

EINDVERSLAG

INSPRAAK en OVERLEG

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

OMMEN-OOST

december 2014

INHOUD:

I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE

II. OVERLEGREACTIES

III. INSPRAAKREACTIES

I. Overzicht gevolgde procedure

Ter inzage legging

Het voorontwerp bestemmingsplan "Ommen Oost" heeft vanaf donderdag 19 december 2013 tot en met woensdag 29 januari 2014 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 deze termijn kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties naar voren brengen. Woensdag 29 januari 2014 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Na de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Ommen-Oost is de plannaam gewijzigd naar "De Vlierlanden" als zijnde het centrale gebied tussen Arriërflierweg en Otmansweg.

Inloopbijeenkomsten

Tijdens de inspraaktermijn is een inloopbijeenkomst gehouden voor het voorontwerp Bestemmingsplan "Ommen Oost". Deze vond plaats op dinsdag 14 januari 2014 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 inspraakformulier beschikbaar. De belangstelling was groot. Circa 200 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 dinsdag 17 december 2013.

II. Overlegreacties

Het voorontwerp is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse overlegpartners voorgelegd, te weten: de gemeente Dalfsen, de gemeente Hardenberg, de provincie Overijssel, het waterschap Vechtstromen, de regio-archeoloog van het Oversticht, de GGD en de Veiligheidsregio IJsselland.

Hierop zijn 6 overlegreacties ontvangen. Hieronder is een samenvatting van de ingediende overlegreacties opgenomen met de reactie van de gemeente daarop.

Na de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Ommen-Oost is de plannaam gewijzigd naar "Vlierlanden". In voorliggende nota is nog sprake van reacties op bestemmingsplan Ommen-Oost.

1. Gemeente Dalfsen

Geen op- of aanmerkingen op het plan.

2. Provincie Overijssel

Samenvatting inspraakreactie

Met de provincie heeft afstemming plaatsgevonden.

1. Volgens de digitale raadpleegomgeving gemeentelijke plannen van de provincie Overijssel valt genoemd plan bij de gebiedskenmerken onder 'Essenlandschap' en 'Maten en Flierenlandschap'. De provincie wijst de gemeente daarbij op dat de provinciale kaarten vrij

grof (globaal) zijn en dat er ruimte is voor gemeente om – onderbouwd - uit te gaan van een andere begrenzing van deze landschappen als de werkelijkheid daar aanleiding toegeeft. Op bladzijde 17 van de toelichting geeft u aan gemotiveerd af te wijken 'conform paragraaf 2.1.5 van de Omgevingsvisie'. (NB: dit moet zijn 'conform artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening'). De genoemde reden van afwijking (sociaal-economische en maatschappelijke redenen) is onvoldoende bepaald en van onvoldoende gewicht gelet op wat in artikel 2.1.5, lid 7 en 8 is bepaald voor het afwijken van normerende en richtinggevendende uitspraken (Catalogus Gebiedskenmerken).

2. De provincie vraagt de gemeente om in de toelichting op het bestemmingsplan duidelijk te maken op welke wijze de ontwikkeling op de locatie een aanvulling biedt op de woningbouw die voorzien op de locaties Havengebied, Westflank, Ommen Oost (boerenerven). Ook zou er nadrukkelijker een relatie moeten worden gelegd met ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad.
3. Gevraagd wordt verder om in het bestemmingsplan een flexibele fasering aan te brengen. Aansluitend aan de bestaande bebouwing zou voor een kleiner gebied een woonbestemming opgenomen moeten worden. De tweede fase zou als toekomstige ontwikkeling (bij dan gebleken lokale behoefte) via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kunnen worden.
4. Gezien het flexibele karakter van het bestemmingsplan is het opmerkelijk dat in het plan een exact aantal woningen (353) is genoemd en ook wordt uitgegaan van een vaste verdeling van sociale huur (30%); sociale koop (20%) en vrije sector (50%). Gelet op wat in de mondelinge toelichting op 9 januari jl. is aangegeven, namelijk dat er in Ommen een grote vraag is naar sociale (huur)woningen, zou dat in de verdeling terug te vinden moeten zijn.
5. De gehele locatie van het voorontwerp bestemmingsplan Ommen Oost geeft een zeer geschikte indicatie aan met betrekking tot KWO, koude- warmteopslag. KWO is een centrale beleidsambitie en een onderwerp van provinciaal belang (zie pagina 21 van de Omgevingsvisie) en wellicht is dit een onderwerp dat meegenomen kan worden in het ontwerp van genoemd bestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. De verwijzing naar artikel 2.1.5. van de Omgevingsverordening zal worden gecorrigeerd. In de toelichting zal daarnaast dieper worden ingegaan op het aspect ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken en zal worden aangetoond dat er sprake is van zwaarwegende sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen. Zie hiervoor de toelichting paragraaf 3.2.1.1 Omgevingsvisie en paragraaf 3.2.1.2 Omgevingsverordening en paragraaf 3.2.1. Ladder duurzame verstedelijking. Hierbij wordt ook een motivatie opgenomen waarom voor het gebied ten noorden van de Otmansweg aannemelijker is, dat het gebied hoort bij het landschapstype 'jonge heide- en broekontginningslandschap' in plaats van de op de gebiedskenmerkenkaart aangeduid 'maten-en flierenlandschap'. Het maten- en flierlandschap is een kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Het maten en flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. De hooi- en weidegronden in de beekdalen waren vanouds in (onregelmatig) blokvormige percelen verdeeld. Het plangebied voldoet niet aan deze kenmerken. Als je kijkt naar het historische gebruik is het gebied te typeren als een overgangsgebied van het hoger gelegen jonge heide ontginningslandschap in het westen naar het lager gelegen maten-en flierenlandschap in het oosten. Op de topografische kaarten van 1850 en 1914 is dit goed te zien. Hoewel minder kenmerkend dan het plangebied van Boerenerven Ommen, zijn in het plangebied nog kenmerken van het broekontginningslandschap waarneembaar, in de vorm van lange strokenverkaveling in een laagte. Dit beeld sluit veel beter aan bij het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap", grenzend aan het maten- en

flierenlandschap in het oosten. Dit jongen heide- en broekontginningslandschap is momenteel ter plaatse veel minder waarneembaar. De kenmerken van dit overgangsgebied naar de flieren zullen nadrukkelijk een plaats krijgen in het ontwerp voor de bouwlocatie. Het gedeelte ten zuiden van de Otmansweg is aangeduid als Essenlandschap. De verkaveling is hier beduidend anders; de blokvormige percelen die zo kenmerkend zijn voor het Essenlandschap kunnen hier op de topografische kaarten worden teruggevonden. Dit deel wordt niet meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld.

2. Ten eerste dient te worden opgemerkt dat voor een aanmerkelijk deel van het plangebied de woonbestemming komt te vervallen. Ten zuiden van de Otmansweg zal uitsluitend het voormalige agrarische bedrijf aan de Otmansweg 1/1a binnen het plangebied worden betrokken, aangezien hier een herbestemming nodig is vanwege het vervallen van de milieuvergunning. Het overig deel zal niet in het ontwerp bestemmingsplan Ommen-Oost worden betrokken. De gronden in dit gebied zijn niet nodig om in de woningbehoefte te voorzien. De geplande woningen kunnen worden gerealiseerd binnen het noordelijk deel. In de bijlage bij voorliggende Nota inspraak en vooroverleg wordt uitgebreid ingegaan op het deel van de inspraakreactie over de relatie met de bestaande en reeds geprojecteerde woningvoorraad. De geprojecteerde woningbouwontwikkeling Ommen-Oost is een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking geldt. Gevolg daarvan is dat in de toelichting van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte en dat hierin niet voorzien kan worden binnen bestaand stedelijk gebied (van de regio). Het bestemmingsplan zal worden aangepast in die zin dat de motivering over de noodzaak en haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling in relatie tot de bestaande en reeds geprojecteerde woningvoorraad in de toelichting van het bestemmingsplan zal worden opgenomen/ aangevuld. Ommen Oost is nodig om te voorzien in de regionale behoefte, er zijn geen locaties binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig die kunnen voorzien in de regionale behoefte en de locatie kan multimodaal worden ontsloten.
3. In de bijlage bij voorliggende Nota inspraak en vooroverleg wordt uitgebreid ingegaan op het deel van inspraakreactie over fasering. Het bestemmingsplan zal worden aangepast in die zin dat een nadere motivering omtrent de fasering in de toelichting van het bestemmingsplan zal worden opgenomen/ aangevuld. Naast dat het plangebied is verkleind tot aan de Otmansweg wordt voor oostelijke helft van het plangebied een uit te werken bestemming opgenomen. Het oostelijk deel (fase 2) zal worden bebouwd nadat een groot deel van de fase 1 is gerealiseerd. Een uitwerkingsplan hiervoor wordt dan in het kader van de procedure voorgelegd aan de Provincie. Op deze manier heeft het plan de gewenste flexibiliteit en sturing.
4. In de bijlage bij voorliggende Nota inspraak en vooroverleg wordt uitgebreid ingegaan op het deel van inspraakreactie over het benodigde aantal woningen en het aandeel sociale (huur)woningen.
5. De gemeente Ommen wil duurzaam bouwen stimuleren. Op basis van artikel 122 van de Woningwet bestaan er geen wettelijke mogelijkheden om duurzaam bouwen af te dwingen via contracten of via het bestemmingsplan. Voor KWO streeft de gemeente Ommen naar individuele toepassing ervan. Een collectieve installatie zou niet passen bij de organische ontwikkeling van de woningbouwontwikkeling. De gemeente streeft ernaar de toekomstige bewoners te stimuleren dergelijke maatregelen te realiseren, en zal hiervoor ook faciliteren. Door actief kennis te delen, zal hierin ten dele worden voorzien. In de toelichting zal het aspect duurzaamheid verder worden aangevuld.

3. Waterschap Vechtstromen

Waterneutraal wordt in de waterparagraaf vooral uitgelegd als het voldoende ruimte bieden voor berging van extra hemelwater. Er ontbreekt echter een verwijzing naar de lage ligging van het

plangebied in verband met de hoogwatersituatie van de Vecht. Het gebied is van nature een locatie waar oppervlaktewater wordt geborgen tijdens extreem hoogwater in de Vecht. Als door ophoging de bergingscapaciteit afneemt, zal het overstromingsrisico in het aanliggende Arriën toenemen. In het plan ontbreekt een waarborg om de natuurlijke bergingscapaciteit voor het oppervlaktewater te behouden.

Reactie gemeente

In de waterparagraaf wordt een passage opgenomen met de volgende strekking: Waterneutraal bouwen houdt ook in dat de bestaande waterbergingscapaciteit bij hoog water blijft gehandhaafd. Uitgangspunt is het trachten te bereiken van een gesloten grondbalans. Door geen grond van buiten het plangebied aan te voeren (gesloten grondbalans) wordt al voor een groot deel aan deze voorwaarde voldaan. Een verdere detaillering zal vanwege de globaliteit van dit bestemmingsplan te zijner tijd plaats vinden in één of meerdere waterhuishoudkundige plannen.

4. Het Oversticht

De regioarcheoloog is uitvoering betrokken bij het archeologisch vooronderzoek, het inventariserend veldonderzoek en de uitgevoerde oppervlaktekartering. In een overleg tussen de gemeente en Het Oversticht zijn in februari 2014 de uitkomsten van het inventariserend veldonderzoek besproken met de regioarcheoloog. De regioarcheoloog kan instemmen met het rapport van Transect (Inventariserend veldonderzoek). Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek in de delen met een zeer lage tot lage verwachting is niet noodzakelijk. Deze delen worden, op archeologische gronden, vrijgegeven.

Voor de delen met een middelhoge tot zeer hoge archeologische verwachting is het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek wel verplicht. Voor de delen met een middelhoge verwachting kan dat in de vorm van een oppervlakte kartering, voor de delen met een hoge tot zeer hoge verwachting in de vorm van een karterend booronderzoek.

Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken wordt besloten of en zo ja in welke vorm, verder onderzoek noodzakelijk is.

Wenselijk is om totdat dit onderzoek is uitgevoerd de dubbelbestemming ter plaatse te handhaven.

Reactie gemeente

Inmiddels is ten noorden van de Otmansweg een oppervlaktekartering uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat een vervolg onderzoek nodig is in verband met een vindplaats:

1. Begrenzing vindplaats nader te specificeren met een proefsleuvenonderzoek;
2. Oostelijk deel locatie moet verder onderzocht worden omdat dit deel van het onderzoeksgebied grasland is. In combinatie met het proefsleuvenonderzoek moet dit nader gespecificeerd worden.

Totdat dit vervolgonderzoek is uitgevoerd blijft de dubbelbestemming ter plaatse gehandhaafd.

Voor de delen met een hoge en zeer hoge verwachting (gronden uitsluitend gelegen ten zuiden van de Otmansweg) wordt (op dit moment) geen vervolg onderzoek uitgevoerd. Dit is niet nodig, omdat het plangebied wordt verkleind tot een gebied ten noorden van de Otmansweg. Binnen het nieuwe plangebied zijn derhalve geen gronden aanwezig met een hoge of zeer hoge verwachting voor archeologische vondsten.

De (voorlopige) conclusies worden verwerkt in paragraaf 4.12 van het ontwerp bestemmingsplan.

5. Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland heeft enkele opmerkingen gemaakt over de aanrijroutes en bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en de eisen van bluswatervoorziening. Bovengenoemde eisen hangen af van de toewijzing van gebruiksfunctie voor de bebouwing welke in een later stadium aan de orde komen.

Reactie gemeente

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. De Veiligheidsregio zal bij de uitwerking van het plan worden betrokken. De reactie van de Veiligheidsregio leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. GGD

De GGD is van mening dat voor het realiseren van een nieuwe woonwijk de gemeente Ommen al het mogelijke moet doen om voor de toekomstige bewoners een gezond en veilig leefklimaat te realiseren. De nieuwe bewoners dienen zo min mogelijk te worden blootgesteld aan factoren die de gezondheid negatief kunnen beïnvloeden. Een intensieve veehouderij op redelijk korte afstand van de nieuw te bouwen woningen is daarom onwenselijk. Het valt niet uit te sluiten dat mensen worden blootgesteld aan geurhinder wat weer effect kan hebben op hun gezondheid en welbevinden. Ook kan gedurende het jaar geurhinder worden ervaren door het uitrijden van mest en geluidshinder van de inrichting, zoals het vullen van voersilo's en het transport van dieren binnen en buiten de inrichting.

Daarom pleit de GGD er voor om uit oogpunt van gezondheid en welbevinden en ook vanuit een goede ruimtelijke ordening te streven naar verplaatsing van het bedrijf aan de Otmansweg 3 naar een andere locatie, buiten dit plangebied. Een locatie waar het bedrijf mogelijkheden heeft om zich verder te handhaven en te ontwikkelen.

Mocht de gemeente geen mogelijkheden zien tot verplaatsing van dit bedrijf dan adviseert de GGD de gemeente om voldoende afstand te houden tussen het bedrijf en de nieuwe bouwlocaties. De GGD'en in Nederland hanteren uit voorzorg een minimale afstand van 250 m. tussen een intensieve veehouderij en een gevoelige bestemming.

De 250 m. garandeert ook niet dat de op termijn te realiseren landgoederen geen geurhinder zullen ervaren. De landgoederen komen te liggen in een gebied waar volgens de wetgeving een maximale geurhinder van 14 Ou/m³ mag worden gehanteerd. In het informatieblad intensieve veehouderij en gezondheid geven de GGD'en in Nederland aan dat voor hen het acceptabele maximum ligt bij 6 Ou/m³. De GGD adviseert de gemeente daarom om in het gebied waar de landgoederen zijn gepland een maximale geuremissie van 6 OU/m³ aan te houden. De GGD is van mening dat het karakter van het toekomstige landgoederengebied vanuit het oogpunt van een goed leefklimaat onvoldoende aansluit bij de term 'concentratiegebied' voor de landbouw.

Verder adviseert de GGD de gemeente om het bedrijf regelmatig te controleren, vooral op het goed functioneren van de luchtwassers. Een goed contact tussen gemeente en bedrijf is voor beiden van belang om samen te zoeken naar mogelijkheden om de geuremissie verder te beperken. Het bedrijf heeft aangegeven nu al te zoeken naar mogelijkheden om te investeren in verbeteringen aan het chemisch luchtwassersysteem.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een verantwoording worden opgenomen voor gezondheidseffecten. Daarbij zal van harte gebruik gemaakt worden van het advies van de GGD. Er is echter geen aanleiding om de GGD-advies afstand van 250m op de verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen. Bovendien betreft dit een adviesafstand, en geen wettelijke contour en niet is aangetoond dat er binnen deze afstand onaanvaardbare gezondheidsrisico's optreden. Volstaan wordt derhalve met het op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan Ommen-Oost aangeven van de indicatieve geurhindercontour van 3 oudeur rondom het agrarisch bouwvlak van het bedrijf aan de Otmansweg 3 (als milieuzone – geurzone). Binnen deze

gebiedsaanduiding zijn geen woningen en andere voor geur gevoelige functies toegelaten. Met deze aanduiding wordt in voldoende mate tegemoet gekomen aan de zienswijze van de GGD. Het bestemmingsplan biedt voldoende bescherming tegen een ontwikkeling die in strijd is met de wetgeving op het gebied van geurhinder van agrarische bedrijven.

Recentelijk is door het bedrijf een nieuwe melding gedaan. Deze melding heeft gevolgen voor de 3 oudeur milieucontour. De aanduiding milieuzone – geurzone in het bestemmingsplan zal op deze nieuwe contour worden afgestemd (verruimd, de nieuwe 3 oudeur-contour ligt op een afstand van 240-257 meter rondom het agrarisch bedrijf . Deze afstand is nagenoeg gelijk met de aanbevolen contour van de GGD.

De landgoederenzone (ten zuiden van de Otmansweg) zal buiten het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Ommen-Oost worden gehouden.

7. Gemeente Hardenberg

Met de gemeente Hardenberg heeft afstemming plaatsgevonden.

III. Inspraakreacties

Er zijn 5 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden of afgegeven en moeten daarom in behandeling worden genomen.

Vanuit privacyoverwegingen zijn de namen en adressen van de insprekers niet in het eindverslag opgenomen.

Hieronder is een samenvatting van de inspraakreacties opgenomen met de reactie van de gemeente daarop.

Inspraakreacties en gemeentelijke reactie:

Inspreker 1.

Samenvatting (mondelijke) inspraakreactie

1. Inspreker heeft zich erover verbaasd dat de bestemmingsgrenzen van zijn perceel, zonder overleg met hem, zijn vastgelegd op de kaart bij het bestemmingsplan. Inspreker is van mening dat de begrenzing van het perceel, op grond van de overeenkomst die de gemeente Ommen met hem gesloten heeft, door hem bepaald had moeten worden.
2. Inspreker vraagt zich af hoe de gemeente staat tegenover het plan van een tweede woning. De gemeente kan wat hem betreft het perceelgedeelte met de bedrijfsopstallen kopen (ca. 0.51.14 ha). De bedrijfsgebouwen kunnen dan worden gesloopt ten gunste van de ontwikkeling van Ommen Oost. Inspreker zou dan op zijn beurt graag een tweede woning bouwen aan de overzijde van de Hardenbergerweg of indien gewenst naast de bestaande woning.

Reactie gemeente

1. De grenzen komen overeen met hetgeen afgesproken. Het perceel van inspreker zal echter, tezamen met omliggende gronden ten zuiden van de Otmansweg, buiten het ontwerp bestemmingsplan Ommen Oost worden gelaten. Daarmee hoeft de inspraakreactie op dit punt niet verder behandeld te worden.
2. Op dit moment wenst de gemeente geen aanspraak te maken op het kooprecht van het perceelgedeelte met de bedrijfsopstallen. De gemeente heeft de beschikking over voldoende hectares voor de planontwikkeling Ommen Oost. De noodzaak ontbreekt op dit moment. Er ligt ook geen plicht tot aankoop.

Aan de hand van een concreet verzoek kan door gemeente beoordeeld worden of dit plan voor een tweede woning (milieu)planologische aanvaardbaar en economisch uitvoerbaar is. Inspreker wordt geadviseerd om een principeverzoek in te dienen voor realisatie van een compensatiewoning bij sloop van overbodige en landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van voldoende oppervlakte, gebruikmakend van de rood voor rood regeling. In zo'n verzoek dient dan bijvoorbeeld de gewenste locatie van de nieuwe woning en de hoeveelheid aan te slopen bedrijfsgebouwen te worden aangeduid. Bekeken zal dan worden of aan de voorwaarden van de rood-voor-rood-regeling voldaan kan worden. Verder wordt gekeken op welke plek landschappelijk gezien een tweede woning het beste kan worden ingepast. En tot slot welke eisen gesteld moeten worden aan de inrichting van het nieuwe erf. Het initiatief tot een dergelijk verzoek en de (uitvoering)kosten liggen bij de inspreker en staat wat de gemeente betreft los van de ontwikkeling van Ommen Oost.

Inspreker 2.

Samenvatting inspraakreactie

De huidige woonwijken in Ommen-Oost (De Strangen en Alteveer), maar ook de nieuwe woonwijk Ommen-Oost zijn in oostelijke richting slecht ontsloten op het hoofdwegennet. Volgens inspreker is de beste oplossing voor deze problematiek een nieuwe verbindingsweg vanaf de rotonde Slagenweg via de Arriërveldsweg naar een nieuwe aansluiting bij het viaduct Arriërveldsweg op de N36.

Het voorontwerpbestemmingsplan maakt bovenstaande oplossing moeilijker zo niet onmogelijk te realiseren. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op blz. 24 namelijk alleen gesproken over een 30 km zone.

Inspreker verzoekt om op de bestemmingsplankaart een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) met een indicatief tracé te zetten tussen rotonde Slagenweg en de kruising Arriërvlietweg/Arriërveldsweg, met als functie:

1. Gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) voor bewoners van Ommen-Oost om richting de Slagenweg (en daarmee richting de rest van Ommen) te komen.
2. Verbindingsweg tussen rotonde Slagenweg en kruising Arriërvlietweg/Arriërveldsweg voor ontsluiting verkeer vanuit De Strangen en Alteveer richting een eventuele! nieuwe aansluiting Ommen-Oost ten hoogte van het viaduct Arriërveldsweg/NSG1.

Reactie gemeente

Gebleken is dat verbreding van de Arriërveldsweg vanuit de ontsluiting van het Sportpark en/of de realisatie van de boerenerven en Ommen Oost op dit moment niet noodzakelijk is. In 2015 wordt het Verkeerstructuurplan (VSP) van Ommen herzien. In het vervolgtraject van het vigerende VSP is een onderzoek naar de aansluiting van de Arriërveldsweg op de omleiding N36 genoemd. De aandacht voor deze aansluiting is recent ook door de politiek gevraagd, mede in verbande met de geplande versobering op de N340/48. Dit onderzoek vormt dan ook een aandachtspunt in het coalitieprogramma 2014-2018.

In de lijn van bestemmingsplan Ommen Oost, Boerenerven, zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de Arriërveldsweg te verbreden in verband met een toename van het verkeersaanbod en/of ter verbetering van de verkeersveiligheid (bijv. een fietspad of -strook). Dit biedt de gemeente de gewenste flexibiliteit om in te spelen op een gewijzigde verkeersstructuur/-aanbod.

Het is niet wenselijk om een gebiedsontsluitingsweg van 50 km/uur (dwars) door het plangebied te realiseren. Dit past niet binnen het stedenbouwkundig concept. Deze mogelijkheid wordt daarom niet in het plan opgenomen. Zeker niet nu het onderzoek naar de aansluiting van de Arriërveldsweg op de omleiding N36 nog niet is afgerond is hiertoe geen aanleiding.

Inspreker 3.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker heeft met de Gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Ommen Haven West.

Onderdeel van deze overeenkomst zijn afspraken omtrent afname van bouwrijpe kavels.

Inspreker heeft, in goed overleg met de gemeente, inmiddels de eerste woningen in aanbouw binnen het plangebied Haven West. Een uitgifte van gronden in het plangebied Ommen Oost moet niet gaan concurreren met de afnameverplichtingen voor Haven West.

Reactie gemeente

In oktober 2007 is een Visieboek voor de nieuwe woonwijk Ommen Oost vastgesteld door de raad.

In het Gemeentelijke Omgevingsplan (GOP) dat door de raad is vastgesteld zijn de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen gebundeld. Het GOP fungeert als structuurplan. In het GOP zijn de drie grote plannen Ommen Oost, Havengebied en de Westflank opgenomen en ook de bijbehorende concrete woningbouwprogramma's.

Met het GOP is het programma voor deze drie projecten vastgesteld, waarbij voor Ommen Oost een programma is opgenomen van 355 woningen (dat mogelijk nog naar beneden bijgesteld zal worden), voor Havengebied West 87 en voor de Westflank 79 woningen. In totaal betreft het een bruto-toevoeging van circa 520 woningen het geen passend is bij de geprognosticeerde toename van het netto aantal huishoudens met 515 tot 2025. De provincie Overijssel heeft een vooroverlegreactie ingediend met een gelijke strekking. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt dan ook naar de beantwoording van de vooroverlegreactie van de provincie verwezen.

Inspreker 4.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker dient namens bewoners van de Nicolaas Maesstraat een inspraakreactie in:

1. Gemist wordt de brede ecologische groenstrook waar al vanaf het begin bij de bouw van de kavels rond de Nicolaas Maesstraat van werd gesproken (met verwijzing naar **1.** 'Inpassingsadvies ecologische as Ommen oost. Galgengraven' Auteur: P. (Pascal) Peterman Datum: 15 november 2013 Status: Definitief Projectcode: 13-085, **2.** brief gericht aan de bewoners kenmerk RO 75348 op 7 januari 2003 t.a.v. de inrichting voorzieningengebied Alteveer, omgeving Galgengraven en **3.** Informatieboekje "Duurzaam bouwen en wonen aan de Nicolaas Maesstraat"
2. Inspreker vraagt zich af of het wel nodig is om zoveel extra fietspaden/bruggen te plaatsen, met het oog op het ruimtebeslag binnen het nu groene ecologisch deel van de Galvengraven en met het oog op de overlast in de Nicolaas Maesstraat.

Reactie gemeente

1. De gemeente neemt de bezwaren van de bewoners serieus en komt tegemoet in de wens van omwonenden door het doorvoeren van twee wijzigingen. Ten eerste zal een zone van 10 meter gemeten uit de insteek van de watergang worden bestemd als Groen. Deze afstand van 10 meter is bepaald in het Inpassingsadvies ecologische as Galgengraven, bijlage 8 van het bestemmingsplan.
Ten tweede zal in een zone van 75 meter vanaf de woningen aan de Nicolaas Maesstraat bepaald worden dat de woningdichtheid lager is dan in de rest van het plan. Hierdoor blijft meer ruimte over voor een landschappelijke (groene) inpassing van deze woningen.
2. De fietsroutes waren reeds voorzien met bestemmingsplan 'Alteveer Voorzieningengebied'. In de toelichting van dat plan is namelijk bepaald dat: 'Centraal in het plangebied wordt rekening gehouden met een tweede fietsroute, die het woongebied Alteveer met de

landschappelijk- ecologische as en de geprojecteerde woonclusters in oostelijke richting verbindt. Ook zullen een of meer voetverbindingen die richting op lopen.”

Een extra fietsverbinding over de Galgengraven ter hoogte van de Oude Vlierweg naar Alteveer wordt dan ook wenselijk geacht. Al tijdens de inloop zijn veel sympathieën getoond door geïnteresseerden voor de fiets- en de loop inprickers. Op deze manier kunnen de fietsers en wandelaars snel en direct aansluiten op de het onderliggende fiets- en looproutes. Deze ontsluiting is in eerste instantie voor de bewoners van de Vlierlanden bedoeld.

De fietsroute via de Otmansweg/Alteveerweg blijft onveranderd in gebruik voor de langere fietsafstanden, zowel utilitair als recreatief. De benodigde fietsontsluitingen (Alteveerweg en de nieuwe fietsverbinding) zijn op grond van de bestemmingsregels mogelijk. Een motivering voor de noodzaak zal worden opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Ommen Oost.

Inspreker 5

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker dient namens een veehouder in het gebied een inspraakreactie in:

1. In de toelichting op het bestemmingsplan is aandacht geschonken aan de behoefte van woningbouw. De woningbouwplannen blijken echter te zijn gebaseerd op (oude) prestatieafspraken en niet op basis van een daadwerkelijk aanwezige behoefte. De onderbouwing van de woningbouwbehoefte voor een dergelijk ingrijpend plan is dermate minimaal, dat hiermee geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Nader onderzoek naar de daadwerkelijke behoefte is op dit punt minimaal noodzakelijk.
2. Er is een aanmerkelijk kleiner bouwvlak toegekend dan in het vigerend plan, waardoor eigenaar van de kavel in zijn rechten wordt aangetast. De bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden worden daarmee substantieel verkleind. Dit leidt tot waardevermindering, terwijl het bedrijf juist volop in ontwikkeling is. Verzocht wordt een bouwblok toe te kennen conform de in de inspraakreactie opgenomen afbeelding, met daarin een bouwblok groter dan het geldende bestemmingsplan.
3. Voor de berekening van de geurbelasting zijn inputgegevens gebruikt zoals deze door de gemeente zijn aangeleverd. Niet duidelijk is met welke rekenpunten is gerekend. Evenmin zijn de uitkomsten van de berekeningen in het rapport opgenomen. De berekeningen zijn daarom niet controleerbaar, en inspreker meent dat het aannemelijk is dat eigenaar in zijn rechten wordt aangetast. De stelling in het rapport dat er voor dit perceel geen uitbreidingsmogelijkheden meer aanwezig zijn is door het ontbreken van de invoergegevens niet controleerbaar. Het rapport is onjuist.
4. Bij het onderdeel geur is de recentelijk aangevraagde uitbreiding van het bedrijf van eigenaar niet meegenomen. Herberekening en heroverweging dient om deze redenen opnieuw plaats te vinden. Eigenaar vreest dat met een toegestane achtergrondbelasting van 13 Ou/ m³ dat hij wordt geconfronteerd met klachten vanuit de nieuwbouwwijk. Een grotere afstand tot de nieuwbouwwijk is daarom noodzakelijk.
5. Er vinden een aantal bedrijfsprocessen plaats die leiden tot een geluidsproductie, evenals ventilatoren. Er dient te worden onderzocht of kan worden voldaan aan de normstelling op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen. Ten aanzien van de fijnstof-productie dient een zelfde onderzoek te worden uitgevoerd.
6. Het plan is in conflict met het door de gemeente gewenste beleid, waarbij een minimale afstand van 250 meter noodzakelijk is tussen woonbestemmingen bij nieuwbouw en intensieve veehouderij. Inspreker adviseert het advies van de GGD voor de nieuwe woning Zelfhorstweg 9-10 te betrekken in de overwegingen.

7. Het is niet van deze tijd om een intensieve veehouderij naast een nieuwbouwwijk te laten bestaan. De gemeente is niet bereid geweest tot een serieuze onderhandeling over een alternatieve oplossing voor het aanwezige bedrijf. Voor een geopperde verplaatsing van het bedrijf werd bij de gemeente geen gewillig oor gevonden.

Reactie gemeente

1. De provincie Overijssel heeft een vooroverlegreactie ingediend met een gelijke strekking. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt dan ook naar de beantwoording van de vooroverlegreactie van de provincie verwezen.
2. Het bouwblok is inderdaad verkleind aan de zuidzijde. Het plangebied wordt in het ontwerp bestemmingsplan aangepast en beperkt tot het gedeelte gelegen ten noorden van de Otmanweg. Het perceel komt daardoor weer in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te liggen. Het bouwvlak krijgt daardoor weer de oorspronkelijke (geldende) begrenzing.
Een uitbreiding van het bouwvlak dient te worden beschouwd als een nieuwe ontwikkeling. De reguliere weg zou zijn dat inspreker hiertoe de nodige onderbouwingen en onderzoeken overlegt aan de gemeente waarna een beoordeling plaats vindt. Echter in dit specifieke geval kan op voorhand aangegeven worden dat een uitbreiding van het bedrijf niet strookt met de wens van de gemeente om het plan ten noorden van de Otmanweg tot uitvoer te brengen.
3. In de rapportage Geurhinder veehouderijen Ommen-Oost (Arcadis, 26 augustus 2013) is toegelicht welke gegevens zijn geïnventariseerd. Daarbij is opgemerkt dat op basis van de geïnventariseerde gegevens de voor- en achtergrondbelasting zijn berekend. Hierbij is gebruik gemaakt van het programma V-stacks en is gewerkt met de standaardparameters uit de Wet geurhinder en veehouderij voor wat betreft de stalhoogte, schoorsteenhoogte en -diameter en emissiesnelheden. Deze aanpak wordt gezien als een worst case aanpak; mogelijk dat bij het hanteren van de daadwerkelijke parameters uit de vergunningen kleinere contouren kunnen ontstaan. De rekenpunten zijn terug te vinden op de afbeelding in de rapportage. Omdat inrichtingen hun emissiepunten mogen verschuiven binnen het bouwblok (de zogenaamde vergunde rechten), zijn de contouren berekend rond het bouwblok van de inrichting. Specifiek voor het bedrijf van inspreker is aangegeven dat "omdat de huidige stallen tegen de noordelijke grens van het bouwblok zijn gelegen de weergegeven contour rond het bouwblok tevens een goed beeld van de geurhindercontour in de actuele situatie. (Er is geen aanpassing van het bouwblok in die richting mogelijk)". Daarmee wordt (tevens) bedoeld dat er binnen het bouwvlak geen uitbreidingsruimte in noordelijke richting is.
De recentelijk aangevraagde uitbreiding zal worden herberekend. De resultaten worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De invoergegevens zullen in het aanvullende briefrapport bij de rapportage Geurhinder veehouderijen Ommen-Oost (Arcadis, 26 augustus 2013) terug te vinden zijn.
4. Het plangebied wordt verkleind tot de gronden ten noorden van de Otmanweg. De achtergrondbelasting is hier goed tot zeer goed (maximaal 7,4 Ou/ m3). Daarmee is dit aspect niet meer relevant.
De recentelijk aangevraagde uitbreiding zal worden herberekend. De resultaten worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.
5. Het maatgevende milieuaspect voor de intensieve veehouderij is geur. Voor het bepalen van eventuele belemmeringen ten aanzien van geurhinder van veehouderijen op (gevoelige objecten in) het plangebied is een apart onderzoek uitgevoerd op basis van de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De uitkomsten van dat onderzoek zijn apart gerapporteerd. De conclusie is verwerkt in het bestemmingsplan, in zoverre dat binnen de milieuzone – geurzone geen nieuwe gevoelige functies zijn toegestaan. Een

onderzoek naar geluid en luchtkwaliteit als gevolg van het bedrijf van inspreker is derhalve niet aan de orde .

6. Vanuit het oogpunt van gezondheid adviseert de GGD een afstand van 250 meter aan te houden tussen woningen en veehouderijen. Dit is geen wettelijke contour. Niet is aangetoond of er binnen deze contour onaanvaardbare gezondheidsrisico's optreden. Daarbij kan worden opgemerkt dat de GGD een advies heeft uitgebracht voor de bedrijfslocatie van inspreker in het kader van het vooroverleg. Dit advies is van een gemeentelijke reactie voorzien in voorliggende nota van inspraak en vooroverleg. Voor de reactie op dit onderdeel wordt daarom mede verwezen naar vooroverleg reactie nummer 6 in voorliggende nota. Deze contour komt niet op planverbeelding.
7. De gemeente is in het verleden wel degelijk serieus met inspreker in gesprek geweest over aankoop en verplaatsing. Over de financiële voorwaarden waaronder dit zou plaatsvinden werden partijen het niet eens. Naar gelang de tijd verstreek werd steeds duidelijker dat het voor het de benodigde woningbouw niet langer noodzakelijk was de gronden van inspreker te verwerven of een verplaatsing te bewerkstelligen.

Bijlage Notitie woningbouwprogramma

De ontwikkeling van De Vlierlanden is nodig om in de behoefte van de doelgroepen gezinnen, samenwonenden zonder kinderen, huishoudens met een laag inkomen en de alleenstaanden tot en met 55 jaar te voorzien. Kwantitatief op basis van de prognoses en kwalitatief op basis van de vraag.

Prognoses (kwantitatief)

Voor de bepaling van de toekomstige kwantitatieve vraag is aansluiting gezocht bij de huishoudensprognoses van Primos 2013. Dit prognosemodel maakt de regionale vraag inzichtelijk. Deze cijfers geven aan dat de in gemeente Ommen de aankomende jaren nog behoefte is aan nieuwbouw vanwege de groei van het aantal huishoudens.

De Primos- prognose (peildatum oktober 2013) laat een groei zien van 712 huishoudens voor de periode 2012-2030 en 2012-2035 van 754 huishoudens. Voor de periode 2012-2020 zien we daarbij een groei van 432 en voor de periode 2020-2030 een groei van 280 huishoudens. Doordat in de gemeente Ommen de afgelopen jaren weinig nieuwbouw is gerealiseerd ligt de focus op het versneld inhalen van de opgelopen achterstanden en het realiseren van koop- en huurwoningen waar de gemeente grondposities heeft. Dit betreft in de stad Ommen: Westflank/Centrum, Havengebied en De Vlierlanden en in de kernen Lemele en Beerzerveld. Deze locaties zijn nodig om te voldoen aan deze toekomstige vraag. Met het GOP is het programma voor deze drie projecten vastgesteld en mede vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Om de aanbodkant af te kunnen stemmen op de toekomstige vraag beschikken we over een woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma geeft inzicht in de geplande woningbouw alsmede mogelijke woningbouwlocaties en omvat zowel de gemeentelijke als de particuliere woningbouwplannen variërend van harde tot zachte plancapaciteit (van rijp tot groen). Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Daarbij wordt gekeken naar het toetsingskader (planologisch-juridische status, ruimtelijk) van de ontwikkelplannen en afzetbaarheid op de korte termijn en de bijdrage aan de lange termijn ambities.

Woningbouwprogramma 2014						totaal aantal kavels													
Kern	Locatie	G/P	Soort woning	(gemeente/ particulier)	hard	zacht	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 en verder	
WONINGBOUWPROGRAMMA - GEMEENTELIJK																			
Ommen Westflank	Kop Varsesterstraat	Bouwoclaim	Koop appartementen	x		5		5											
Ommen Westflank	11 april Plein	Bouwoclaim	Koop appartementen	x		10		10											
Ommen Westflank	Vrijl. Aldi locatie	Bouwoclaim	Koop/Huur appartementen	x		18				18									
Ommen Westflank	Varsesterdijk	Bouwoclaim	Koop appartementen	x		41				10	10	10	11						
Ommen	Havengebied West	Bouwoclaim	divers	x		93	16	22	22	11	11	11							
Ommen	Ommen Oost - (omroepdijk)	G/P		x		50		3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	12
Ommen	Ommen Oost - landgoederen	G/P		x		3								1					1
Ommen	Ommen Oost - woongård	G/P	divers	x		300		22	21	22	21	22	21	22	21	22	21	22	63
Ommen	Boerenerven Ommen Oost	G	11 boerenerven met 2,3,4 won.	x		12		2	2	1	1	1	5						
Ommen	Oostvasesterstraat	G/P	huurwoning (vrije markt)	x		5	5												
Ommen	Havengebied Oost	G		x		49								10	10	10	10	9	
Beerzerveld	Schuurmanstraat	G	2*1 kap (4) en vrijstaand (2)	x		6		2	2		1	1							
Beerzerveld	Van Alewijkstraat	G	(nu nog agrarische bestemming)	x		15													15
Lemele	Bullemansleeg	G	vrijstaand (woon-werk)	x		8		2	1	1	1	1	2						
Lemele II	Lemele II, 2 gemeentelijke kavels	G	vrijstaand	x		2			1	1	1								
							617	21	68	53	66	51	49	43	36	35	35	35	90
WONINGBOUWPROGRAMMA - PARTICULIER																			
Ommen Centrum	Gasthuis/Middenstraat	P	Appartementen zorg	x		32													32
Ommen Centrum	Bouwstraat/Kruisstraat	P	Appartementen	x		9													9
Ommen Centrum	wonen boven winkels (3 locaties)	P	Appartementen huur	x		3		3											
Ommen Centrum	Julianastraat 1e fase	P	Appartementen en stadswoningen	x		10		6	4										
Ommen Centrum	Julianastraat 2e fase	P	Appartementen	x		12													
Ommen Centrum	Bouwstraat/Tuinstraat	P	Appartementen en geschakeld (zorg)	x		6		4	2										
Ommen Centrum	Urtive (Julianastraat)	P	geschakeld en vrijstaand	x		2		2											
Ommen Zuid	4 locaties	P	vrijstaand	x		9	2	1	1	1	1	1	1	1					
Ommen	Boerenerven Ommen Oost	P	11 boerenerven met 2,3,4 won.	x		22		2	2	2	3	3	2	2	3	3			
Beerzerveld	Westerweg	P	staterwoningen	x		7		3	3	1									
Beerzerveld	Westerweg	P	Zorg	x		2		2											
Lemele	Onder Vasester	P	grondgebonden divers	x		22	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Vlisteran	Erve Vlietbof	P	staterwoning	x		2		2											
Bultengebied	rood voor rood	P	vrijstaande woning	x		10	1	1	1	1	1	2	3						
Bultengebied	divers	P	vrijstaand/splitting	x		2		1	1										
Bultengebied	Stekkenkamp	P	zorg extramuraal huurwoning	x		24		4	4	4	4	4	4	4					
							174	5	33	20	11	11	12	12	5	5	5	2	0

* niet-actieve plannen, die naar verwachting niet conform programma worden uitgevoerd

Figuur 3.2 Woningbouwprogramma

Met het woningbouwprogramma worden alle mogelijke woningbouwlocaties, inclusief enkele woon-zorglocaties, in beeld gebracht. De harde plannen zijn de plannen waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het betreft in totaal 206 woningen, exclusief 30 woon-zorglocaties, waarvan de plancapaciteit hard en daarmee daadwerkelijk in uitvoering is. De zachte plannen omvatten ook de plannen

waarvan de procedure nog niet op gang is gezet en slechts in beeld zijn gebracht om dat daar mogelijk woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Om aan de kwantitatieve vraag te voldoen zijn naast de harde plannen, ook de plannen De Vlierlanden, Boerenerven en Bulemansteeg in procedure gebracht. In totaal wordt met deze plannen maximaal 395 woningen toegevoegd voor de periode tot en met 2025 (320 tot 2025 en 75 vanaf 2025). Dit betekent dat met het in procedure brengen van deze plannen tot 2025 circa 526 reguliere woningen worden toegevoegd. Dit past binnen de geprognosticeerde groei van Primos. Er is dus sprake van een kwantitatieve behoefte aan dit plan.

Vraag (kwalitatief)

Om aan de kwalitatieve vraag te kunnen voldoen is ter voorbereiding op het plan De Vlierlanden in 2013 kwalitatief woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daarbij is onderzocht welke woonproducten op de locaties het best gerealiseerd kunnen worden en welke eisen woningzoekenden hebben die een woning wensen in Ommen. Wat is er specifiek Ommens aan de kwaliteitseisen ten aanzien van locatie, woning en woonomgeving en hoe de woningzoekenden verleid kunnen worden om te verhuizen. Naast woningmarktgegevens en onderzoeksresultaten is aan de Ommense woontafels ook gekeken naar de hardheid van de vraag, naar kwalitatieve wensen en naar de voorwaarden om daadwerkelijk te gaan verhuizen. Hieruit zijn aanbevelingen voor de drie grote projecten voortgekomen. Dit onderzoek dient als input voor De Vlierlanden.

Het plan De Vlierlanden richt zich vooral op de doelgroepen gezinnen, samenwonenden zonder kinderen, huishoudens met een laag inkomen en de alleenstaanden tot en met 55 jaar. De geprognosticeerde groei in Ommen bestaat voor circa 80% uit groei van het aantal alleenstaanden en ook het aantal gezinnen zonder kinderen zal nog licht toenemen. De groei van het aantal alleenstaanden zit voor 2/3 deel in de groei van de alleenstaande 65-plussers en voor 1/3 deel in de groei van de alleenstaanden tussen de 25-65 jaar. Dit betekent echter niet dat er alleen voor deze doelgroep woningen zullen moeten worden toegevoegd. Welke woningen er voor welke doelgroep gerealiseerd moet worden hangt samen met de verhuiscapaciteit van de verschillende doelgroepen. In de notitie "Kansrijke doelgroepen" (Bijlage 15 bij het bestemmingsplan) is nader onderbouwd waarom de doelgroepen waar De Vlierlanden zich op richt, de meest kansrijke doelgroepen zijn.

Dit is niet de enige manier hoe we in De Vlierlanden inspelen op de kwalitatieve vraag. Met een klankbordgroep van professionals, buurtverenigingen, makelaars, bouwers en toekomstige bewoners wordt op dit moment invulling gegeven aan de kaders en gewenste sfeer. Voor De Vlierlanden hebben zich inmiddels 100 toekomstige bewoners aangemeld. Deze groep zal samen met de klankbordgroep via diverse bijeenkomsten een uitwerking geven aan het globale plan voor De Vlierlanden, op basis van hun woonwensen. Het aanbod van woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de (toekomstige) bewoners. Middels deze bijeenkomsten wordt de woningbehoefte achterhaald, alvorens een locatie daadwerkelijk wordt ontwikkeld. Om het mogelijk te kunnen maken dat er gebouwd kan worden naar behoefte (ook gaande het proces), is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan waarin de toekomstige bewoner de invulling van de locatie kan bepalen. Dit betekent een differentiatie aan woningbouw in de verschillende segmenten, waarbij de toekomstige bewoner invulling kan geven aan de locatie qua kavelgrootte en woningtypologie. Daarom is ook het aantal woningen is niet vooraf vastgelegd, in die zin dat enkel de totale locatie is vastgelegd. Deze locatie biedt ruimte aan maximaal 350 woningen. De daadwerkelijke invulling en uitwerking van het globale plan wordt gegeven door de toekomstige bewoners. Dit geldt ook voor de fasering.

Kortom De Vlierlanden is nodig om te voorzien in de regionale behoefte.

Binnen bestaand gebied

Onderzocht is of binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien in de regionale behoefte, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. De realisatie van de concrete ontwikkelingen is niet mogelijk op een andere locatie. Er zijn geen locaties binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig die kunnen voorzien in de regionale behoefte. Voor de bestaande wijken in Ommen liggen er naast het centrumgebied, zoals ook verwoord in paragraaf 5.2.2 van het GOP, geen grote herstructureringsopgaven. Met het plan Havengebied-West en de Westflank wordt de herstructureringsopgave voor het Centrum grotendeels aangepakt. Deze plannen kunnen gezien hun omvang niet aan de geprognosticeerde kwantitatieve vraag voldoen. Om aan de geprognosticeerde vraag te kunnen voldoen en een toekomstig woningtekort te voorkomen is De Vlierlanden noodzakelijk. De prognoses laten

immers zien dat de huishoudens in gemeente Ommen tot 2035 blijft groeien. De gekozen aanpak waar de koper, inwonenden en omwonenden centraal staat en de flexibele, globale planvorm dragen bij aan het voorzien in de kwalitatieve vraag en geven ruime mogelijkheden om te kunnen wenden bij veranderende omstandigheden .

Gelet op het gemêleerde programma voor de diverse doelgroepen binnen de drie grote projecten in relatie tot de kwantitatieve als kwalitatieve vraag en de gemêleerde bestaande woningvoorraad zijn geen negatieve effecten, bijvoorbeeld in de vorm van leegstand, te verwachten op de bestaande voorraad. Enerzijds omdat de doelgroepen waar De Vlierlanden zich op richt geen woning achter laten, zoals de starters, koopstarters en de doelgroep huishoudens met een laag inkomen. Anderzijds omdat in deze tijden men eerst de bestaande woning zal hebben verkocht, alvorens te kiezen voor nieuwbouw.

Daarnaast blijkt uit het kwalitatieve woningmarktonderzoek (2013) dat men bereid is verlies te nemen op de bestaande woning, mits de nieuwe woning volledig bij de wensen past. Dit wordt in De Vlierlanden geboden. Kortom, er zijn geen locaties binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig die kunnen voorzien in de regionale behoefte.

Multimodaal ontsloten gebied

Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten. Hier gaat het over de regionale schaal en gaat het voor personenvervoer vooral om de vraag auto en openbaar vervoer en bij goederenvervoer om vrachtauto (weg), trein (rail), en (binnenvaart)schip (water).

Als het bestaand beter benut kan worden, is dat de meest duurzame en meestal de goedkoopste oplossing. De gemeente Ommen heeft onder meer om sociaal-economische en maatschappelijke redenen besloten dat uitbreiding van de woningvoorraad plaats dient te vinden. Ommen-Oost bleek hiervoor de meest geschikte locatie met het oog op de bestaande kern en ontsluitingswegen. Het is de enige locatie binnen de gemeente waarvoor geen Rijkswegen of grotere watergangen gepasseerd hoeven te worden.

De Slagenweg is de oostelijke ontsluitingsweg van Ommen. Deze hoofdontsluitingsweg is een 50-km weg die de toegang naar Ommen vormt vanaf de N34/ Coevorderweg. Vanaf de rotonde zal deze weg ook de hoofdontsluiting vormen voor de auto naar De Vlierlanden. Het aanbieden van nieuwe vervoersdiensten is qua capaciteit geen probleem. Optimale en snelle bereikbaarheid vanuit het (boven)regionale wegennet is hiermee gegarandeerd, met als bijkomend voordeel dat onnodige transportkilometers worden voorkomen.

Conclusie

Bestemmingsplan De Vlierlanden maakt de ontwikkeling van een woongebied mogelijk. In het masterplan worden de ruimtelijke kaders gegeven. Ook wordt het landelijk karakter deels behouden en plaatselijk versterkt. Op deze manier ontstaat een afwisselend en veilig leefmilieu. De ladder voor duurzame verstedelijking is aan de orde is gekomen. Het bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met de doelstellingen en ambities uit de SVIR.