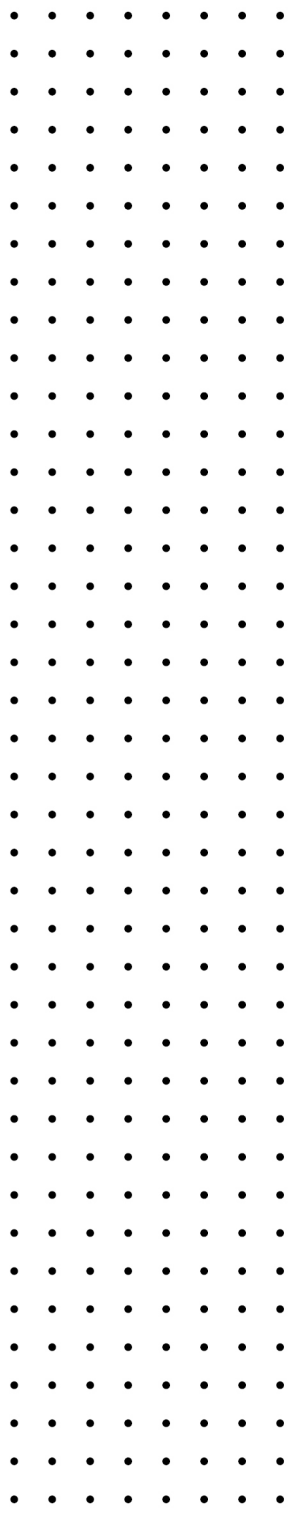
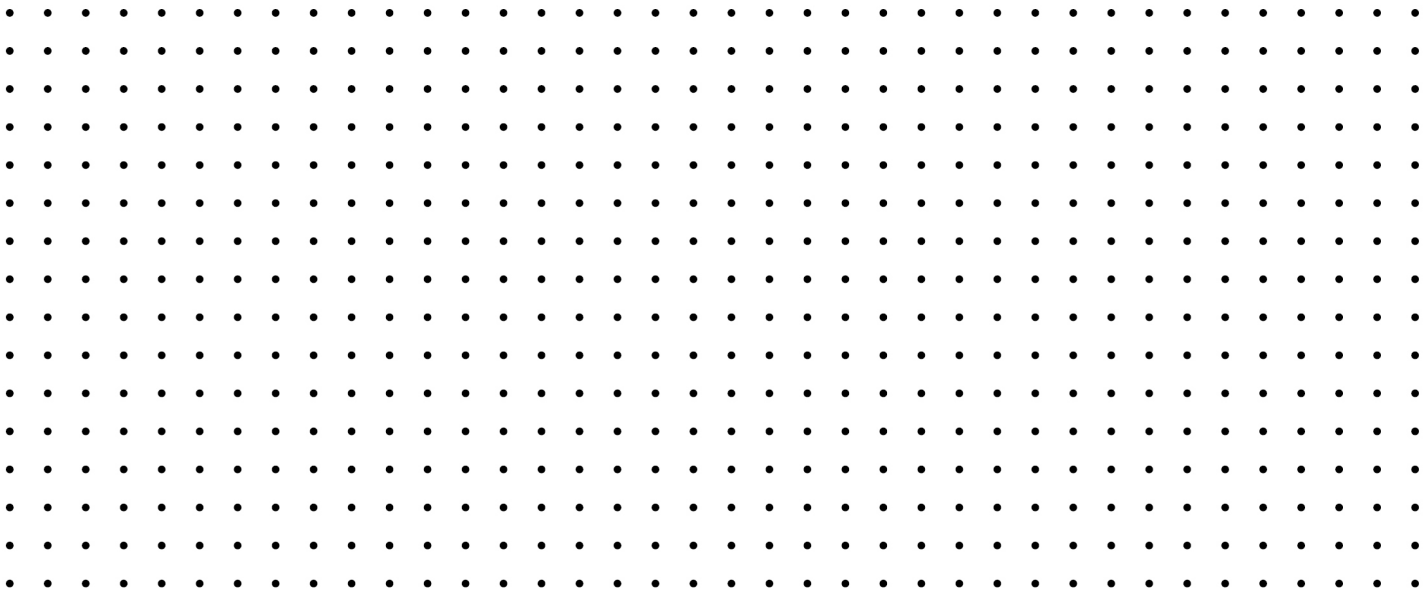
vastgesteld 27 juni 2013



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Augustus 2012
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg na inspraak/overleg	Oktober 2012
03	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	Februari 2013 April 2013
04	Vastgesteld Raad	27 Juni 2013

ruimtelijke
denkers



Kruidentuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44
F +31 (0)180 62 04 61

info@wissing.nl
www.wissing.nl

Bestemmingsplan

Wonen Ommen

Opdrachtgever

Gemeente Ommen

Documentnaam

832_Wonen Ommen_20130701_ES_vaBP

Datum

2-7-2013

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende Bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Ruimtelijke structuur	5
2.3	Functionele structuur	9
hoofdstuk 3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen	13
hoofdstuk 4	Onderzoekskader	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Geluid	19
4.3	Bodem	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Waterparagraaf	26
4.8	Flora en Fauna	30
4.9	Cultuurhistorie	32
4.10	Archeologie	34
hoofdstuk 5	Toelichting op de planregels	37
5.1	Algemeen	37
5.2	De regels	37
hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	43
hoofdstuk 7	Procedure	45
7.1	Inspraak	45
7.2	Overleg	45
7.3	Zienswijzen	45
7.4	Ambsthalve wijzigingen	45
hoofdstuk 8	Bijlage	47



Figuur 1.1 Ligging bestemmingsplangebied (bron: Cyclomedia Globespotter)

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen het bestemmingsplan 'Wonen Ommen' wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan is een actualisatie, waarbinnen de bestaande feitelijke situatie binnen het plangebied wordt vastgelegd. Daarnaast is het voorliggende bestemmingsplan binnen het kader van de Gemeentelijke Omgevingsplan (GOP) opgesteld. Het GOP is op 7 februari 2013 vastgesteld en geldt tevens als structuurvisie Wro. Het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen bundelt voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. Het plan bundelt en integreert het vigerende beleid zoals opgenomen in diverse sectorale plannen. Het omgevingsplan is een strategisch document waarbij de doorwerking plaatsvindt via de gemeentelijke bestemmingsplannen en de regels die in de gemeentelijke verordeningen worden gesteld. De bestaande bestemmingsplannen worden gebundeld in vijf overkoepelende gebiedsprogramma's annex bestemmingsplannen (Centrum, Wonen, Werken, Kernen en Buitengebied.). De bestaande verordeningen worden samengevoegd en vereenvoudigd. Met het bundelen van de uitvoeringsregels beoogt de gemeente bij te dragen aan het verminderen van de administratieve en bestuurlijke lasten voor burgers en bedrijven. 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.

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 en begrenzing plangebied**

Het bestemmingsplangebied omvat alle woonwijken in de kern Ommen, in de gelijknamige gemeente. Delen van het bebouwde gebied van Ommen die niet bij het plangebied horen zijn het centrum en de bedrijventerreinen. Het plangebied omvat de volgende woonwijken:

1. De Laarakkers;
2. Lodderholt / Zeeheldenbuurt;
3. De Strangen/ Ommeres;
4. Dante-Noord / Dante-Zuid;
5. Alteveer;
6. Ommen-Zuid / Wolfskuil.

In figuur 2.1 (hoofdstuk 2) staat de ligging van de verschillende woonwijken weergegeven, met per wijk een toelichting op de ruimtelijke structuur. In figuur 1.1 zijn de plangrenzen van het plangebied weergegeven. Grofweg worden de plangrenzen aan de buitenkant van het plangebied gevormd door het buitengebied van de gemeente Ommen. Binnen worden de plangrenzen gevormd door het centrum en de bedrijventerreinen van Ommen.

1.3 Vigerende Bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan 'Wonen' voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor de woongebieden van de kern Ommen. Dit bestemmingsplan vervangt de onderstaande bestemmingsplannen.

	Bestemmingsplan	Vastgesteld Gemeente	Goedgekeurd Provincie
1	Alteveer fase 1	30-03-1989	21-11-1989
2	Alteveer 1995 fase 2	29-06-1995	02-11-1995
3	Alteveer. part. herz. fase 1, Rembrandtstraat	31-10-1996	10-02-1997
4	Alteveer, Woongebied, fasen 3 en 4, deelgebied 1 & gedeeltelijke herziening 1998.	24-04-1997 29-01-1998 (herz.)	22-08-1997 25-02-1998 (herz.)
5	Alteveer, Woongebied, fasen 3 en 4, deelgebied 2	24-06-1997	29-09-1997
6	Alteveer, Herz. Alteveer woongebied, deelgebied 2	29-06-2006	18-09-2006
7	Alteveer Voorzieningen gebied	28-09-2000	19-12-2000
8	Alteveer, Woongebied fasen 5 en 6	30-05-2002	01-08-2002
9	Alteveer Woongebied fasen 5 & 6, partiële herziening	20-07-2006	18-09-2006
10	De Dante	31-10-2001	28-05-2002
11	De Strangen	03-05-1972	08-05-1973
12	1e wijziging bestemmingsplan "de Strangen"	23-02-1978	22-08-1978
13	Gedeeltelijke herziening BP "de Strangen"	25-10-1984	02-04-1985
14	Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan "de Strangen", 1e wijziging	28-11-1985	26-03-1986
15	Laarakkers	28-05-2003	18-11-2003
16	Ommen-Zuid	29-03-2007	20-11-2007
17	verlengde Slagenweg	25-06-2002	10-12-2002

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. Hierin wordt de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt vervolgens de relevante beleidsstukken. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling wordt bekeken in het onderzoekskader. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, akoestische onderzoeken, externe veiligheid en dergelijke. Dit is verwerkt in hoofdstuk 4. De toelichting op de planregels 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.

hoofdstuk 2 **Beschrijving van het plan**

2.1 **Algemeen**

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. Eerst wordt de ruimtelijke structuur uiteengezet, met eerst een korte algemene beschrijving en vervolgens de karakteristieken per woonwijk. In paragraaf 2.3 wordt de functionele structuur van de woongebieden beschreven

2.2 **Ruimtelijke structuur**

Ommen is ontstaan aan een doorwaadbare plaats in de Vecht. De ei-vorm van de historische kern is te herleiden tot de oude vestigingswallen die tot 1518 de stadsgrenzen bepaalde. Pas eind jaren 50 / begin jaren 60 kwamen de eerste uitbreidingen in Ommen, toen de wijk Laarakkers is gerealiseerd. Inmiddels is de gemeente Ommen uitgegroeid tot een kern met 17.400 inwoners. De gemeente Ommen beslaat ongeveer 18.192 hectare. Op chronologische volgorde zijn vervolgens de volgende wijken in Ommen gerealiseerd.

1. De Laarakkers;
2. Lodderholt / Zeeheldenbuurt;
3. De Strangen / Ommeres;
4. Ommen-Zuid / Wolfskuil;
5. Dante-Noord / Dante-Zuid;
6. Alteveer.



Figuur 2.1 Overzicht ligging woonwijken Ommen

De ligging van de wijken is zichtbaar in figuur 2.1. Ommen is in eerste instantie rondom de kom gaan uitbreiden, en daarna in oostelijke en westelijke richting. De meest noordelijk gelegen uitbreiding is de laatst gerealiseerde wijk van Ommen. In de volgende paragrafen wordt de opbouw en de ruimtelijke structuur per wijk beschreven.

2.2.1 De Laarakkers

De wijk De Laarakkers is de eerste (naoorlogse) uitbreiding van Ommen, deze uitbreiding heeft plaats gevonden tot aan de jaren zestig en vertoont de kenmerken van "Functionalisme". Dit wordt onder andere duidelijk in de groene assen met daarin opgenomen de algemene wijkvoorzieningen. Verder is sprake van een hiërarchische structuur en de verkaveling is rationeel. De woonstraten lopen van noord naar zuid. Het straatbeeld is weinig gedifferentieerd en er zijn door de overheersende lengterichting geen duidelijke verblijfsplekken aanwezig. De straatprofielen zijn breed, vaak symmetrisch, en opgebouwd uit de weg trottoirs en aan weerszijden kleine voortuinen. De (veelal) rijtjeswoningen liggen rug aan rug, afgewisseld met twee-onder-één kap woningen.

Dwars door de woonwijk in noord-zuidelijke richting is een strook met verschillende voorzieningen aanwezig. In deze zone zijn een dierenartsenpraktijk, een RK kerk met begraafplaats, een basisschool, een gymlokaal en het gezondheidscentrum aanwezig. Tevens zijn op een aantal andere plaatsen in de wijk nog enkele scholen aanwezig. Aan de zuid-west kant van het gebied staan de serviceflats van Stadshagen.

2.2.2 Lodderholt / Zeeheldenbuurt

In tegenstelling tot de wijk Laarakkers is deze uitbreiding van Ommen, in de jaren '60 en '70 vriendelijker van opzet. Lodderholt is het gedeelte tegen Ommen centrum aanligt en de Zeeheldenbuurt is het meer oostelijk gelegen gedeelte. Er is in deze wijk geen plaats voor zichtlijnen en de huizen zijn gevarieerder en losser gerangschikt. Ook in deze naoorlogse wijk is het aandeel rijtjeswoningen het grootst. Toch liggen er nog veel twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen in de wijk, voornamelijk aan de randen van de buurt. Daar tussen is ruimte voor de rijtjeswoningen, met een enkel appartementencomplex.

Als het gaat om openbaar groen is er in de Zeeheldenbuurt weinig ruimte, maar dit wordt gecompenseerd door de aanwezigheid van volop particulier groen. Door Lodderholt loopt een as van bijzondere en openbare gebouwen en er is veel groen aanwezig.

2.2.3 De Strangen / Ommeres

Halverwege de jaren zestig tot begin jaren zeventig zijn de wijken De Strangen en Ommeres tot stand gekomen. Het noordelijke gedeelte van wijk, De Strangen, heeft een vrij rechthoekig stratenpatroon, zonder een duidelijke functionele hiërarchie. De wijk kent een gevarieerd huizenbestand maar het aandeel rijtjeswoningen en twee-onder-één kap woningen is aanzienlijk. Het stedenbouwkundig concept was dat iedereen aan een doorlopende weg moest wonen, met parkeermogelijkheden voor de deur en een directe verbinding met de omgeving. In de Ommeres is er meer sprake van een vertakte structuur. In Ommeres zijn grofweg gezegd de rijtjeswoningen in het noorden van de buurt gelegen, de overige woningtypes meer in het zuid (westen) van de buurt. Er zijn weinig voorzieningen aanwezig in de wijk. De Strangen en Ommeres zijn de laatst gerealiseerde Naoorlogse wijken van Ommen.

2.2.4 Dante-Noord / Dante-Zuid

Dante is op dit moment de grootste wijk van Ommen. De wijk is in de jaren '70, '80 en begin jaren '90 gerealiseerd en bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. Dante is een woonwijk die bestaat uit twee delen, het gedeelte ten noorden van de Kievitstraat is ouder dan het zuidelijke stuk, ten zuiden van de Kievitstraat. Daardoor kent het zuidelijke gedeelte een enigszins andere stedenbouwkundige structuur. Het verschil tussen Dante-Noord en Dante-Zuid is de bebouwingsdichtheid. Dante-Zuid is later gebouwd en heeft een minder ruime opzet dan Dante-Noord. Dit is duidelijk te zien aan de hoeveelheid openbaar groen in de wijken, de breedheid van de straten en de plaatsing van de woningen. In de jaren zeventig, als reactie op de strakke vormgeving van de jaren zestig, nam de stedenbouw een nieuwe wending. Er werd gestreefd naar kleinschaligheid; traditionele rechte wegen werden veranderd in woonerven, blokken en hofjes. Het groen kreeg een onsamenvattend geheel en werd sterk versnipperd. Kenmerkend voor de bebouwing van de jaren zeventig is de ligging in de landschappelijke omgeving. In de Dante is dit terug te vinden in de grillige opbouw van de parken; water afgewisseld door bosjes en boomgroepen. Het stratenpatroon van het noordelijke gedeelte is eenvoudig: Een slingerende hoofdonthuisingweg rijgt de hofjes, woonerven en de zijstraatjes aaneen. Parkeren gebeurt in hofjes of op eigen terrein. De straten zelf zijn grotendeels vrij van geparkeerde auto's, het

straatbeeld oogt hierdoor ruim en rustig. Opvallend in de wijk zijn de vijvers. Zij liggen in het hart van de wijk maar vormen ook een bufferzone tussen de woonwijk en het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Centraal in de wijk zijn twee basisscholen gesitueerd, alsmede het verzorgings-/servicecomplex De Nijenhaghen. Ook is een klein voorzieningsgebied opgenomen, dat aanvankelijk bedoeld is geweest voor een buurtsupermarkt en een bankfiliaal, maar momenteel is ingevuld met een garagebedrijf en een installatiebedrijf.

2.2.5 **Ommen-Zuid / Wolfskuil**

Deze beide wijken van Ommen bevinden zich ten zuiden van de rivier de Vecht en zijn in stedenbouwkundig en natuurlijk opzicht geheel verschillend met de wijken ten noorden van de Vecht. Ommen-Zuid onderscheidt zich van andere wijken door de ruimere opzet van de huizen op de royale kavels en de aanwezigheid van veel groen. De woningen zijn goed zichtbaar en gericht op de openbare weg. Er is een variatie aan bouwstijlen, deels afhankelijk van het tijdstip waarop de woningen werden gebouwd, zoals bungalows, landhuizen en moderne villa's. Daarnaast zijn er weinig losse bijgebouwen. De opzet van de wijken wordt in grote mate bepaald door de aanwezige bospercelen. De sfeer van het bos wordt in een aantal gevallen doorgezet in de grootschalige tuinen van particulieren, hierdoor ontstaat er een natuurlijke samenhangende omgeving.

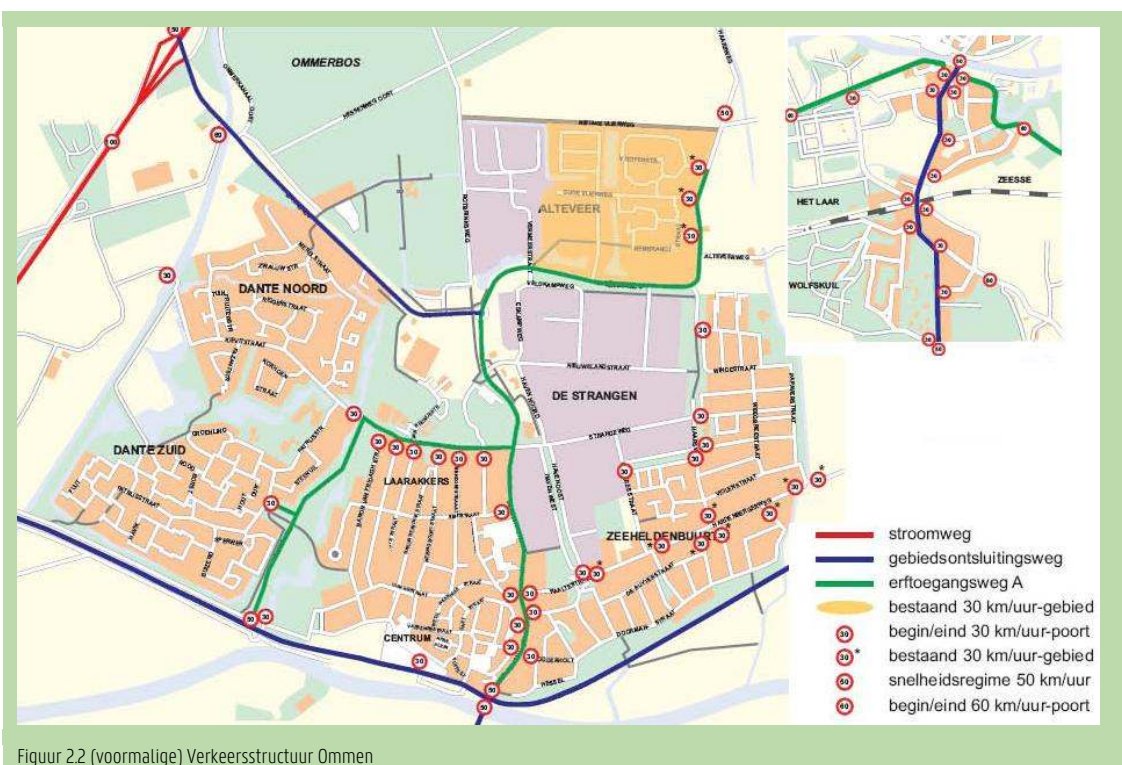
Ommen Zuid wordt doorsneden door het spoor, die in oost-west richting loopt. De omgeving van het station vormt de schakel tussen het tuindorp ten noorden en de villawijk ten zuiden van het spoor.

2.2.6 **Alteveer**

Alteveer is de laatst ontwikkelde wijk, die zo goed als voltooid kan worden aangemerkt. Alteveer is gelegen aan de noordzijde van de kern Ommen, op de overgang naar het buitengebied (het Ommerbos). De wijk is in de jaren negentig opgebouwd met behulp van nieuwe inzichten op het gebied van duurzame stedenbouw, duurzaam beheer en duurzaam bouwen. De wijk is in verschillende fases gerealiseerd en herbergt derhalve veel verschillende woningtypes, van appartementen tot vrijstaande woningen. Ook is er een nieuwe visie op het groen in de wijk. Er wordt meer rekening gehouden met de natuur bij de aanleg en onderhoud van het groen. De centrale groenstructuur met waterpartijen die begint bij Dante, loopt als verbindingzone via Alteveer naar het Ommerbos. Dante en Alteveer zijn in vele opzichten verschillend: in Alteveer zijn er rechtere wegen en ruimtelijke, zelfstandige woningen. Het gebied Alteveer bestaat uit een woongedeelte en een bedrijfs gedeelte. Het woongedeelte ligt in de oostzijde van het gebied Alteveer, het bedrijventerrein Alteveer ligt daar ten westen van, maar valt buiten het plangebied. De afgelopen jaren is het laatste gedeelte van Alteveer ontwikkeld, met eerst een voorzieningsgebied aan de oostzijde en daarna een afsluitende rij vrijstaande woningen.

2.2.7 **Verkeerstructuur**

De N34, de Varsenerdijk/Coevorderweg, is lange tijd de belangrijkste toegangs- en ontsluitingsweg van Ommen geweest. Met de herstructurering van het centrum is de rondweg van Ommen omgelegd en verschuiven de verkeersstromen. De Varsenerdijk en de Coevorderweg blijven belangrijke gebiedsontsluitingswegen maar het doorgaande verkeer wordt nu om Ommen heengeleid. Binnen dit bestemmingsplan zijn enkel de gebiedsontsluitingswegen en de erftoegangswegen, zie figuur 2.2, als Verkeer bestemd. Alle overige wegen, de 30 km/h uur wegen in de woonwijken, vallen binnen de bestemming 'Woongebied'. Dit houdt in dat de Danteweg, de Chevallerestraat, de Schurinkstraat, De Slagenweg, de Haarsweg, De Coevorderweg, de Stationweg, de Zeesserweg, Hammerweg en de Voorbrug als Verkeer zijn bestemd. Door Ommen loopt een spoorlijn. De Spoorlijn verbindt Ommen met Zwolle en heeft treinverbindingen richting Enschede en Coevorden. De spoorlijn doorkruist de woonwijk Ommen Zuid. Het station is gelegen aan de Stationsweg tussen Het Laar en Wolfskuil. Het station is decentraal gelegen ten opzichte van het centrum en de noordelijk gelegen woonwijken. De Stationsweg, de enige verbindingsweg van en naar het station, is heringericht om de veiligheid en de doorstroming tussen Ommen Noord en Zuid te verbeteren. Het spoor in Ommen-Zuid is als "Verkeer-Railverkeer" bestemd.



Figuur 2.2 (voormalige) Verkeersstructuur Ommen

2.2.8 Water

De hoofdstructuren van het oppervlaktewater in het plangebied zijn ook als zodanig bestemd. Het gaat hierbij onder andere om de Vecht. De bijna 50 meter brede rivier is voor een klein gedeelte in het plangebied opgenomen. Ook een zijtak ten zuiden van de Vecht, in het oosten van het plangebied, is als water opgenomen. Voorts zijn de Dante vijvers als Water bestemd. De Dante vijvers scheidt de gelijknamige wijk van de omliggende wijken, maar de vijvers vormen ook de scheiding tussen Dante Noord en Dante Zuid. In de wijk Alteveer zijn ook vijvers aanwezig, die in verbinding staan met de Dante vijvers. Deze vijvers zorgen, samen met het omliggende groen, voor een hoogwaardige open ruimte in het centrum van Alteveer. Daarnaast vervullen deze vijvers ook in het kader van de waterhuishouding hun functie als bergingsvijver. Voor het afvoer van regenwater blijken de vijvers in Dante Noord en Alteveer 5 en 6 te voldoen aan de zwaarste scenario's.

Naast de als water bestemde wateren zijn er in het plangebied verschillende kleine watergangen en -stromen aanwezig die niet als zodanig zijn bestemd. Deze wateren zijn opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied'.

2.2.9 Groen

Voor de groenstructuren binnen de woongebieden van Ommen geldt hetzelfde als voor de waterstructuur. Slechts de hoofdgroenstructuren zijn als Groen bestemd, de overige delen vallen binnen de bestemming Woongebied.

De in Ommen-Noord als Groen bestemde gronden zijn veelal aan de randen en tussen wijken in te vinden, rondom de hoofdverkeers- en waterstructuur van de woongebieden van Ommen. Daarnaast zijn er nog enkele andere tot groen bestemde groengebieden in woonwijken gelegen. Binnen de groengebieden zijn vaak wandelpaden en speelvoorzieningen aanwezig.

In Ommen-Zuid is meer groen te vinden dan in Ommen-Noord. Dit heeft een aantal redenen. Ten eerste is het gebied rondom de Vecht vanzelfsprekend erg groen van karakter. Daarnaast is het wonen in Ommen-Zuid groen en/of landelijk te noemen, voornamelijk in de buurt de Wolfskuil, het meest zuidelijke gedeelte, waar in het bos gewoond wordt. Om het 'landelijke wonen' in Wolfskuil zo veel mogelijk te behouden is het bos daar waar mogelijk ook als zodanig bestemd. Voorts zijn er ten noorden van het spoor nog enkele bos- en groenpercelen aanwezig.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

De gemeente Ommen telde op 1 januari 2011 circa 17.400 inwoners, waarvan een groot gedeelte in het plangebied van dit bestemmingsplan woont. Vergeleken met de bevolkingsopbouw van Nederland als geheel, heeft de gemeente Ommen relatief veel inwoners met een leeftijd van 50 jaar en ouder. Begin 2010 waren er in Ommen 6.631 woningen, waarvan ongeveer 65 % koop is en het overige huur. De woningvoorraad bestond in 2007 voor 93% uit eengezinswoningen en voor 7% uit meergezinswoningen.

Het bebouwingsbeeld in de wijken is gevarieerd en kleinschalig van karakter. Elke wijk heeft zo zijn eigen karakteristiek. De meeste woonbebouwing bestaat uit grondgebonden woningen met een kap. Het grootste deel van de woningen zijn rijwoningen, maar deze worden, met name aan de randen van het dorp, afgewisseld met en twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. In Ommen Zuid zijn de vrijstaande woningen juist overheersend. Appartementencomplexen zijn in Ommen slechts sporadisch aanwezig, op een aantal plaatsen in de stedenbouwkundige structuur staan appartementengebouwen van maximaal 4 à 5 bouwlagen. In de komende jaren worden in het gebied rondom de Markt nog wel een aantal extra appartementen gerealiseerd, in het kader van de ontwikkeling van Westflank.

Voor bestaande woonwijken geldt dat de gemeente inzet op het zo goed mogelijk in stand houden van deze woongebieden door een goed beheer van de openbare ruimte. Daar waar nodig vindt op kleine schaal revitalisering en/of herstructurering plaats, wanneer ontwikkelingen op het niveau van woningen, infrastructuur of voorzieningen daarom vragen. In de bestaande woonwijken is geen sprake van specifieke grootschalige ontwikkelingen. Enige uitzondering daarop vormen mogelijk de voorzieningstroken (met name in de Laarakkers en mogelijk ook Dante) op het moment dat die in verband met de ontwikkeling van kindpleinen of een gezondheidsplein moet worden ingericht.

Alle woningen in het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied'.

2.3.2 Maatschappelijke Voorzieningen

Binnen het plangebied liggen een drietal gebieden waar sprake is van een zone met maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast liggen er verspreid door het plangebied nog enkele (alleen gelegen) maatschappelijke voorzieningen. Voor de maatschappelijke voorzieningen is de bestemming Maatschappelijk opgenomen.

In het noordoosten van het plangebied, in de wijk Alteveer, is sprake van een clustering van voorzieningen als scholen, een sporthal en kinderopvang. Hier zijn overigens ook nog enkele als maatschappelijke bestemde gronden onbebouwd. De tweede clustering ligt centraal en uitgestrekt door de wijk Laarakkers, waar een kerk met begraafplaats, scholen en sportvoorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast is centraal in de wijk Dante een voorzieningszone aanwezig met twee scholen en een woon-zorg centrum. De overige maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, woon-zorg centra, een molen en een begraafplaats, liggen verspreid door de woonwijken heen.

2.3.3 Bedrijven

Over het algemeen zit de bedrijvigheid in Ommen geclusterd op de bedrijventerreinen, maar verspreid door de woongebieden zijn ook enkele bedrijven gevestigd. De bedrijven zijn in het bestemmingsplan ook als zodanig bestemd, en voor bedrijven met een hogere milieucategorie dan 2 is een aanduiding opgenomen. Een verdere toelichting hierop is gegeven in paragraaf 4.4. De bedrijven die in het plangebied gevestigd zijn, betreft onder andere een rioolwaterzuiveringsinstallatie, een zuivelfabriek, een installatiebedrijf en een garagebedrijf. Nutsvoorzieningen (groter dan 15 m² of hoger dan 3 m) vallen ook binnen de bestemming Bedrijf met de aanduiding nutsvoorziening.

2.3.4 Horeca

Er zijn een aantal horeca ondernemingen in het plangebied, die bijna allemaal in Ommen-Zuid zijn gelegen. De horecagelegenheden zijn als 'Horeca' bestemd. De cafetaria in het voorzieningsgebied van Alteveer is de enige Horeca bestemming in de woongebieden ten noorden van de Vecht. De gemeente wil nu ook de gewenste uitbreiding van de cafetaria en plaatsing van speeltoestellen in dit bestemmingsplan mogelijk maken.

In Ommen-Zuid zit een clustering van horeca activiteiten rondom de Voorbrug/Stationsstraat en rondom het treinstation van Ommen. Het betreft hier voornamelijk hotels en restaurants. Horeca gelegenheden zijn onderverdeeld in verschillende horeca categorieën. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 4.4.

2.3.5 **Detailhandel**

Op slechts één perceel in het plangebied is de bestemming Detailhandel opgenomen. Het betreft hier een supermarkt in de voorzieningszone van de wijk Alteveer. In het plangebied zit nog op drie andere locaties een detailhandelsvestiging. Twee daarvan zitten gevestigd aan de Voorbrug in Ommen-Zuid en zijn beide kledingwinkels, de andere betreft een bakker aan de Hardenbergerweg 10. Deze detailhandelsvestigingen zijn opgenomen in de bestemming 'Woongebied' en om de functie Detailhandel mogelijk te maken aangeduid als 'Detailhandel'.

2.3.6 **Recreatie**

In het bestemmingsplan zijn twee verschillende bestemmingen Recreatie opgenomen. Drie percelen zijn bestemd als 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Het betreft twee maal een groepsaccommodatie en in het uiterste zuiden van het plangebied ligt een bungalowpark. Voor het zwembad de Olde Vechte, ten zuiden van de Vecht, is de bestemming 'Recreatie – Zwembad' opgenomen.

hoofdstuk 3 **Beleid**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan inzicht gegeven op de invloed van het van toepassing zijnde beleid ten opzichte van de vast te leggen situatie. In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening moet worden gehouden. Er wordt inzicht gegeven in de beleidsstukken op verschillende niveaus. Allereerst wordt het relevante nationale beleid benoemd, vervolgens wordt het provinciale beleid beschreven en tot slot de relevante gemeentelijke beleidsstukken.

Het sectorale beleid wordt beschreven bij de sectorale aspecten in hoofdstuk 4. Dit heeft als voordeel dat alle informatie over 1 onderwerp op dezelfde plek is verzameld.

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. 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.

Conclusie

Dit bestemmingsplan legt slechts de feitelijke situatie vast en is derhalve niet in strijd met de doelstellingen en ambities uit de SVIR.

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 voorzieningsmilieus 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.

Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de Omgevingsvisie voor het overgrote deel aangeduid als 'woonwijk'. De ambitie van de provincie voor 'wonen' is dat er voldoende aanbod is van woningen in een aantrekkelijke woonomgeving om te kunnen wonen. Er wordt gestreefd naar gevarieerde, aantrekkelijk, veilige, schone en goed bereikbare woonmilieus, die voorzien in de woonvraag.

Daarnaast heeft de zone rond het station een aanduiding 'stationsgebied' gekregen. Het stationsgebied staat symbool voor de identiteit en eigenheid van de stad. De visie acht van belang dat de kracht van de stationsomgeving versterkt wordt.

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

Met dit bestemmingsplan worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt en kan derhalve geen invulling geven aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie. Wel past de situatie die met dit bestemmingsplan wordt vastgelegd prima binnen de ontwikkelingsperspectievenkaart van de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel.

3.3 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

3.3.1 Algemene visie

Naar één integrale gebiedsdekkende visie

In het Gemeentelijk Omgevingsplan wordt de missie uit het Ommer Motief concreet uitgewerkt. Het plan bundelt voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. Het plan bundelt en integreert vigerende beleid zoals opgenomen in diverse sectorale plannen.

Het plan kent een gecombineerde thematische en gebiedsgerichte opbouw. De kaders, opgaven en beoogde realisatie zijn per gebied en thema uitgewerkt. Waar dwarsverbanden en samenhang dat nodig maken, is een integrale afweging van belangen gemaakt uitmondende in beleidskeuzes.

Het belangrijkste wat de gemeente met het nieuwe omgevingsplan wil bereiken is dat inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en partners in één oogopslag een helder beeld krijgen waar Ommen voor staat en op welke ontwikkelingen zij inzet.

GOP als structuurvisie

Het GOP is op 7 februari 2013 vastgesteld en geldt tevens als structuurvisie, in de zin van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het GOP voldoet aan de inhoudelijke eisen en vormvereisten die de Wro stelt aan een structuurvisie.

Omgevingsplan staat niet op zichzelf

Het omgevingsplan is een strategisch document waarbij de doorwerking plaatsvindt via de gemeentelijke bestemmingsplannen en de regels die in de gemeentelijke verordeningen worden gesteld. Ommen pakt in samenhang met dit plan ook het grote aantal bestemmingsplannen en verordeningen aan door deze te actualiseren, bundelen en stroomlijnen. De bestaande bestemmingsplannen worden gebundeld in vijf overkoepelende gebiedsprogramma's annex bestemmingsplannen (Centrum, Woongebieden, Werken, Kernen en Buitengebied). De bestaande verordeningen worden samengevoegd en vereenvoudigd. Acties en projecten die uit het omgevingsplan volgen, waar de gemeente samen met partners mee aan de slag gaat, zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en bijgesteld.

Met deze nieuwe werkwijze van een integraal omgevingsplan met verordening loopt Ommen vooruit op het nieuwe omgevingsrecht. De nieuwe Omgevingswet is gericht op vergaande bundeling van overheidsplannen en uitvoeringsregels.

Duurzaamheid als uitgangspunt

Het Gemeentelijk Omgevingsplan is uitgewerkt conform de principes van duurzame ontwikkeling. Hiertoe is aangesloten bij de "Triple P" benadering, waarbij de P's staan voor People (welzijn en leefbaarheid), Prosperity (welvaart en economie) en Planet (omgevingskwaliteit). Om ook de rol en inbreng van de gemeente expliciet mee te nemen is als vierde "P" het Proces (organisatie, dienstverlening, taakuitvoering, samenwerking en partnership) toegevoegd, welke nader is uitgewerkt in de sturingsfilosofie van dit omgevingsplan.

Participatie van burgers, maatschappelijke partners en politiek

Het omgevingsplan is in goed overleg en samenwerking met de burgers, agrariërs, bedrijfsleven, belangengroepen, partners, alsmede de politieke fracties opgesteld. Gezorgd is voor betrokkenheid van al deze partijen bij de beleidsvoorbereiding van het plan. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden van samenwerking bij de uitvoering van het beleid verkend, evenals de mogelijkheden om het beleid in coproductie te gaan realiseren.

Effectbeoordelingen

Het strategisch beleid uit het GOP kan mogelijke effecten hebben op het terrein van milieu, water en gezondheid. In een vroegtijdig stadium is bij het maken van de agenda voor het GOP al een voorlopige analyse gemaakt over de noodzaak of wenselijkheid om op deze terreinen tot een afzonderlijke effectbeoordeling te komen. Omdat er in het GOP geen beleidswijzigingen voorkomen waarvan de effecten niet al eerder in beeld zijn gebracht, is afgezien van de specifiek aan het GOP gekoppelde effectbeoordeling op het terrein van water, milieu en gezondheid. Het is mogelijk dat in de doorwerking van

het GOP richting de uitvoering, zich bepaalde ontwikkelingen of initiatieven manifesteren, die om een specifieke effectbeoordeling vragen.

Uitvoeringsprogramma

De activiteiten en projecten die nodig zijn om het plan, de programma's en de verordening uit te werken en goed te verankeren worden vastgelegd in een separate uitvoeringsparagraaf, in de vorm van een afzonderlijk meerjarig uitvoeringsprogramma GOP. Het uitvoeringsprogramma is bewust uitgewerkt als een separaat programma bij het GOP, om flexibiliteit te behouden waar het de opgaven en de realisatie van de ambities uit het plan betreft.

Strategie en sturing

De missie van Ommen is verwoord in het Ommer Motief en geldt als vertrekpunt voor het omgevingsplan. Deze luidt: " Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert. "

Ambitie Gemeentelijk Omgevingsplan

Ommen zet in op de verdere ontwikkeling van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten: het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid vormen de centrale pijlers van het omgevingsplan in combinatie met de vijf "G's" die kenmerkend zijn voor Ommen als verblijfsgemeente: Groen, Gastvrij, Geïnspireerd, Gezond en Gelukkig. Uit het Ommer Motief volgt dat Ommen zich inzet voor het op duurzame wijze behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid.

Sturingsfilosofie

De wens van de gemeente zich te ontwikkelen tot netwerkregisseur staat centraal in de sturingsfilosofie van het omgevingsplan en de verordening. Netwerksturing is het activeren en faciliteren van burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven om hen te laten doen waar ze goed in zijn. Als netwerkregisseur geeft de gemeente richting aan ontwikkelingen waar zij vaak slechts beperkt invloed op heeft. Soms door te reageren, soms door te anticiperen, soms door mee te bewegen met nieuwe ontwikkelingen of deze te bestrijden. Waar mogelijk wil de gemeente afspraken, die gericht zijn op het in samenwerking realiseren van de beleidsdoelen, vast gaan leggen in prestatieafspraken. De rol van netwerkregisseur vraagt om een heldere visie als vertrekpunt voor een adequate rolinvulling. Het omgevingsplan biedt daarvoor het kader.

Ontwikkel- en gebruikruimte bieden binnen kaders

Ommen gaat, binnen kaders, meer ontwikkel- en gebruikruimte en flexibiliteit bieden aan haar burgers, agrariërs, ondernemers, recreatiebedrijven en landgoedeigenaren, om op eigen kracht te investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Het bieden van meer ontwikkelruimte en stellen van minder regels doet nadrukkelijk ook een beroep op alle partijen die daar gebruik van willen maken. Het brengt voor deze partijen een aantal basale spelregels mee waaraan zij zich moeten houden:

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

Samenwerking bij de realisatie van beleid

De gemeente zet vanuit haar rol als netwerkregisseur in op samenwerking met diverse partijen bij de uitvoering en realisatie van haar strategische beleid. Er wordt binnen kaders (sturingsfilosofie) ruimte geboden aan private initiatieven, waarbij de gemeente kan faciliteren in de vorm van het inbrengen van kennis en deskundigheid, menskracht, financiële ondersteuning (o.a. subsidies) of cofinanciering, al dan niet in de vorm van publiek-private samenwerking (PPS). Het plan is erop gericht dat de strategische beleidskeuzes ertoe bijdragen dat de gemeente financieel gezond is en blijft. Belangrijke instrumenten hierbij zijn de gemeentelijke grondexploitaties en het grondbeleid dat de gemeente voert.

Gemeentelijk grondbeleid

De gemeente Ommen bepaalt via haar grondbeleid waar zij zelf of in samenwerking ontwikkelingen gaat realiseren op het terrein van woningbouw, bedrijvigheid, voorzieningen (zorg, sport, winkels, et cetera), openbare ruimte en infrastructuur. De gemeente hanteert bij voorkeur een faciliterend grondbeleid, dat aansluit op de rol van de gemeente als netwerkregisseur. Een actief grondbeleid wordt gevoerd wanneer een sterke gemeentelijke regie belangrijk is voor het bereiken van de publieke doelen, er sprake is van een bijzondere strategische betekenis, of de winstpotentie groot is.

Sturen op kostenefficiëntie

Onder druk van de economische situatie is Ommen gedwongen ingrijpende maatregelen te nemen, gericht op het kostenefficiënt werken en bezuinigen op de gemeentelijke uitgaven. De gemeente zet alles op alles om met minder middelen haar ambities uitmondende in een hoogwaardige dienstverlening aan haar burgers en bezoekers te behouden en zelfs te verbeteren. Door efficiënt te werken en slimme coalities te vormen met andere overheden, private partijen en maatschappelijke groepen, houdt Ommen als netwerkregisseur een effectieve sturing op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de gemeente.

Gebiedsgerichte uitwerking

Voor de gebiedsgerichte uitwerking van het omgevingsplan is onderscheid gemaakt in:

1. Centrum: stadscentrum Ommen, inclusief Westflank
2. Woongebieden: woonwijken in de stad Ommen, inclusief Havengebied en Ommen Oost
3. Werken: bedrijventerreinen en bedrijvenpark in de stad Ommen
4. Kernen: kleine kernen in de gemeente Ommen
5. Buitengebied: het buitengebied met landbouw, recreatie en toerisme, landgoederen, water en natuur en landschap

Behoudens voor het buitengebied, waarvoor recent een bestemmingsplan is vastgesteld, worden voor de vier overige gebieden integrale bestemmingsplanherzieningen doorgevoerd.

3.3.2 Gebiedsprofiel Woongebieden

Ambitie en ontwikkelingsrichting

De gemeente Ommen wil een groene, duurzame en zelfstandige gemeente blijven, waar het goed en veilig wonen is. Zij wil aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden blijven bieden. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar jongeren, jonge gezinnen en ouderen, om te voorkomen dat deze groepen de gemeente moeten verlaten. Ter versterking van het voorzieningenniveau en de lokale werkgelegenheid, wil de gemeente dat er voldoende woningen worden gebouwd. Daarnaast profileert de gemeente zich op het terrein van duurzaamheid, door te sturen op energiezuinige en levensloopbestendige woningen. Alle bestaande woonwijken, het her te ontwikkelen Havengebied en de nieuw te ontwikkelen woonwijk Ommen Oost vallen in het woonservicegebied met een plusniveau.

Voor de bestaande woonwijken, zoals vertaald in het voorliggende bestemmingsplan, geldt dat de gemeente inzet op het zo goed mogelijk in stand houden van deze woongebieden door een goed beheer van de openbare ruimte. Daar waar nodig vindt op kleine schaal revitalisering en/of herstructurering plaats, wanneer ontwikkeling op het niveau van woningen, infrastructuur of voorzieningen daarom vragen. In de bestaande woonwijken is geen sprake van specifieke grootschalige ontwikkelingen. Enige uitzondering daarop vormen mogelijk de voorzieningstroken (met name in de Laarakkers en mogelijk ook de Dante) op het moment dat die in verband met de ontwikkeling van kindpleinen of een gezondheidsplein moeten worden heringericht.

Ommen kent drie grotere locaties voor de nieuwbouw van woningen: Westflank (onderdeel van het centrum), Havengebied en Ommen Oost. Ommen Oost biedt ook ruimte voor nieuwe woonconcepten, zoals het 'lommerrijk wonen' en 'wonen op Boerenerf', alsmede voor het inrichten van een familiebos.

De drie bouwlocaties bieden voldoende mogelijkheden voor een gedifferentieerd woningaanbod en een goed woonmilieu en het realiseren van een woningbouwprogramma dat inspeelt op:

- ▶ De vergrijzing en ouderen in staat stelt langer zelfstandig in de eigen woonomgeving te wonen;
- ▶ Een voldoende en gevarieerd aanbod voor gezinnen met kinderen;
- ▶ Kansen voor starters, alleenstaanden en jonge gezinnen om zich in Ommen te vestigen;
- ▶ Duurzame woningbouw door onder meer het toepassen van levensloop bestendig bouwen;

- Prestatieafspraken die Ommen met de provincie Overijssel heeft gemaakt, op basis waarvan Ommen tot 2015 jaarlijks circa 60 woningen (gespreid over koop en huur) mag bouwen voor primair de eigen behoefte. Na 2015 worden deze afspraken herijkt waarbij als uitgangspunt geldt dat kwaliteit voor kwantiteit gaat bij het bouwen van nieuwe woningen.

Daarnaast worden nieuwe woningen gerealiseerd in het kader van de revitalisering van delen van het centrum, in de kernen Lemele en Beerzerveld en in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (Rood voor Rood) en Rood voor Groen regeling. Gegeven de demografische ontwikkeling, de grondposities van de gemeente en de prestatieafspraken met de provincie, ligt de focus op het eerst realiseren van woningbouw op de drie grote nieuwbouwlocaties Westflank, Havengebied en Ommen Oost. De ontwikkeling van Ommen Oost is op z'n vroegst voorzien na 2020. De gemeente zal in het verlengde daarvan een zeer terughoudend beleid voeren rond het ontwikkelen van woningbouw elders in de gemeente.. Dit bestemmingsplan Wonen Ommen gaat uit van de huidige bestaande woonwijken in Ommen. Voor het Havengebied en Ommen Oost worden aparte bestemmingsplannen opgesteld.

Verkeerstructuur

Binnen de gemeente Ommen moet een goede mix ontstaan tussen behoeften aan een mobiel leven, verblijven in woonwijken met aandacht voor kinderen, een vitaal historisch en economisch centrum en goed functionerende recreatiegebieden en bedrijventerreinen. In andere woorden: Ommen wil inzicht krijgen in de toekomstige mobiliteitsontwikkelingen en de daarbij te nemen maatregelen. De gemeente wil:

- ▶ *blijven bewegen.* voorzien in de mobiliteitsbehoefte van haar eigen inwoners en de vervoersbehoefte van de productie-, distributie- en (landbouw)bedrijven in de gemeente;
- ▶ *verder kunnen groeien.* kunnen realiseren van de opvangfunctie voor woningen, bedrijven en regionale onderwijsinstellingen in de regio;
- ▶ *de regio aanjagen.* de gemeente laten functioneren als economische motor (bijvoorbeeld voor de sector recreatie en toerisme);
- ▶ *een aantrekkelijke plek zijn.* de (binnen)stad laten functioneren als regionaal centrum voor winkelvoorzieningen, recreatie, cultuur en zorg;
- ▶ *veilig zijn.* ruimte reserveren als veilige en leefbare plekken voor bewoners;
- ▶ *blijven ademen.* overschrijding van lucht- en geluidsnormen actief voorkomen.

Inmiddels is de N36 gerealiseerd en bestaat de verkeersstructuur uit de Balkerweg - Slagenweg - Varsenerdijk - Stationsweg - Hammerweg - Varsenerdijk - Danteweg - Schurinkstraat. Met daarnaast de provinciale wegen N348 — N340 — N36. Waarbij de inrichting van de aansluitingen van de Balkerweg op de N348 nader onderzocht moet worden. Deze aansluitingen hebben niet de juiste vormgeving om het verkeer in de toekomst af te wikkelen.

In deze verkeersstructuur rijdt het doorgaande (vracht) verkeer via de Balkerweg en Slagenweg naar de gebieden ten zuiden van de Vecht. Vrachtverkeer met zijn bestemming Ommen kan via de Varsenerdijk het centrum inrijden. Voor de hulpdiensten blijven alle prioriteitswegen begaanbaar. Landbouwverkeer met een duidelijke relatie tussen de gebieden ten westen van de kern Ommen en ten zuiden van Vecht kunnen een ontheffing aanvragen om via de Markt te rijden. Het overige landbouwverkeer dient dezelfde route volgen als het vrachtverkeer en mag dus niet over de Markt.

Opgave

De opgaven in de bestaande woonwijken zijn relatief beperkt en omvatten geen nieuwbouw plannen met uitzondering van enkele woningen in het kader van herstructurering of revitalisering. Concreet gaat het in de bestaande woonwijken om:

- ▶ De Laarakkers: enkele buurten in het gebied De Laarakkers zullen op den duur gerevitaliseerd moeten worden, met name die grenzen aan de Jhr. Van Nahuysstraat en de Wentholtstraat. Daar is sprake van relatief kleine oude rijtjeswoningen, te weinig parkeerruimte en een stenige aanblik door gebrek aan groenvoorzieningen. Het gaat daar dus om het aanpassen van de bestaande woningen en de herinrichting van de woonomgeving met meer openbaar groen en parkeermogelijkheden;
- ▶ Lodderholt/Zeeheldenburt: voor het gebied Lodderholt liggen enkele grotere ruimtelijke ingrepen in het verschiet, zoals de revitalisering van het zorgcentrum Oldenhaghen en de herinvulling van de locaties van de Rabobank en Takman gereedschappen aan de Van Raaltestraat/Den Lagen Oordt;
- ▶ De Strangen/Ommeres: de wijken De Strangen en Ommeres kunnen als voltooid worden beschouwd. Grote ruimtelijke ingrepen zijn niet te verwachten.

- ▶ Dante: de wijk Dante kan als voltooid worden beschouwd. Grote ruimtelijke ingrepen zijn niet te verwachten, behalve voor het in de wijk opgenomen voorzieningengebiedje aan de Patrijsstraat, dat voor herontwikkeling in aanmerking komt;
- ▶ Alteveer: beide gebieden (woon- en bedrijfsgebied) kunnen als voltooid worden beschouwd;
- ▶ Ommen-Zuid/Wolfskuil: het geldende bestemmingsplan Ommen Zuid dateert van 2007 en is dus nog redelijk recent. Dit bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Het plan is gericht op handhaving van de bestaande functies, de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke verschijningsvorm. Er zijn slechts op enkele in het plan aangegeven locaties nieuwe woningen toegestaan, maar dat mag niet als grote ruimtelijke ontwikkeling worden gezien.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie van alle woongebieden vastgelegd door middel van de verzamelbestemming Woongebied. Deze gronden zijn primair bestemd voor woningen met daarnaast de bijbehorende functies zoals de ontsluitingswegen en plantsoenen. In tegenstelling tot de oude bestemmingsplannen waar de woningen nog individueel werden bestemd biedt deze globale benadering met woongebieden naast het in stand houden van de woongebieden meer ruimte en flexibiliteit. Met betrekking tot de groen in de woonwijken is alleen het structurele groen bestemd. De infrastructurele ontwikkelingen aan de Varsenerdijk, Stationsweg en Hammerweg zijn in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Om zo veel mogelijk invulling te geven aan het plan zijn de hoofdontsluitingswegen als 'Verkeer' bestemd, de overige wegen vallen binnen de bestemming Woongebied. Daarnaast is het spoor bestemd als 'Verkeer – spoor'. Maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, detailhandel, horeca en recreatieve voorzieningen zijn niet geschaard onder het woongebied maar hebben een aparte bestemming gekregen met hun eigen regels.

hoofdstuk 4 **Onderzoekskader**

4.1 **Algemeen**

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de bestaande kwaliteiten en bebouwing in het plangebied vast te leggen. Op grond van de Wro en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. Sectorale aspecten betreft aspecten als lucht, water, natuur, bodem en land die invloed hebben op het plangebied en waar het plangebied invloed op kan hebben. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 **Geluid**

4.2.1 **Wettelijk kader**

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader van het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde neergelegd bij Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebepaling' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening- night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB).

Voor geluidgevoelige functies zoals woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer. Bij de bouw van de woning dient de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. Hierin staat geregeld dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen.

4.2.2 **Onderzoek geluid**

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied. Hierbinnen kennen de wegen een geluidszone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte:

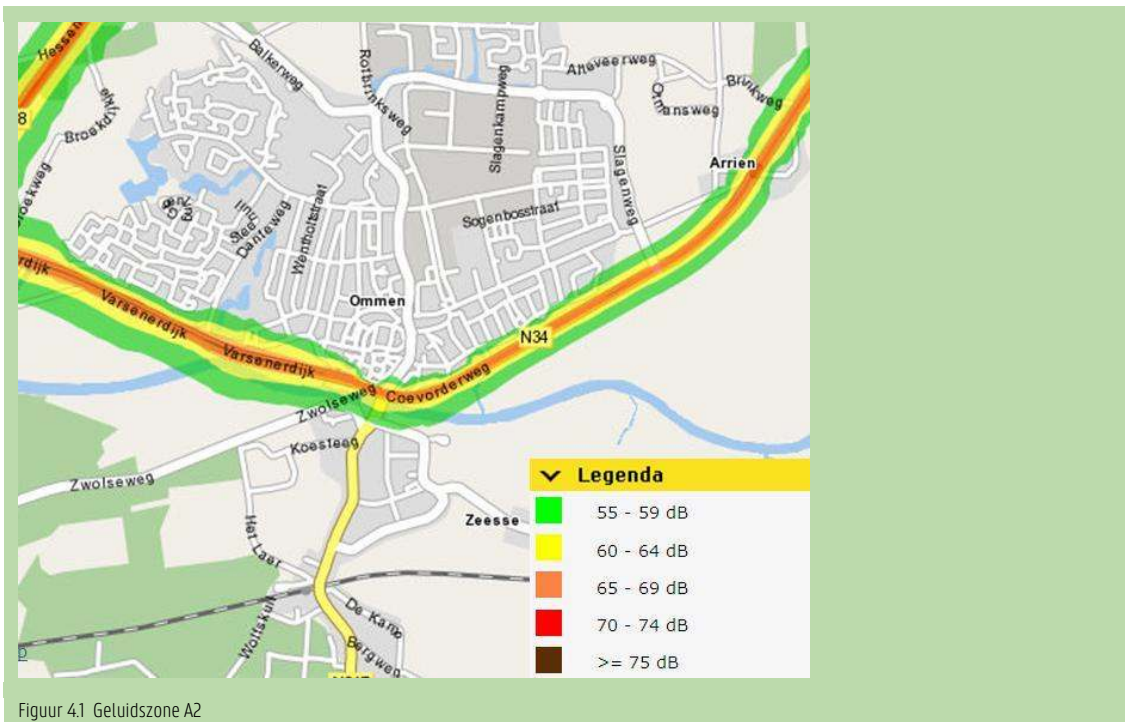
- 1 voor een weg bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
- 2 voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken genoemde gevallen: 200 meter.

Wegen die gelegen zijn in het buitenstedelijk gebied hebben de volgende geluidzones:

- 1 voor een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
- 2 voor een weg bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- 3 voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken: 250 meter.
- 4 Wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/h worden hier van uitgezonderd.

Door het plangebied bevinden zich meerdere gebiedsontsluitingswegen met een hogere km/h-regime dan 30 km/h (zoals de Schurinkstraat, Danteweg, Stationsweg en Slagenweg). Daarnaast ligt de provinciale weg N34 op een korte afstand van het plangebied, waardoor de geluidszones hiervan ook over het plangebied heen liggen. De geluidszone van de N34 staat weergegeven in figuur 4.1. Indien geluidsgevoelige functies, zoals woningen, worden beoogd die binnen de geluidszone van de

diverse wegen ligt, dan is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Aangezien met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is het uitvoeren van nader akoestisch onderzoek voor dit plan niet noodzakelijk.



Figuur 4.1 Geluidszone A2

Spoorweglawaai

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied, in Ommen Zuid, is een spoorweg gelegen. De spoorweg kent een wettelijke geluidszone van 100 meter aan weerszijden van het spoor (Bron: Bijlage regeling zonekaart spoorwegen, bij besluit geluidhinder spoorwegen). Mochten er binnen deze geluidszone in de toekomst geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, dan dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, waardoor nader onderzoek naar spoorweglawaai niet van toepassing is.

4.2.3 Industrielawaai

Aan de Hammerweg 25 is een zuivelfabriek gevestigd (Hypocra). Deze fabriek is een zogenaamde "grote lawaaimaker", een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. De zonering brengt met zich mee, dat binnen de contour van de zone geen woningen en andere in de zin van de Wet geluidhinder gevoelige bebouwing mag worden opgericht. Op de plankaart is de 50 dB(A) contour opgenomen. Er vallen geen nieuwbouwlocaties binnen deze contour. Bij het ontwikkelen van geluidgevoelige bestemming dient in het kader van de Wet Ruimtelijke ordening getoetst te worden of er voor deze woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.4 Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen directe bouw mogelijkheden opgenomen, slechts ontwikkelingen die op grond van het vigerende plan of een omgevingsvergunning (projectbesluit) reeds zijn toegestaan zijn in dit plan opgenomen. Deze ontwikkelingen zijn in eerdere procedure getoetst aan de wet milieuhinder. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen zijn dan dient middels een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat er geen sprake is van geluidsoverlast ter plaatse van de nieuwe woningen, of andere geluidgevoelige objecten. Daarbij dient het in 4.2.1 beschreven beleid in acht genomen te worden. Het uitvoeren van een uitgebreid onderzoek is in dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

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 Onderzoek en Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen directe bouwmogelijkheden opgenomen, bij ontwikkelingen die op grond van het vigerende plan of een omgevingsvergunning in het plan zijn opgenomen, heeft in de al doorgelopen procedure een bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan biedt daarmee niet direct de mogelijkheid voor verstoringen van de bodem. Bij toekomstige ontwikkelingen, waarbij een functiewijziging plaats vindt, of op een andere manier de bodem wordt verstoord, zal in het kader van dat project een (verkennend) bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

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). Een milieuzonering is niet noodzakelijk omdat zich geen bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied bevinden.

4.4.2 Onderzoek

Binnen het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. Gelet op de ligging van de bedrijven binnen een gebied met veel milieugevoelige functies in de omgeving, is er een spanningsveld aanwezig met het gebruik ten opzichte van de maximaal toegestane milieucategorie voortkomend uit de VNG-publicatie Bedrijven- en milieuzonering 2009. In principe zijn binnen de bestemming Bedrijf maximaal bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan. Indien de bedrijven binnen een zwaardere milieucategorie vallen dan algemeen is toegestaan, of dat het gebruik afwijkt van de toegestane functie, dan zal een aanduiding worden opgenomen om het specifieke bestaande gebruik toe te staan. Er zijn binnen het plangebied slechts enkele bedrijven aanwezig met een hogere milieucategorie dan 2. Deze bedrijven staan weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Bedrijfsactiviteiten	Aanduiding	Milieucategorie
Patrijsstraat 3	Installatiebedrijf	(sb-ib)	3.1
Patrijsstraat 1	Garagebedrijf	(sb-gb)	3.1
Balkerweg 10	Garagebedrijf	(sb-gb)	3.1
Slagenweg 5	Garagebedrijf	(sb-gb)	3.1
Stationsweg 24	Garagebedrijf	(sb-gb)	3.1

Hammerweg 1	Garagebedrijf	(sb-gb)	3.1
Hammerweg 25	Zuivelfabriek	(sb-zf)	4.2
Kievitstraat 1	Hoogspanning schakelstation	(sb-hss)	3.1
Broekdijkje 7	Waterzuiveringsinstallatie	(wz)	4.1

Daarnaast bevinden zich op enkele locaties binnen het plangebied nutsvoorzieningen die groter zijn dan 15 m² of hoger zijn dan 3 m. Deze maatvoering is in de Wabo bepaald. Gebouwen die kleiner zijn, mogen vergunningvrij worden gebouwd. Deze nutsvoorzieningen zijn ook opgenomen binnen de bestemming Bedrijf en hebben een aanduiding 'nutsvoorziening' (nv) gekregen. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan en geen zelfstandig bedrijf.

4.4.3 Horeca

In de gemeente Ommen worden 5 horeca categorieën onderscheiden:

- ▶ *horecabedrijf categorie 1*: een horecabedrijf, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels;
- ▶ *horecabedrijf categorie 2*: Een horecabedrijf waar in hoofdzaak bedrijfsmatig overwegend ter plaatse bereide maaltijden worden verstrekt, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende dranken, en die in het algemeen gedurende de avonden zijn geopend;
- ▶ *horecabedrijf categorie 3*: Een horecabedrijf waar in hoofdzaak bedrijfsmatige alcoholhoudende dranken worden verstrekt, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van kleinere etenswaren en/of (al dan niet mechanische) muziek ten gehore wordt gebracht. Deze bedrijven hebben een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht;
- ▶ *Horecabedrijf categorie 4*: Een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, dancings en jongerencentra;
- ▶ *Horecabedrijf categorie 5*: Een horecabedrijf waar in hoofdzaak bedrijfsmatig gelegenheid van nachtverblijf wordt verstrekt al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden en (alcoholhoudende) dranken.

De horecabedrijven in het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn de horeca categorieën 1 en 2 zonder meer toegestaan. Het gaat hierbij om restaurants, cafetaria's en lunchrooms. De overige horecabedrijven, met categorie 3 t/m 5, zijn binnen de bestemming Horeca aangeduid met de functieaanduiding 'Horeca tot en met categorie'. Het gaat hierbij slechts om enkele gevallen, waarbij in veel gevallen om een Hotel (categorie 5).

4.4.4 Conclusie

De bedrijven die binnen het plangebied voorkomen, of direct aan het plangebied grenzen, passen binnen de op die locatie toegestane milieucategorie. Bedrijven met milieucategorie 2 zijn algemeen toelaatbaar geacht, bedrijven met een hogere milieucategorie krijgen een specifieke functieaanduiding. Voor horecabedrijven geldt dezelfde regeling. Horecabedrijven t/m categorie 2 zijn binnen de bestemming toegestaan, horecagelegenheden in categorie 3 t/m 5 zijn op de plankaart aangeduid. Door het toepassen van een milieuzonering wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Dit aspect staat derhalve de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

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/m³ 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**

Het bestemmingsplan voorziet derhalve niet in de bouw van nieuwe woningen of andere functies met een verkeersaantrekkende werking. Slechts nieuwe woningen die op grond van het vigerende plan of omgevingsvergunning zijn toegestaan, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet verplicht. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal wel specifiek onderzocht moeten worden of onder de grenswaarden van het NSL wordt gebleven, of dat de ontwikkeling binnen de regeling NIBM valt.

Uit het bovenstaand kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

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 10-6 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.

Gemeentelijk Externe Veiligheidsbeleid 2012 – 2014

In april 2012 heeft de gemeente Ommen haar Externe Veiligheidsbeleid 2012 – 2014 vastgesteld. Mede hiermee wil de gemeente Ommen haar burgers een veilige leefomgeving bieden. De wettelijke verplichtingen zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving, met een gemeentelijke beleid probeert de gemeente hieraan invulling te geven. Doel is om duidelijke te maken welke veiligheidsrisico's er zijn in de gemeente Ommen, en hoe met deze risico's dient te worden omgegaan. De veiligheidsrisico's die van belang zijn voor dit bestemmingsplan staan in de onderstaande paragraaf beschreven. De ambities die voor de woongebieden in het gemeentelijke beleid zijn opgenomen zijn als volgt:

- ▶ Geen kwetsbare objecten binnen 10-6 contour van een risicobron (wet);
- ▶ Beperkt kwetsbare objecten binnen 10-6 contour van een risicobron zijn ongewenst, tenzij er zwaarwegende redenen aanwezig zijn en indien er noodzakelijke veiligheidsverhogende maatregelen worden toegepast;
- ▶ Toename van het groepsrisico is ongewenst
- ▶ De omgang met de toelaatbaarheid van de hoogte van het groepsrisico wordt bepaald na het doorlopen van de wettelijke verantwoordingsprocedure en het bestuurlijk oordeel als uitkomst van een integrale belangenafweging;
- ▶ Bij het onderzoek naar optimalisatie van externe veiligheid maakt de gemeente gebruik van de veiligheidsoptimalisatieprocedure, waarin een methode is opgenomen die volgordelijk aandacht besteed aan bronmaatregelen, omgevingsmaatregelen en maatregelen in termen van beheersbaarheid.

4.6.3 Onderzoek externe veiligheid

Bevi inrichtingen

In en in de direct omgeving van het plangebied zijn enkele Bevi inrichtingen gelegen. Het gaat hierbij om twee zwembaden en twee LPG tankstations. Zwembad de Olde Vechte en zwembad de Carrousel (net buiten het plangebied) hebben ieder een PR van 20 meter. Autocenter Cents en Autobedrijf Schuurhuis (net buiten het plangebied) hebben ieder een PR van 45 meter.

Voor de beoordeling van de gevolgen van het Bevi voor het LPG-tankstation en de omgeving daarvan is de jaarlijkse LPG-doorzet bepalend. De jaarlijkse LPG-doorzet bedraagt maximaal 999 m³. Een en ander betekent dat de 10-6-contour voor het PR op een afstand van 45 meter vanaf het vulpunt ligt. Binnen 45 meter van beide LPG vulpunten zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd. Ook binnen een afstand van 25 meter respectievelijk 15 meter vanaf het ondergrondse reservoirs en de afleverzuilen zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten in het gebied. Er wordt derhalve voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde voor het PR. Op de kaart is de verkooplocatie van LPG specifiek aangeduid en is PR van het vulpunt (45m) als veiligheidszone opgenomen.

Het groepsrisico-invloed gebied van de LPG -tankstations bedraagt 150 meter. Bij het Autocenter Cents levert dit geen problemen op, voor het Schuurhuis is een GR berekening uitgevoerd. Binnen 150 meter van dit LPG-tankstation is een kantorenpannd en enkele woningen liggen. Uitgegaan is van ongeveer 35 woningen in het invloedsgebied, en een kantorenpannd van 400 m². Deze cijfers zijn ruim genomen. Uit de grafiek in figuur 4.2 blijkt dat het resultaat ver onder de oriëntatiewaarde ligt. Het GR vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan. Voorts is voor de levering van LPG aan tankstation in de milieuvergunning een tijdvenster gesteld voor de nachtperiode. Wanneer bewoners binnen zijn is sprake van een lager risico/kwetsbaarheid, dan dat ze zich buiten de woning (bijvoorbeeld in de achtertuin). De volledige GR berekening is als Bijlage bij de toelichting gevoegd.

Voor wat betreft de zelfredzaamheid van de bewoners zijn er geen bijzondere beperkingen. De woningen die binnen het invloedsgebied gelegen zijn, zijn ontsloten naar de oostzijde, van het LPG – tankstation af. Daarnaast is het LPG tankstation goed toegankelijk met een korte rijafstand voor hulpdiensten.

Bij de zwembaden liggen er geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de PR en binnen het invloedsgebied van het GR.

Overige risicovolle inrichtingen

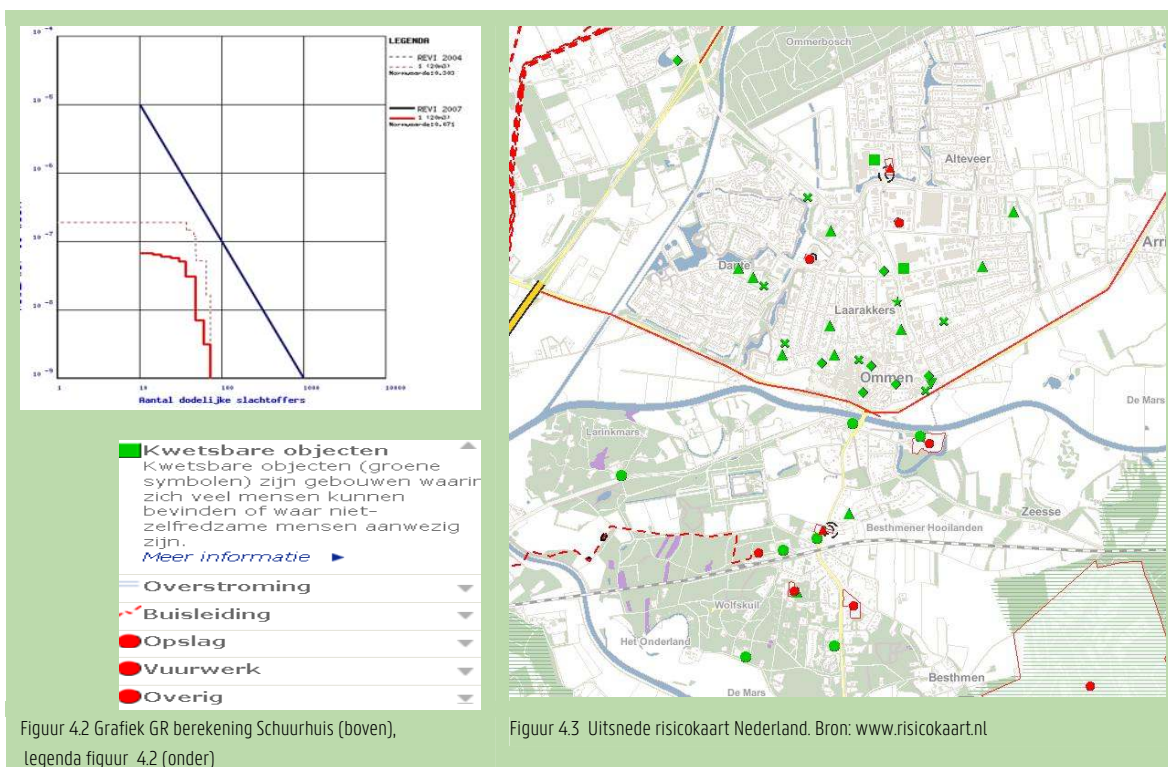
Naast de genoemde Bevi-inrichtingen is binnen het plangebied nog een andere risicovolle inrichting gelegen. Het gaat hierbij om Hyproca Dairy BV, vervaardiging van zuivelproducten. Het bedrijf kent geen PR maar bij toekomstige ontwikkelingen dient wanneer noodzakelijk een GR verantwoordelijkheid te worden gemaakt. Daarnaast zijn er nog enkele risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied gelegen, maar deze zijn niet van belang voor dit bestemmingsplan.

Transport gevaarlijke stoffen (spoor en weg)

In de omgeving van het plangebied liggen geen transportroutes gevaarlijke stoffen. Voorheen was de Varsenerdijk / Coevorderweg (N34) is aangewezen als transport van gevaarlijke stoffen, maar sinds dat N34 is omgeleid geldt de N36, die ten noorden van Ommen ligt, als transportroute gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen (Kabels en leidingen)

Binnen het plangebied lopen verschillende kabels en leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd en een belemmeringenstrook hebben. In de volgende paragraaf wordt de omgang met deze kabels en leidingen verder toegelicht.



4.6.4 Kabels en leidingen

Gasleidingen

Binnen het plangebied zijn meerdere gasleidingen gelegen, zowel in Ommen-Noord als Ommen- Zuid. Het gaat in om enkele hoge-druk gasleidingen in beheer bij Enexis. Voor buisleidingen met een diameter groter dan 50 mm en een leidingdruk hoger dan 16 bar is het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) van toepassing. De in het plangebied gelegen buisleidingen zitten onder de aangegeven drempel, derhalve hoeft geen rekening te worden gehouden met het PR en GR invloedsgebieden. Ter bescherming is ter plaatse van de gasleiding de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen. De bijbehorende belemmeringenstrook (4 meter), voor het onderhoud van de gasleiding, is ook in deze dubbelbestemming opgenomen.

In het buitengebied van Ommen zijn wel buisleidingen gelegen die boven de drempelwaarde liggen, hier dient wel rekening te worden gehouden met het PR en GR. Het aandachtsgebied van de betreffende gasleiding is 540 meter. De afstand van de buisleiding tot het woongebied van Ommen is 800 meter. Een groepsrisicobeoordeling komt derhalve niet aan de orde.

Hoogspanningskabels

In het westen van het plangebied zijn drie hoogspanningsverbindingen gelegen. Alle verbindingen lopen naar het verdeelstation dat in het westen van het plangebied ligt (bestemming Bedrijf met aanduiding sb-hss). Vanuit het noorden komt een ondergrondse kabel en vanuit het westen een bovengrondse verbinding en een ondergrondse kabel het hoogspanningsstation in. De ondergrondse hoogspanningskabels zijn beschermd met de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning en de bovengrondse met de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding. De exacte ligging van de hoogspanningsverbindingen is in het kader van het vooroverleg bepaald en verwerkt op de plankaart. .

Rioolperleiding

Ook is in Ommen-Noord en Ommen-Zuid een rioolperleiding gelegen. De rioolperleiding in het noorden is in beheer bij het waterschap Velt en Vecht, de leiding in Ommen- Zuid is in beheer bij waterschap Regge en Dinkel. De rioolperleiding, en bijbehorende belemmeringenstrook, is (dubbel)bestemd als Leiding – Riool.

4.6.5 Conclusie

Er wordt voldaan aan de grenswaarde van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico van de LPG tankpunten en zwembaden. Ook risicobronnen als het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door leidingen vormen geen gevaar voor de omliggende bewoners. Omdat er sprake is van een actualisatie plan zonder nieuwe ontwikkelingen is een groepsrisico verantwoording niet noodzakelijk. Bij toekomstige ontwikkelingen binnen de invloedsgebieden van een van de risicobronnen, is een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk. Voor de leidingen zijn ter bescherming van de belemmeringenstrook dubbelbestemmingen opgenomen, de LPG vulpunten zijn aangeduid en het invloedsgebied is als veiligheidszone opgenomen op de kaart.

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.

Het plangebied ligt in twee waterschappen, Waterschap Velt en Vecht en Waterschap Rigge en Dinkel. In de onderstaande waterparagraaf is rekening gehouden met het beleid van beide waterschappen. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan vindt er zoveel mogelijk afstemming plaats tussen beide waterschappen, waarbij is afgesproken dat in principe het beleid van Waterschap Velt en Vecht gevolgd wordt.

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 waterschappen 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 Waternood-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.

Waterschapsbeleid Regge en Dinkel

Het waterschap Regge en Dinkel heeft in het waterbeheerplan 2010 – 2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van het deelstroomgebieden Rijn-Oost. De opdracht van de waterschappen is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid.

Voor het watersysteembeheer zijn twee hoofdpogingen geformuleerd. Namelijk in eerste plaats het zo goed mogelijk ontwikkelen van de waterfunctie: een ecologisch en chemisch goed functionerend watersysteem; in de tweede plaats het zo goed mogelijk bedienen van de functies in het betreffende gebied. Om aan deze doelen structureel te kunnen voldoen, moet het watersysteem robuust en veerkrachtig worden gemaakt. Dit betekent vooral dat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor het oppervlakte water en dat de natuurlijke veerkracht van het grond- en oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk moet worden hersteld. Daarnaast is er vanuit de ecologie van het oppervlaktewater verbetering nodig op de aspecten watervoering, morfologie, fysisch-chemische toestand, bereikbaarheid en passeerbaarheid voor waterorganismen en beheer en onderhoud.

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 vuiluitwerp 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 vuiluitwerp 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 vuiluitwerp 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 vuiluitwerp. 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.

De hoge ambities met betrekking tot waterneutraal bouwen hebben betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met bovengenoemde randvoorwaarden.

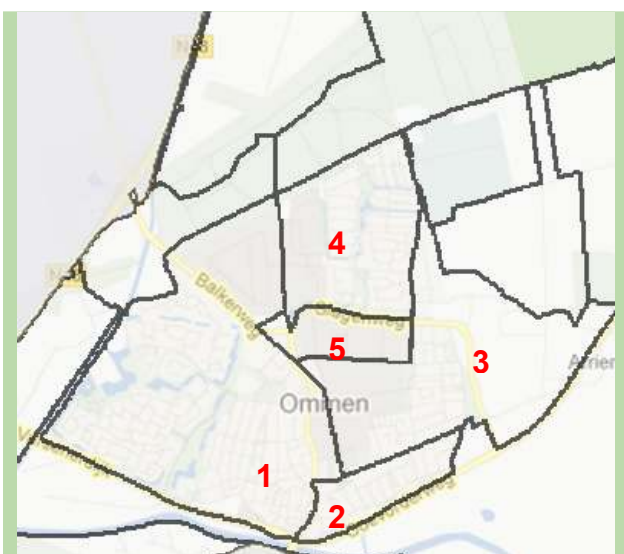
4.7.3 Watertoets

Bodem, Grondwater en Peilniveau

Het plangebied ligt in meerdere peilgebieden, zie figuur 4.4. De volgende peilgebieden zijn aanwezig:

- 1 OYV042: zomerpeil NAP 3.20, winterpeil NAP 3.00;
- 2 OYV070: zomerpeil, winterpeil NAP 2,70 meter;
- 3 OYV034: zomerpeil NAP 5.10, winterpeil NAP 4.80;
- 4 OYV035: zomerpeil, winterpeil NAP 5.10;
- 5 OYV041: zomerpeil NAP 4.90, winterpeil 4.60.
- 6 Ommen Zuid: zomerpeil NAP 4.60, winterpeil 4.00

De hoogte van de gemiddelde laagste en hoogste grondwaterstand varieert. In de wijk de Strangen is de grondwaterstand gemiddeld het laagste, hier varieert het tussen de -3,5 m en -4,0 m ten opzichte van het maaiveld. In het noordelijke gedeelte van de wijk Dante is de gemiddelde grondwaterstand het hoogst. Hier ligt de grondwaterstand tussen -0,4 en -1 m ten opzichte van het maaiveld.



Figuur 4.4 Waterpeilen Ommen Noord

Oppervlaktewater (compensatie)

Het plangebied bevat een groot oppervlak, waarvan een gering gedeelte oppervlaktewater is.. Er zijn een aantal grote waterpartijen in het plangebied, deze zijn bestemd als 'Water'. In de wijk Dante (westen) zijn de Dante Vijvers als Water bestemd, en in de wijk Alteveer(noorden) ligt in de groen strook ook een als Water bestemde stroom. Daarnaast is een klein gedeelte van de Vecht, met een aftakking daarvan, als Water bestemd. De overige kleine stroompjes en sloten zijn veelal opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied' of andere bestemmingen.

Binnen dit bestemmingsplan is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor is oppervlaktewatercompensatie niet aan de orde. Bij toekomstige ontwikkelingen dient met betrekking tot compensatie het volgende aangehouden te worden: wanneer binnen het plan het verhard oppervlak met meer dan 1500 m² 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.

Vuilwater –riolering

In enkele gedeelten van het plangebied is een gescheiden stelsel gelegen, maar in het grootste gedeelte van het plangebied ligt nog een gemengd stelsel. Het waterschap en de gemeente streven naar afkoppeling van hemelwater op het rioleringsstelsel. De gemeente heeft het basis rioleringsplan Ommen – noord (IRON) en Ommen – Zuid (IROZ) opgesteld, waarbij de functie van dit stelsel moet passen in het geheel. Het streven daarbij is om voor heel Ommen een gescheiden stel aan te leggen. In Ommen zuid lopen tot en met april 2013 enkele (infrastructurele) projecten waarbij ook de riolering aangepakt zal worden. De gemeente wil in de toekomst hetzelfde doen met de woonwijken in Ommen noord.

Waterkeringen

Waterkeringen Ommen Noord

Het gedeelte ten noorden van de Vecht ligt in het waterschap Velt en Vecht. Ten behoeve van de rivier de Vecht is er een waterkering (gedeeltelijk) in het plangebied gelegen. De waterkering wordt in het oosten van een plangebied gevormd door de Coevorderweg. In het westen dient de Varsenerdijk en de watergang in/ten westen van het plangebied als waterkering. De waterkering heeft in zowel noordelijke als zuidelijke richting een beschermingszone. Aan de waterkering en bijbehorende beschermingszone zijn ter bescherming regels gesteld. Derhalve is ter plaatse van de waterkering en beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Binnen deze bestemming wordt tevens voorzien in waterberging.



Figuur 4.5 Waterkeringen Ommen Noord



Figuur 4.6 Waterkeringen Ommen Zuid

Waterkeringen Ommen Zuid

Het zuidelijke gedeelte valt in het beheergebied van waterschap Regge en Dinkel. Binnen Ommen Zuid liggen twee waterkeringen binnen het plangebied, zie figuur 4.6. De noordelijke waterkering is een regionale waterkering en ten

bescherming van deze waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. De zuidelijke waterkering valt in de categorie overige waterkeringen en behoeft geen bescherming in dit bestemmingsplan. De regels behorend bij de waterkeringen in Ommen Zuid zijn aangepast op de waterkering in Ommen Noord.

4.7.4 **Conclusie**

De grotere waterpartijen binnen het plangebied zijn bestemd als Water. De kleinere stroompjes zijn opgenomen binnen andere bestemmingen. De regionale waterkering die in het plangebied is gelegen, is middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' in het bestemmingsplan beschermd. Omdat er geen ontwikkelingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan is oppervlaktewatercompensatie niet aan de orde.

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 **Wettelijk kader**

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)

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft in 1990 de EHS geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. In het in 2012 vastgestelde SVIR en Barro is de EHS aangewezen als Nationaal belang om de EHS gebieden in stand te houden en daar waar mogelijk nieuwe EHS te realiseren. De verantwoordelijkheid van de EHS ligt wel bij de Provincie. Provinciaal is de Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) vastgelegd middels de Verordening Ruimte. In onderstaand onderzoek wordt bekeken of in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een (P)EHS.

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.

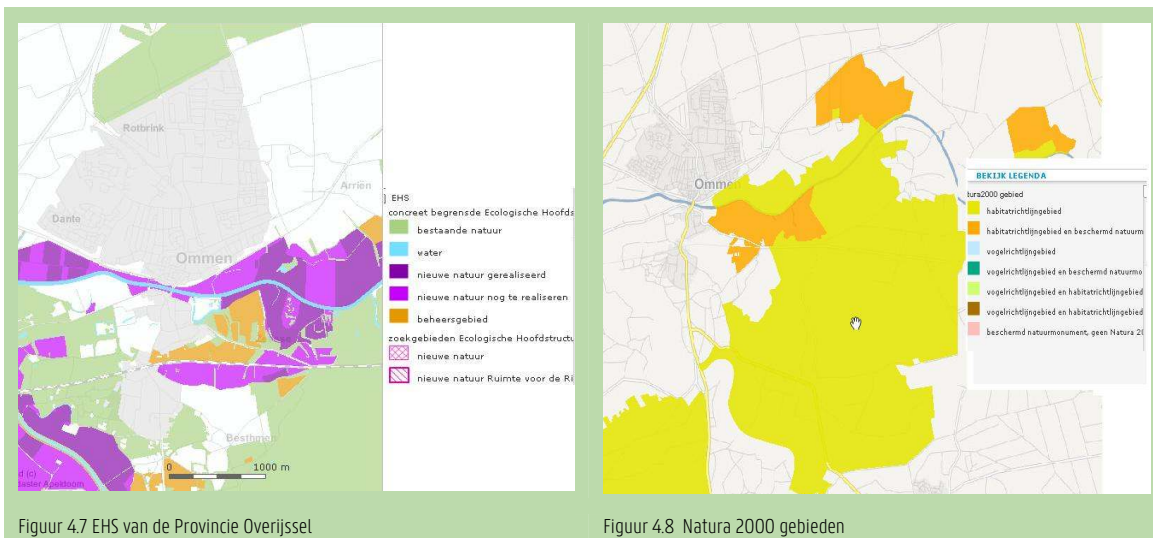
4.8.3 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere natuurgebieden gelegen, maar ook in het plangebied zijn kleine stukken (nieuwe) natuur gelegen. Het gebied ten noorden van Ommen en de gebieden rondom Ommen-Zuid zijn EHS gebieden, zie figuur 4.7. Daarnaast is het gebied ten zuiden en zuidoosten van Ommen, zie figuur 4.8 aangewezen als Natura 2000 gebied.

De gronden ten zuiden en ten noorden van de Vecht aangewezen als nieuwe natuur (paars op figuur 4.6). Deze gronden zijn in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming Groen en of Bos en Natuur. Het provinciale beleid is erop gericht dat geen bestemmingen mogen worden aangewezen die activiteiten mogelijk maken welke significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden zullen of kunnen hebben. Dit wordt binnen de betreffende bestemming niet mogelijk gemaakt door een aanlegstelsel die voorkomt dat werken worden uitgevoerd of werkzaamheden worden verricht, die hetzij direct, hetzij indirect, afbreuk doen aan de landschappelijke waarde van het gebied. Derhalve biedt deze bestemming voldoende bescherming. Om te voorkomen dat de bossingel langs de Vechtarm bij het zwembad wordt geveld, is ook in de bestemming 'Recreatie-Zwembad' een beschermend aanlegstelsel opgenomen.

In het plan is een gedeelte van de zuidelijke oever van de Vecht opgenomen. Deze oever is in de EHS aangeduid als 'nieuwe natuur'. In het bestemmingsplan 'Wonen Ommen' is deze oever bestemd als 'Groen'. Zoals afgestemd met de provincie is ten behoeve van de percelen in de EHS aangewezen als 'nieuwe natuur', een algemene wijzigingsregel opgenomen voor 'natuurontwikkeling'. Het project Vechtoevers en de voorgenomen planherziening voor dit project waarin de mogelijkheid wordt onderzocht van een meer natuurlijke oever en een ecologische verbingszone (vooral aan de zuidzijde van de Vecht) wordt hiermee mogelijk gemaakt.



Soortenbescherming

Middels dit bestemmingsplan worden geen functiewijzigingen beoogd en worden ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn mogelijk gemaakt in al eerder vastgestelde ruimtelijke plannen, waarbij reeds onderzoek naar flora en fauna heeft plaatsgevonden. Vaststelling van dit bestemmingsplan zal derhalve niet leiden tot versterking van eventueel beschermde flora en fauna. Indien sprake zal zijn van een ontwikkeling binnen het plangebied zal de ruimtelijke verandering met een omgevingsvergunning of in een separaat plan worden vastgelegd waarin onderzoek uitgevoerd zal worden naar flora en fauna.

Waardevolle bomen

In 2012 heeft de gemeente Ommen haar bomenbeleidsplan geactualiseerd, waarin een van de hoofdoelen is een adequate bescherming van de waardevolle bomen. De beschermwaardige bomen zijn vastgelegd in het beleidsplan. De beschermwaardige bomen worden daarom niet apart in dit bestemmingsplan bestemd.

4.8.4 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe directe ruimtelijke ingrepen mogelijk die invloed kunnen hebben op de flora en fauna binnen het plangebied. Mocht in de toekomst een locatie worden (her-)ontwikkeld, bijvoorbeeld middels een wijzigingsplan of (postzegel)bestemmingsplan, dan zal een flora- en faunaonderzoek moeten plaatsvinden om te bezien welke effecten die ontwikkeling heeft op de flora en fauna.

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 Belvédère'. 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

Monumenten

Binnen het plangebied zijn enkele rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen. Hieronder behoren een kerk, de molen en andere waardevolle panden. Om alle monumenten binnen het plangebied te beschermen, zijn deze aangeduid met de aanduiding 'Cultuurhistorische waarde'.

Molenbiotopen

Binnen het plangebied is een Molen gelegen, Molen de Konijnenbelt op de Zwolseweg 5. Deze uit 1806 afkomstige windkorenmolen stond oorspronkelijk in de Zaanstreek. Daar deed hij dienst als oliepelmolen. De molen is niet meer in gebruik, maar nog wel te bezichtigen.

De beschermingszone van een molen, ook wel molenbiotop genoemd, dient ervoor te zorgen dat de molen een vrije windvang heeft. Het begrip 'molenbiotop' 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 molenbiotopen is derhalve een Vrijwaringszone – Molenbiotop worden opgenomen. In de regels zijn hier vervolgens maximale bouwhoogtes aan gekoppeld, die door de verschillende hoogtes van de molens in iedere molenbiotop anders is.



Figuur 4.9 Molen de Konijnebelt

Voorafgaand aan de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een verkenning plaatsgevonden naar de wijze waarop de molenbiotopen van molens in de gemeente Ommen opgenomen zouden kunnen worden in nieuwe bestemmingsplannen. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de Stichting Ommers Molens. Uitgangspunt is een bepaalde formule om de biotoop met bijbehorende hoogtebeperkingen te berekenen. In de onderstaande tabel wordt van de verschillende molens de askophoogte en de stellinghoogte gegeven. Daarnaast zijn de biotoophoogtes (toegestane bouwhoogte) op 100m, 200m en 300m weergegeven.

Molen	Askophoogte	Stellinghoogte	100m	200m	300m
Molen De Lelie	16,90 m	6,30 m	6,30 m	7,38 m	9,36 m
Molen den Oordt	12,70 m	3,50 m	3,50 m	6,54 m	8,54 m
Molen de Konijnebelt	18,10 m	6,70 m	6,70 m	7,60 m	9,62 m

De maximale bouwhoogten ten gevolge van de molenbiotopen zorgen voor conflictsituaties tussen de aanwezige molens en de planologische mogelijkheden in het gebied van de molenbiotoop. De toegestane nok- en bouwhoogtes zijn soms groter dan de hoogtes die vanuit oogpunt van molenbiotoop gewenst zijn. Bij nieuwe planologische ontwikkelingen zullen zich deze conflicten blijven voordoen. Het is daarom gewenst om, ter uitvoering van artikel 8 van de beheersovereenkomst met de Stichting Ommers Molens, een actief en anticiperend beleid te voeren m.b.t. ruimtelijke ontwikkelingen binnen de molenbiotopen en ervoor te waken dat molenbiotopen niet (verder) verstoord worden door nieuwbouw of verbouwing van bestaande bebouwing binnen bestaande geldende bestemmingsplannen.

Daarvoor zijn uitgangspunten nodig, die als leidraad gebruikt kunnen worden voor de beantwoording van de vraag hoe om te gaan met conflicterende situaties tussen molens en planologische ontwikkelingen:

1. Bij de herziening van de bestemmingsplannen die de molenbiotopen raken van de molens in de gemeente Ommen worden zgn. molenbeschermingszone opgenomen.
2. In deze beschermingszones worden de maximaal toegestane bouwhoogtes van nieuwe gebouwen aangegeven conform de voorbeeldregeling, opgenomen als bijlage bij deze notitie;
3. Bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen in het gebied van de molenbiotoop worden bestaande situaties (bouwhoogtes) als vertrekpunt gehanteerd;
4. Ingeval van nieuwe planologische ontwikkelingen wordt zoveel als mogelijk is de molenbiotoop van een molen gerespecteerd en geprobeerd in overleg tussen partijen tot een planontwikkeling te komen, die zoveel mogelijk recht doet aan de belangen van alle betrokken partijen.
5. Bij de berekening van de maximale toegestane hoogte wordt rekening gehouden met de terreinhoogte van de ontwikkelingslocatie.

6. Ontheffing van de molenbiotoop is mogelijk in overleg met de Stichting Ommer Molens, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast.

4.9.3 Conclusie

In het plangebied zijn verschillende gemeentelijke- en rijksmonumenten gelegen. Deze monumenten zijn op de plankaart aangeduid als cultuurhistorische waarde (CW). Daarnaast zijn er ten behoeve van de beschermingszone van molens, die in en in de omgeving van het plangebied gelegen zijn, op de plankaart molenbiotopen opgenomen. In de regels worden de bijbehorende bouwhoogtes geregeld. Daarmee wordt in dit bestemmingsplan voldaan aan de eisen vanuit het rijk met betrekking tot cultuurhistorische waardes, en vanuit de gemeente met betrekking tot de 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 Wettelijk kader

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.

Rapport Erfgoednota gemeente Ommen

In november 2008 heeft de gemeente het erfgoedbeleid vastgesteld. In deze nota is het monumentenbeleid en het archeologiebeleid gecombineerd. De beleidsambities zijn geformuleerd aan de hand van de thema's behouden, ontwikkelen en beleven, de missie die de gemeente aan de hand daarvan heeft opgesteld is als volgt:

- ▶ Het erfgoed zorgvuldig behouden en beheren;
- ▶ Het erfgoed zichtbaar maken en integraal meewegen als inspiratiebron bij ontwikkelingen in de omgeving of door ontwikkeling van het erfgoed zelf;
- ▶ Het erfgoed in het gebruik en in de beleving een waardevol en gewaardeerd onderdeel uit laten maken van de samenleving.

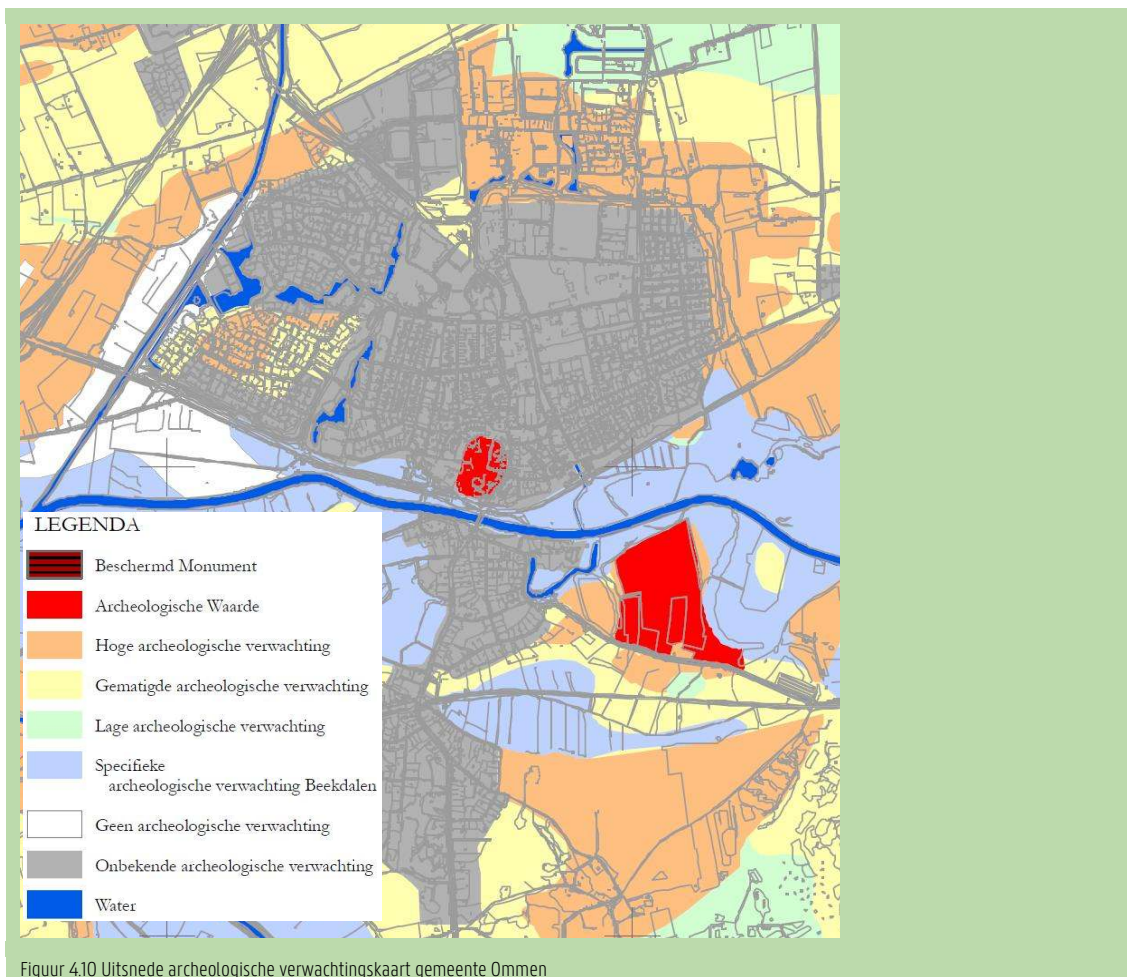
In de nota is deze missie verder uitgewerkt in ambities. Daarnaast heeft de nota geleid tot een beleidsvoorstel archeologie en ruimtelijke ordening. Daarbij is ook een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Het archeologische beleid uit de erfgoednota is vertaald in de volgende paragraaf.

4.10.3 Onderzoek

De gemeente Ommen heeft in augustus 2008 een Archeologische verwachtings- en waardenkaart opgesteld. Deze kaart geeft voor het hele grondgebied van de gemeente Ommen aan waar een lage, gemiddelde, hoge of onbekende archeologische verwachting geldt, en ook waar archeologische waardes aanwezig zijn. In figuur 4.10 is een uitsnede van de verwachtingskaart

opgenomen, waarin de archeologische verwachtingswaarde voor het gehele plangebied zichtbaar is. In het plangebied zijn de volgende waarden gelegen:

1. Hoge archeologische verwachting;
2. Gematigde archeologische verwachting;
3. Lage archeologische verwachting;
4. Specifieke archeologische verwachting Beekdalen;
5. Bebouwde kom (Gebied met een onbekende archeologische verwachting);
6. Water.



Figuur 4.10 Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Ommen

Bij de verschillende verwachtingswaardes horen verschillende vrijstellingen. Deze vrijstellingen geven weer bij welke ingrepen in de bodem archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Deze uitgangspunten zijn benoemd in de erfgoednota van de gemeente Ommen. Deze vrijstellingen zijn niet één op één vertaald in het bestemmingsplan. Omdat de gronden in het verleden door het aanleggen van de wijken al geroerd zijn, is in overleg met de regioarcheoloog bepaald dat er grotere vrijstellingswaarden aangehouden worden in het gemeentelijke beleid is opgenomen. In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' (W-AV) opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt onderscheid gemaakt tussen twee verschillende verwachtingswaardes met functieaanduidingen, waaraan regels met vrijstellingen gekoppeld zijn. In onderstaande tabel zijn de verwachtingswaardes met bijbehorende functieaanduiding en vrijstellingen weergegeven.

Archeologische waarde	Dubbelbestemming W-AV	functieaanduiding	Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen:
Hoge archeologische	Ja	specifieke vorm van waarde - 1	groter dan 2500 m ² en dieper

verwachting			dan 50 cm
Gemattigde archeologische verwachting	Ja	specifieke vorm van waarde - 1	groter dan 2500 m ² en dieper dan 50 cm
Lage archeologische verwachting	Ja	specifieke vorm van waarde - 2	groter dan 1 hectare
Specifieke archeologische verwachting Beekdalen	Ja	specifieke vorm van waarde - 1	groter dan 2500 m ² en dieper dan 50 cm
Onbekende archeologische verwachting	Ja	specifieke vorm van waarde - 1	groter dan 2500 m ² en dieper dan 50 cm
Water	Nee	-	-

4.10.4 Conclusie

Met het opnemen van de dubbelbestemming en functieaanduidingen worden in dit bestemmingsplan de voorkomende waarden voldoende beschermd. Bij de ontwikkelingen in het plangebied wordt wanneer noodzakelijk archeologisch onderzoek uitgevoerd. Momenteel biedt dit bestemmingsplan geen verstoringen in de waarden, en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

hoofdstuk 5 **Toelichting op de planregels**

5.1 **Algemeen**

5.1.1 **Wat is een bestemmingsplan?**

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 **Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden**

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

5.2 **De regels**

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 Agrarisch

Binnen het plangebied zijn enkele percelen gelegen met de bestemming Agrarisch. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, ten dienste van de bestemming, uitgezonderd ter plaatse van het aangeduide bouwvlak waarbinnen ook gebouwen zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter. Waterlopen zijn eveneens toegestaan. Ter bescherming van waarden van de gronden zijn bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.

Artikel 4 Agrarisch – Houtsingel

De voor Agrarisch - Houtsingel aangewezen gronden in de omgeving van de Slagenweg zijn bestemd voor houtsingels, langzaamverkeerroutes, waterlopen en geluidwerende voorzieningen. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Ter bescherming van de waarden van de houtsingel zijn bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Landschap

In het oosten van het plangebied zijn enkele percelen gelegen met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap. Deze gronden zijn bestemd voor uitoefening van een agrarisch bedrijf, maar ook voor behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke waarden en de opbouw en ontwikkeling van potentiële landschappelijke waarden. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Ter bescherming van de landschappelijke waarden zijn bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.

Artikel 6 Bedrijf

Binnen het plangebied komen op verschillende locaties bedrijfspercelen voor. Deze percelen hebben de bestemming Bedrijf gekregen. Binnen de bestemming Bedrijf is milieucategorie 2 de maximaal toegestane milieucategorie. Eventuele uitzonderingen hierop zijn met een specifieke aanduiding aangegeven. Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen bedrijven in een hogere categorie worden toegestaan mits deze bedrijvigheid qua aard en de veroorzaakte milieuhinder gelijk te stellen is met een bedrijf uit categorie 2.

Artikel 7 Bos

Binnen het plangebied zijn enkele bospercelen gelegen die ook als zodanig zijn bestemd, allemaal ten zuiden van de Vecht. De gronden zijn bestemd voor houtopstanden, maar ook voor voet- en fietspaden en extensief recreatief medegebruik. Er mogen geen gebouwen gebouwd worden, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m. Ter bescherming van waarden van de gronden zijn bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.

Artikel 8 Detailhandel

In het plangebied is een detailhandelsvestiging gelegen met de bestemming Detailhandel. Het gaat hier om een supermarkt en is aangeduid op de plankaart met de aanduiding 'supermarkt'. De overige drie detailhandelsvestigingen zijn opgenomen in de bestemming Woongebied met de aanduiding 'detailhandel'. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders volumineuze detailhandel toestaan.

Artikel 9 Groen

Binnen het plangebied zijn structuurbepalende groengebieden opgenomen. Deze gronden zijn bestemd als Groen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3m. Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden is binnen de bestemming de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden aan te leggen. Om enige flexibiliteit aan te brengen bevat dit artikel een wijzigingsbevoegdheid zodat groen kan worden omgezet in verkeersvoorzieningen of gronden ten dienste van wonen.

Artikel 10 Horeca

Binnen het plangebied komen op verschillende locaties horecaondernemingen voor. Deze percelen hebben de bestemming Horeca gekregen. De gemeente Ommen kent een eigen onderverdeling in horeca categorieën, deze is toegelicht in paragraaf 4.4. Binnen de bestemming Horeca is horecacategorie 2 de maximaal toegestane categorie. Eventuele uitzonderingen hierop zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Artikel 11 Maatschappelijk

Deze bestemming omvat de gebruikelijke maatschappelijke voorzieningen op het gebied van educatie, gezondheidszorg, cultuur, levensbeschouwing en religie, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en verzorgingstehuizen. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan, hetzelfde geldt voor wijksteunpunt (bij aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wijksteunpunt'). Uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Artikel 12 Natuur

In het plangebied is 1 perceel aangewezen als Natuur. De gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Er mogen geen gebouwen gebouwd worden, slecht bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 2 meter. Ter bescherming van de natuurwaarden zijn bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.

Artikel 13 Recreatie – Verblifsrecreatie

Binnen deze bestemming zijn recreatiewoningen en groepsaccommodaties opgenomen. Ter er plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is tevens voor maatschappelijke voorziening mogelijk. Ruimte voor nieuwe recreatiewoningen is er niet.

Artikel 14 Recreatie – Zwembad

De gronden die aangewezen zijn als Recreatie –Zwembad zijn bestemd voor een zwembad. Tevens zijn de gronden bestemd voor bijbehorende bebouwing, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen en groenvoorzieningen. Omdat de gronden met deze bestemming omringd worden door bos en natuur zijn ter bescherming van de natuurwaarden bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.

Artikel 15 Verkeer

Voor gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen is de bestemming Verkeer opgenomen. De 30 km/h wegen, de wegen gericht op de verblijfsfunctie, zijn opgenomen in de bestemming Woongebied. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Binnen deze bestemming zijn wegen, wandel- en fietspaden toegestaan, maar ook parkeer-, groen- en watervoorzieningen.

Artikel 16 Verkeer – Railverkeer

Door het plangebied loopt een spoorlijn, deze gronden en de bijbehorende voorzieningen zijn bestemd als Verkeer – Railverkeer.

Artikel 17 Water

Het open water, wat in het plangebied aanwezig is, is opgenomen binnen de bestemming Water. Bruggen, duikers en steigers zijn binnen deze bestemming mogelijk. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde

toegestaan. Voor steigers is bepaald dat de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt, waarbij de breedte en lengte respectievelijk maximaal 1 m en 6 m bedraagt.

Artikel 18 Woongebied

In dit bestemmingsplan is zijn alle woongebieden één groot gebied bestemd met de bestemming Woongebied. Deze gronden zijn primair bestemd voor woningen, maar ter plaatse van de bijbehorende aanduiding ook voor detailhandel, zorgwoningen en tehuizen. Tevens zijn alle verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, die in de woongebieden gelegen zijn en niet tot de hoofdstructuur behoren, opgenomen in de bestemming Woongebied. Hoofdgebouwen mogen de bestaande rooilijn niet overschrijden en het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60 % van het bouwperceel. De toegestane goot- en bouwhoogten geldt de bestaande hoogte met een afwijking van 115%. Afwijking van de regels is mogelijk ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten en zorgfuncties bij het wonen.

Artikel 19 Leiding – Gas

Ter bescherming van de aanwezige gasleidingen is de dubbelbestemming Leiding – Gas opgenomen met een beschermingszone van 4meter 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.

Artikel 20 Leiding – Hoogspanning

Binnen het plangebied bevindt zich 2 ondergrondse hoogspanningskabels. Ter bescherming van de belangen van deze hoogspanningsleiding is het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning verboden. Alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend, dient de leidingbeheerder te worden gehoord.

Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Binnen het plangebied bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van de belangen van deze hoogspanningsverbinding is het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning verboden. Alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend, dient de leidingbeheerder te worden gehoord.

Artikel 22 Leiding – Riool

Ter bescherming van de aanwezige rioolperleidingen is de dubbelbestemming Leiding – Riool opgenomen met een beschermingszone van 4 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.

Artikel 23 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

De aanwezige archeologische waarden worden middels deze bestemming beschermd. Binnen de bestemming zijn drie verschillende gebieden te onderscheiden, die op de plankaart met een functieaanduiding zijn aangewezen. Deze functieaanduidingen bepalen wanneer bij bodemingrepen een archeologische onderzoek noodzakelijk is. De volgende functieaanduidingen zijn opgenomen, met de daarbij behorende vrijstellingen.

1. Specifieke vorm van waarde -1: bij bodemingrepen groter dan 2500 m² en dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek vereist;
2. Specifieke vorm van waarde -2: bij bodemingrepen groter dan 1 hectare is archeologisch onderzoek vereist;

Artikel 24 Waterstaat – Waterkering

Waterkeringen, in het plangebied ten noorden en ten zuiden van de Vecht, hebben ter bescherming van de waterkering deze bestemming.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25 Antidubbelregel

Deze 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 26 Algemene Bouwregels

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

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

Over het gehele plangebied bevinden zich meerdere molenbiotopen. In dit artikel worden bouwregels gegeven over hoe hoog maximaal de bebouwing gebouwd mag worden binnen deze biotoop. 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. 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.

Tevens zijn de veiligheid- en geluidzones ten behoeve van LPG vulpunten en leidingen in dit artikel opgenomen. Voorts zijn de wro-zone - wijzigingsgebieden en de aanduiding Cultuurhistorische waarden in dit artikel opgenomen.

Artikel 29 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 30 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.

Artikel 31 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. Verder bevatten de overige regels een regeling voor evenementen en een afstemmingsregeling ten aanzien van de welstandstoets.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 32 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 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 33 Slotregel

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

hoofdstuk 6 **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).

Het bestemmingsplan is een actualisatie bestemmingsplan, waarbinnen de feitelijke bestaande situatie in het plangebied wordt vastgelegd met een flexibele regeling. In dit bestemmingsplan worden alleen vergunde ontwikkelingen meegenomen. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is reeds aangetoond bij de betreffende ruimtelijke plannen. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de financiële haalbaarheid van dit plan aan te tonen.

hoofdstuk 7 **Procedure**

7.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan "Wonen Ommen" heeft vanaf donderdag 8 november 2012 tot en met woensdag 19 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het plan lag in analoge (papieren) vorm ter inzage bij de afdeling Publieksdienst in het gemeentehuis te Ommen. Het plan was in digitale vorm (PDF-formaat) te raadplegen via de gemeentelijke website. Verder was het plan raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en waren de bronbestanden te zien op ro.hardenberg.nl/Ommen.

Tijdens de inzage termijn kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties naar voren brengen. Woensdag 19 december 2012 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Inloopbijeenkomsten

Tijdens de inspraaktermijn is een inloopbijeenkomst gehouden voor het voorontwerp bestemmingsplan "Wonen Ommen". Deze vond plaats op woensdag 14 november 2012 in het gemeentehuis van Ommen. Tijdens deze bijeenkomst kon, analoog en digitaal, van het plan kennis worden genomen en konden er vragen worden gesteld. Voor belangstellenden was er een model-inspraakformulier beschikbaar. De belangstelling was niet groot. Circa 7 personen hebben zich op de bijeenkomst laten informeren over het plan.

Bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad Vechtdal Centraal van woensdag 7 november 2012.

Het eindverslag Inspraak en Overleg voorontwerp bestemmingsplan Centrum Ommen is als bijlage 2 toegevoegd aan dit bestemmingsplan

7.2 Overleg

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg heeft plaatsgevonden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan. De reacties staan verwoord in het eindverslag Inspraak en Overleg die als bijlage 2 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

7.3 Zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt kan een ieder zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen zullen worden behandeld in het raadsvoorstel, waarbij tevens zal worden aangegeven wat de consequenties zijn voor dit bestemmingsplan.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Deze wijzigingen vloeien voort uit geconstateerde gebreken in het plan of vloeien voort uit een nadere afstemming tussen de gemeentelijke actualisatieplannen. De ambtshalve wijzigingen zijn verwoord in de Staat van Wijzigingen behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

hoofdstuk 8 **Bijlage**

- ▶ **Bijlage 1** : Samenvatting Gemeentelijk Omgevingsplan
- ▶ **Bijlage 2**: Eindverslag Inspraak en Overleg
- ▶ **Bijlage 3**: LPG groepsrisico berekeningsmodule

