



Plan

BESTEMMINGSPLAN

De Vlierlanden

GEMEENTE OMMEN

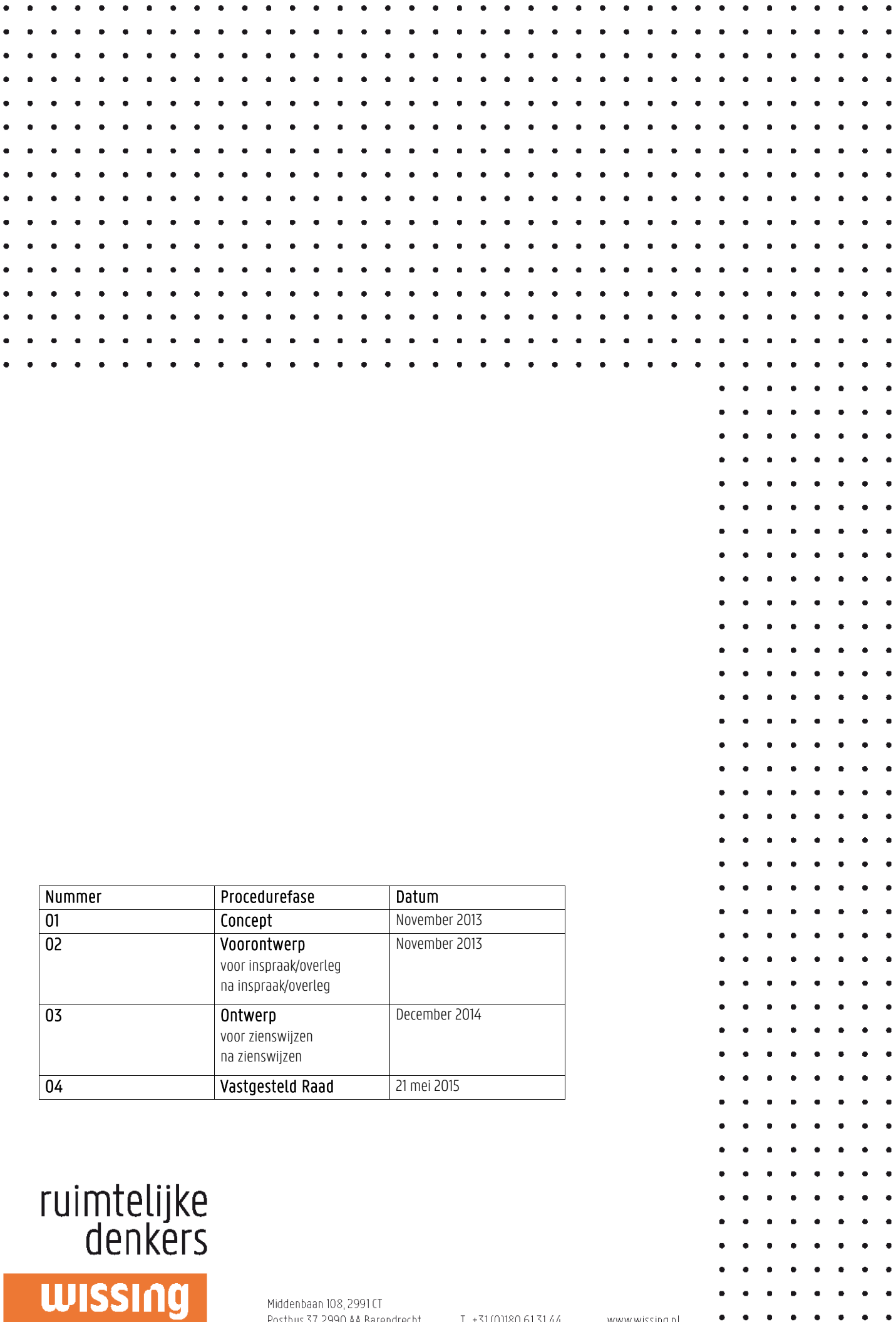
Vastgesteld 21 mei 2015



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	November 2013
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg na inspraak/overleg	November 2013
03	Ontwerp voor zienswijzen na zienswijzen	December 2014
04	Vastgesteld Raad	21 mei 2015

ruimtelijke
denkers



Bestemmingsplan

De Vlierlanden

Opdrachtgever

Gemeente Ommen

Documentnaam

832-Ommen Oost-20141201-es_wk-vastgesteld-va01

Datum

26-3-2015

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende Bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	6
hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Boerenerven	9
2.3	Randvoorwaarden De Vliertlanden	11
hoofdstuk 3	Beleid	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)	28
hoofdstuk 4	Onderzoekskader	34
4.1	Algemeen	34
4.2	Geluid wegverkeer	34
4.3	Bodem	38
4.4	Bedrijven en milieuzonering	40
4.5	Lichthinder	44
4.6	Luchtkwaliteit	45
4.7	Externe veiligheid	46
4.8	Explosieven	48
4.9	Waterparagraaf	48
4.10	Flora en Fauna	55
4.11	Cultuurhistorie	59
4.12	Archeologie	62
4.13	Vormvrije m.e.r.	65
hoofdstuk 5	Toelichting op de planregels	68
5.1	Algemeen	68
5.2	De regels	68
hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	72
6.1	Economische uitvoerbaarheid	72
hoofdstuk 7	Procedure	74
7.1	Inspraak	74
7.2	Overleg	74
7.3	Zienswijzen	74

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

De ontwikkeling van 'De Vlierlanden' is formeel een onderdeel van het totale uitbreidingsgebied Ommen Oost, zoals in het Gemeentelijk Omgevingsplan staat beschreven.

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. In de klankbordgroep is in gezamenlijkheid besloten de naam te wijzigen. Deze plannaam is een verwijzing naar het ter plaatse aanwezige flierlandschap. Waar in voorliggende bestemmingsplan nog wordt gesproken over Ommen-Oost is dat een verwijzing naar het Gemeentelijk Omgevingsplan of ander gemeentelijk beleid, of naar het *voorontwerp* bestemmingsplan. Waar in het Gemeentelijk Omgevingsplan gesproken wordt over Ommen-Oost, wordt bedoeld op het gebied begrensd door de Haarsweg, Arriërflierweg, Arriërveldsweg en de Harderbergerweg (zie paragraaf 5.2.4. van het GOP).

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen woningbouwontwikkeling van "De Vlierlanden" wordt vastgelegd. Zoals in het Gemeentelijk Omgevingsplan staat beschreven biedt De Vlierlanden ruimte voor het bouwen van woningen in zowel de huursector als koopsector voor de komende decennia. Hier is ruimte voor een groene, gastvrije en geïnspireerde woonomgeving.

Voor het project is een uitgangspuntennotitie Ommen Oost fase 1 opgesteld. Deze notitie is vastgesteld door de raad op 11 april 2013. In deze notitie worden de uitgangspunten benoemd, die als input dienen voor de ontwikkeling. Met het vaststellen van deze notitie zijn de kaders voor het project bepaald. Daarnaast wordt parallel aan het bestemmingsplan het Masterplan De Vlierlanden opgesteld. Het Masterplan legt de ruimtelijke hoofdstructuur vast waarbinnen het gebied ontwikkeld zal worden.

De Vlierlanden wordt een consumentgestuurd en organisch gegroeid plan, passend bij de wens van het moment en de mogelijkheden in de markt. Daar hoort een bestemmingsplan bij waarbinnen de gewenste flexibele invulling mogelijk is. Voor dit bestemmingsplan is daarom ook gekozen voor een globale planvorm.

Het bestemmingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit een verbeelding en regels. Een bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument uit de Wet ruimtelijke ordening. 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 Vlierlanden" in dit gebied te reguleren.

1.2 **Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied is onderdeel van het buitengebied van Ommen grenzend aan de woonwijk Alteveer en ligt ten zuiden van het sportpark Westbroek. Rondom het sportpark is de ontwikkeling gaande van het plan "Boerenerven".

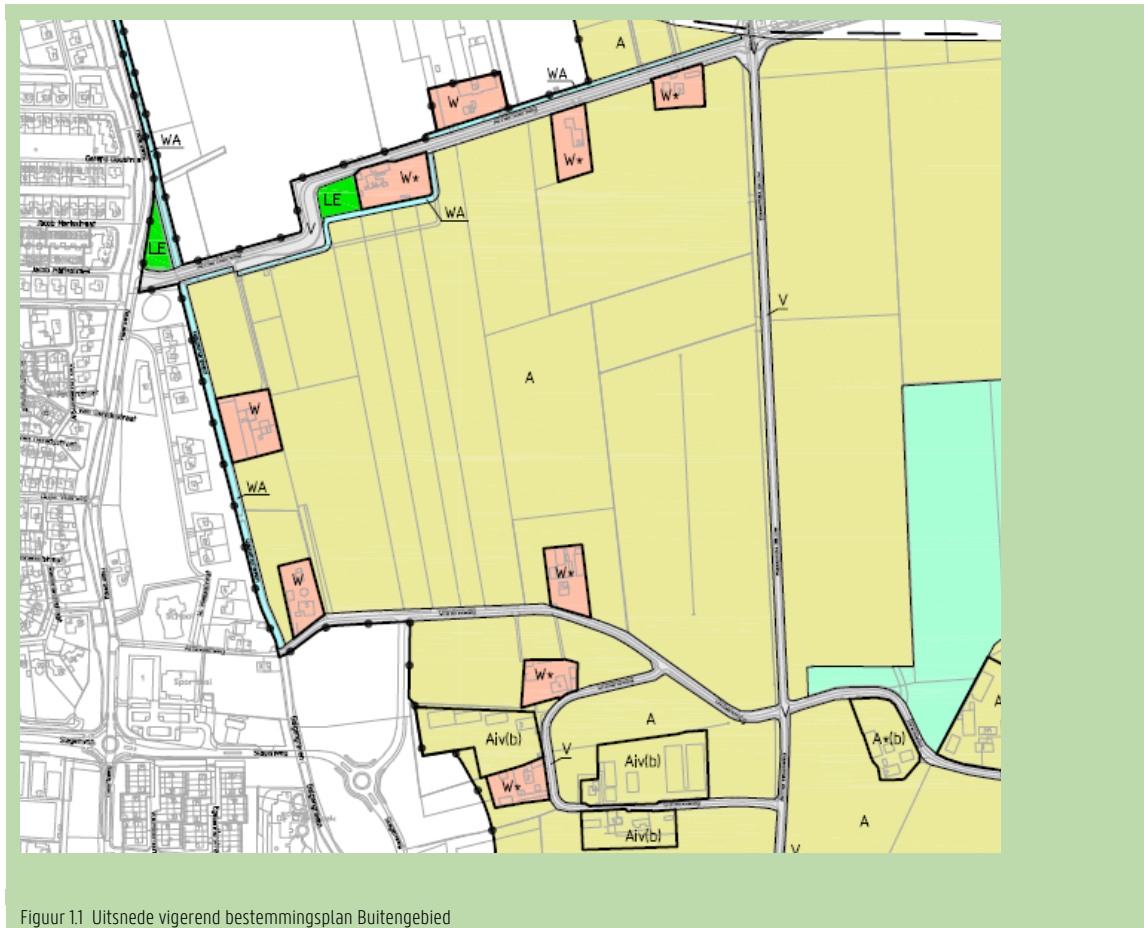
Het plangebied De Vlierlanden wordt begrensd door de Arriërflierweg met het sportpark aan de noordzijde, de Arriërveldsweg aan de oostzijde, de Otmansweg aan de zuidzijde en met ten zuiden daarvan nog twee agrarische percelen en aan de westzijde door de Slagenweg (aantakking bij de rotonde) en de Galgengraven.

1.3 **Vigerende Bestemmingsplannen**

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemmingsregeling voor de agrarische percelen naar woongebied. Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Buitengebied. Aan de Otmansweg liggen nog een tweetal aantal agrarische percelen. Deze agrarische percelen vormen geen onderdeel van de woninguitbreiding van "De Vlierlanden". Deze percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied bestemd als Intensieve veehouderij. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling worden de bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen met een agrarisch perceel zonder

bebouwing. De herbestemming van deze agrarische percelen wordt daarom tevens in dit voorliggende bestemmingsplan meegenomen.

	Bestemmingsplan	Vastgesteld Gemeente	Goedgekeurd Provincie
1	Buitengebied (gedeeltelijk)	18 februari 2010	n.v.t.



Figuur 1.1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied

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.



Figuur 12 Ligging bestemmingsplangebied

hoofdstuk 2 **Beschrijving van het plan**

2.1 **Huidige situatie**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van Ommen en wordt aan alle zijden begrensd door wegen, Slagenweg, Arriërflierweg, Arriërveldsweg en Otmansweg, met uitzondering van de noordwestelijke grens die door de Galgengraven wordt gevormd. De Galgengraven is een ecologische verbingszone aan de rand van de woonwijk Alteveer, ter plaatse van de historische watergang de Galgengraven.



Figuur 2.1a Slagenweg



Figuur 2.1b Galgengraven



Figuur 2.1c Arriërveldsweg



Figuur 2.1d Arriërflierweg

Slagenweg

De Slagenweg is de oostelijke ontsluitingsweg van Ommen. Deze hoofdonsluitingsweg is een 50-km weg die de toegang naar Ommen vormt vanaf de N34/ Coevorderweg. Vanaf de rotonde zal deze weg ook de hoofdonsluiting vormen voor de auto naar De Vlierlanden.

Arriërveldsweg

Deze weg vormt de oostelijke grens van het plangebied van De Vlierlanden. Deze weg heeft het karakter van een landweg met een smal profiel zonder gedefinieerde stroken voor fietsers en/of voetgangers. Opvallend is de houtwal die tussen het plangebied en deze weg ligt. Deze domineert ten noorden van de Otmansweg het beeld.

Otmansweg

Ten zuiden langs het plangebied loopt het historische lint de Otmansweg. Dit historisch lint bestaat uit een deel dat loopt van oost naar west. Aan de westzijde loopt deze door in een verbinding voor de fiets en voetganger naar Alteveer. Aan de oostzijde

loopt de Otmansweg door in de Brinkweg. Een kleine rondgang vormt eveneens onderdeel van de Otmansweg. Beide delen blijven behouden in de ontwikkeling.

Aan de Otmansweg liggen diverse boerderijen. Een groot deel van deze boeren bedrijven heeft inmiddels haar werkzaamheden stil gelegd of zal dat in de nabije toekomst doen. Alleen het bedrijf aan de Otmansweg 3 zal actief blijven. Het merendeel van de woonbebouwing aan de Otmansweg zal behouden blijven.

Deze weg kenmerkt zich door het smalle profiel en deels door de volwassen, waardevolle, laanbeplanting. Beide delen van de weg geven het gebied een sterk landelijk karakter dat bepalend is voor de identiteit van De Vlierlanden.

Arriërflierweg

De noordelijke grens wordt gevormd door de Arriërflierweg. Deze weg vormt tevens de scheiding tussen het plangebied ten zuiden en het sportpark en de ontwikkeling 'Boerenerven' ten noorden van de weg. Ook dit is een landelijke weg met slechts enkele woningen die hieraan zijn gelegen.

Opvallend is het 'bosgebiedje' in de westelijke hoek waar deze weg de Galgengraven raakt.



Figuur 2.2 Luchtfoto Otmansweg (bron: Globespotter)



Figuur 2.3 Otmansweg

Arriën

Het buurtschap Arriën, is een oud esdorp. Op de kaart uit 1832 is goed te zien dat de akkercomplexen op de hoger gelegen gronden tussen de Vecht en het buurtschap liggen. De structuur en omvang van Arriën zijn sinds 1850 nauwelijks veranderd. Incidenteel zijn boerderijen bijgebouwd, maar er is geen sprake van kernvorming. De geclusterde bebouwing in combinatie met de aanwezigheid van oude singels maken van het buurtschap een besloten plek in een voor de rest relatief open landschap. Het buurtschap Arriën en de boerderijen ten zuidoosten van de planlocatie is mede bepalend is voor de huidige identiteit van het gebied.



Figuur 2.4 Arriën

Open gebied

Naast de bebouwing bestaat het plangebied voornamelijk uit agrarische gronden en weilanden, onder andere grasland voor koeien en paarden. De erf- en laanbeplanting zorgen voor verdeling van de grote open ruimte.



Figuur 2.5 Plangebied

2.2 Boerenerven

Ten noorden van het plangebied ligt het Sportpark Westbroek en de ontwikkeling 'Boerenerven', beide vastgelegd in het bestemmingsplan 'Ommen Oost Boerenerven'. Het sportpark is al enige jaren in gebruik, maar 'Boerenerven' is nog niet in ontwikkeling. Aangezien deze ontwikkeling direct grenst aan het gebied is dit mede bepalend voor het toekomstige woonmilieu in De Vlierlanden ten zuiden van de Arriërflierweg en wordt hier aandacht aan besteed.

. Dit deel van het plangebied van het totale uitbreidingsgebied Ommen Oost is vooruitlopend op dit bestemmingsplan van kaders voorzien omdat er de noodzaak was om op kort termijn antwoord te kunnen geven op de verschillende initiatieven en opgaven in het gebied. Om die reden is Boerenerven in een eigen bestemmingsplan gevat en vormt het geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan.

De ligging van het plangebied 'achter' het Sportpark, op de rand van het bos, de landerijen en de landschapsstructuur vormt het belangrijkste aanknopingspunt om het plangebied om te vormen tot een ontspannen woonmilieu. De belangrijkste randvoorwaarden uit de stedenbouwkundige visie "Sportpark Ommen Oost" is dan ook wonen in het landschap refererend aan de typologie van de boerenerven in een besloten coulisselandschap. Hierbij moet een goede landschappelijke overgang gemaakt worden naar het Ommerbos en de ten oosten gelegen open weide/agrarische gronden.

Het coulisselandschap dat opgebouwd is met bestaande en nieuwe houtwallen en het slotenpatroon vormen samen een duurzame raamwerk. Binnen dit raamwerk ligt het sportpark, de bestaande woningen en de open velden die in ontwikkeling kunnen worden gebracht door middel van nieuwe boerenerven. Op elk erf zal door particulieren een beperkt aantal woningen worden gerealiseerd. Zo ontstaat in de loop van de tijd een nieuw woonlandschap.



Figuur 2.6 Stedenbouwkundig plan boerenerven, januari 2014 (indicatief)

2.3 Randvoorwaarden De Vlierlanden

2.3.1 Indicatief Programma

De Vlierlanden zal ontwikkeld worden tot een woongebied. De Vlierlanden bestaat uit drie delen. Ten noorden van de Arriërflierweg liggen de 'Boerenerven', tussen de Arriërflierweg en de Otmansweg is ruimte voor 350 woningen in een landelijke en dorpse setting. Het gebied ten zuiden van de Otmansweg zal naar verwachting niet snel tot ontwikkeling komen. In principe is hier ruimte voor een aantal 'Buitenplaatsen'. Zo kent elk gebied zijn eigen dynamiek en ontwikkeltijd en -snelheid. Er wordt op dit moment dus uitgegaan van woningen in twee verschillende onderdelen:

- ▶ Boerenerven, 34 woningen
- ▶ 350 woningen, in twee fasen, met ruimte voor lommerrijke kavels en verschillende woonsferen

Om dit te kunnen realiseren is gekozen voor twee woningbouwfasen in een gebied waar de natuur en het boerenbuitenleven dicht bij is. Het centrale deel van De Vlierlanden (oftewel het plangebied van voorliggende bestemmingsplan) is 38 hectare groot waar maximaal 350 woningen ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op dit gedeelte.

Consumentgestuurd

Als uitgangspunt wordt de richtlijn vanuit het Gemeentelijk OntwikkelingsPlan gekozen, een 30-20-50 verdeling:

- 30% sociale huur
- 20% sociale koop
- 50 % vrije sector woningen (koopwoningen boven de sociale koopwoninggrens).

Deze onderverdeling wordt slechts gebruikt als indicatie ten behoeve van het zorgdragen voor een evenwichtige opbouw in het plan en wordt flexibel gehanteerd. Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat deze consumentgestuurd zal zijn. Om volledig consumentgestuurd te kunnen zijn is gekozen voor een 'organische' ontwikkeling. De Vlierlanden is een groeiplan en zal stap voor stap (= 'organisch') tot stand komen op een gedoseerde, financieel verantwoorde manier op basis van vragen uit de markt.

Passend bij deze organische ontwikkeling wordt gewerkt met een globaal bestemmingsplan om deze consumentgestuurde ontwikkeling mogelijk te maken. Geen gefixeerde typologieën en verhoudingen, maar vrijheden binnen de bandbreedte van het aantal van 350 en van de financiële haalbaarheid. Een groeiplan kan in de loop van de tijd mee veranderen met veranderende vraag en marktomstandigheden. Dit stelt eisen aan het plan, het proces, het (woningbouw)programma en de uiteindelijke realisatie.

Het programma zal wenselijk, en daarmee verkoopbaar moeten zijn. Constant wordt geluisterd naar de vragen van de koper. Daar zorgvuldig en snel op reageren zorgt dat De Vlierlanden een succesvolle ontwikkeling zal worden.

Woonsferen

De Vlierlanden is een plek waar iedereen zijn woonwensen kan realiseren. Daarbij is er alle ruimte voor bijzondere woonvormen zoals een boerenerv, bosrijk wonen, maar ook natuurvriendelijk en ecologisch wonen. De woonsferen zijn indicatief en zullen in de stedenbouwkundige uitwerking (verkaveling) nader worden bezien. Doel van deze verschillende sferen is diversiteit in het gebied aanbrengen met de mogelijkheid om overgangen te maken van een compacter woonmilieu naar een open structuur, aansluitend op de omgeving.

2.3.2 Beschikbaar plangebied

Het plan bestrijkt een ruim gebied. Er zijn binnen het gebied een aantal aspecten die maken dat het geen onderdeel kan/mag vormen van het bruikbare woongebied waarop ontwikkeling plaats zal vinden. De volgende aspecten zijn daarbij van invloed:

- ▶ De bestaande (bouw)kavels in het plangebied zullen behouden blijven;
- ▶ Er is sprake van hinder- c.q. milieucontouren van bestaande bedrijven binnen (Otmansweg 3) en buiten (sportpark) het plangebied.
- ▶ Indicatieve contouren voor wegverkeerslawaaï rondom doorgaande wegen. Hierbij is op dit moment alleen rekening gehouden met bestaande wegen. Mogelijk zal in de toekomst ook nieuwe infrastructuur een belemmering vormen voor woonbebouwing in het gebied.

- ▶ Het is wenselijk om rekening te houden met het woongenot van de bewoners van woningen aan de Nicolaas Maesstraat, door een aanliggende zone van woningen met lagere dichtheid ten behoeve van een groene invulling.

Rekening houdend met bovenstaande zaken is het beschikbare woongebied in beeld gebracht. Overigens betekent dat niet dat de rest van de ruimte geen functie kan hebben ten behoeve van de woningen. Wegen, (delen van) tuinen, openbaar groen en water kunnen hier een plek krijgen. Conclusie is dat het beschikbare woongebied in basis voldoende is voor het gewenste aantal woningen, met een woningdichtheid van ongeveer 15 tot 20 woningen per hectare.

2.3.3 Masterplan De Vlierlanden

Naast de plangrenzen en belemmeringen in de ruimtegebruikkaart zijn er voor De Vlierlanden verschillende uitgangspunten en aanknopingspunten gedefinieerd in het stuk 'Uitgangspunten Ommen Oost fase 1' d.d. 12 februari 2013. Deze notitie is vastgesteld door de raad op 11 april 2013. In deze notitie worden de uitgangspunten benoemd, die als input dienen voor de ontwerpfasen. Met het vaststellen van deze notitie zijn de kaders voor het project bepaald. Dit beleidsstuk is aangevuld met het 'Kader ontwerpuitgangspunten Ommen Oost' d.d. september 2013. Op basis van deze uitgangspunten is het Masterplan De Vlierlanden opgesteld. Het Masterplan, dat tezamen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, geeft de ruimtelijke kwalitatieve kaders voor de inrichting van het gebied, vertaald in heldere uitgangspunten. Op basis van de landschapstypen en historische structuur, is daarin met de elementen van water, groen en verkeer een robuuste structuur (zie figuur 2.7) ontworpen voor De Vlierlanden. Deze structuur is noodzakelijk voor het functioneren van de wijk en als basis voor de landelijke en dorps identiteit. Binnen het stelsel van waterlopen, groenpartijen en wegen bevinden zich de verschillende woonvelden met ieder een eigen sfeer. Het Masterplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als beleidsstuk en is de basis voor verdere ontwikkeling

Samenvattend zijn de volgende belangrijke aspecten te benoemen:

Bestaande erven

Binnen het plangebied liggen verschillende bestaande erven. Enkele zijn in privaat eigendom en daarom geen onderdeel van het netto plangebied en andere zijn inmiddels in bezit van de gemeente.

Verkeersstructuur

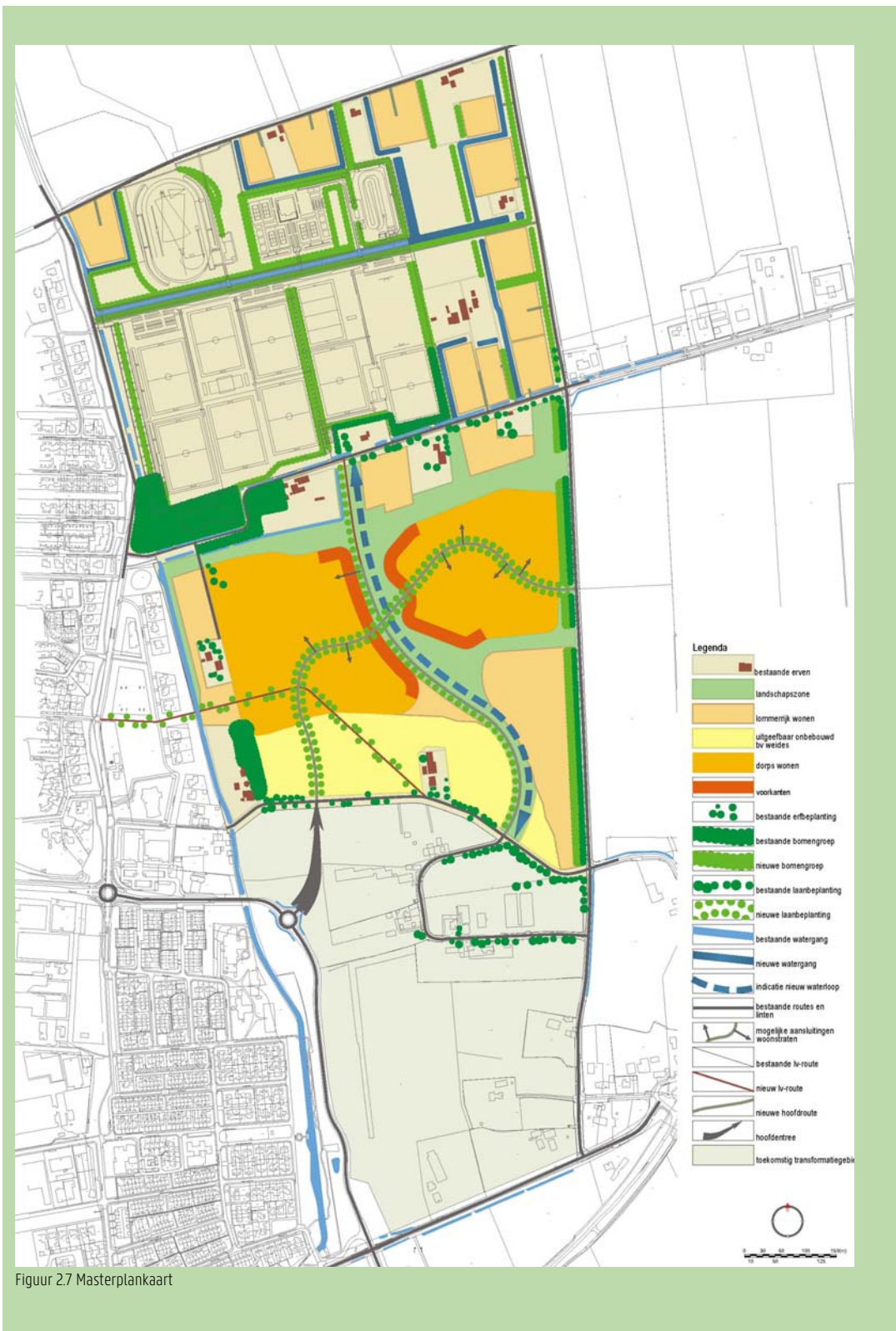
De ontwikkeling De Vlierlanden wordt verbonden met zijn omgeving. De hoofdontsluiting vindt plaats via de rotonde aan de Slagenweg. Bestaande wegen worden behouden en nieuwe wegen worden er op aangesloten. De historische route, die diagonaal door het plangebied loopt, wordt opgepakt als fietsroute. In het Masterplan zijn de fietsroutes globaal aangegeven. Of deze routes deel uitmaken van de gemeentelijke hoofdroutes moet nog blijken uit het Langzaam verkeersplan. Dit plan wordt in 2015 opgesteld. Dat laat onverlet dat de route aan een aantal voorwaarden moet voldoen t.a.v. de directheid, veiligheid, fietscomfort etc.

Een extra fietsverbinding over de Galgengraven ter hoogte van de Oude Vlierweg naar Alteveer wordt wenselijk geacht om de volgende redenen:

- ▶ Al tijdens de inloop zijn veel sympathieën getoond voor de fiets- en de loop inprikkers. 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 naar via de Otmansweg/ Alteveerweg blijft onveranderd in gebruik voor de langere fietsafstanden, zowel utilitair als recreatief.

Waardevolle groenstructuren

Rondom de erven, langs de wegen en aan de randen bevinden zich een aantal waardevolle groenstructuren. Deze zijn uit ecologisch oogpunt het behouden waard. De belangrijkste groenstructuren, zoals de oostelijke houtsingel, de zone langs de Galgengraven en het groen ten westen van Arriërflierweg 1a zijn specifiek bestemd. De overige groenelementen zijn niet bestemd maar behoud is wel het uitgangspunt. De bestaande groenstructuren worden uitgebreid en leggen een logische verbinding met de groenelementen uit de omgeving.



Figuur 27 Masterplankartaal

Watergangen en toekomstige afwatering

Bestaande watergangen worden zoveel mogelijk behouden. In De Vlierlanden zal voldoende ruimte komen voor water en waterberging komen. Het watersysteem wordt aangesloten op de hoofdwatergang langs de Arriërflierweg en zal worden afgevoerd via de Galgengraven. (zie paragraaf 4.9 Water)

Voorzieningsgebied

In de naastgelegen wijk Alteveer is op de rand van het plangebied een voorzieningsgebied aanwezig. De Vlierlanden kan ook gebruik maken van deze voorzieningen.

Duurzaam bouwen

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 (koude-warmteopslag) 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, door actief kennis te delen, de toekomstige bewoners te stimuleren dergelijke maatregelen te realiseren, en zal hiervoor ook faciliteren.

Beeldkwaliteit

De specifieke locatie op de rand van het agrarisch buitengebied zijn aanleiding om hier een gebiedseigen, landelijke wijk na te streven. Net als bebouwing in het buitengebied worden de nieuwe woningen in De Vlierlanden opgebouwd uit verschillende en gevarieerde massa's. Er is bij elk woningtype sprake van samengestelde volumes, met bijvoorbeeld gevarieerde kappen en wisselende hoogtes. Hierbij worden rijwoningen niet gebaseerd op herhaling en symmetrie, maar juist op een compositie als geheel.

Het uitgangspunt is landelijke architectuur geïnspireerd op de bebouwing van het buitengebied van Ommen. Daarbij is er veel keuzevrijheid voor de bewoners. De Vlierlanden gaat iets unieks toevoegen aan Ommen.

Per fase/uit te geven gebied zal worden bepaald of en welke eisen gesteld moeten worden aan de beeldkwaliteit. Hiervoor kan een instrument als een beeldkwaliteitsplan voor ingezet worden of een andere vorm van aanvulling of een wijziging op de welstandsnota.

2.3.4 Fasering

Onderhavige bestemmingsplan heeft een flexibele, globale planvorm die de ambitie voor De Vlierlanden ondersteunt.

Een grootschalige ontwikkeling is in deze tijd niet meer vanzelfsprekend succesvol. De huidige markt vraagt om een andere aanpak. Het uiteindelijke perspectief van maximaal 350 woningen in De Vlierlanden vraagt om een aanpak waar de koper, inwonenden en omwonenden centraal staat. Een ontwikkeling waar men trots op is en tot in lengte van dagen in wil wonen. Om die reden kan nu nog geen definitieve inrichting van het gebied worden bepaald. Dit zal met belanghebbenden en kopers zelf worden gedaan.

Op basis van de robuuste structuur kunnen globaal twee deelgebieden worden onderscheiden, ten westen en ten oosten van de centrale nieuwe landschapszone met waterloop en begeleidende beplanting.

Op basis van een proefverkaveling kunnen ten westen hiervan circa 200 woningen worden gerealiseerd en ten oosten circa 150 woningen. Een fasering is gekoppeld aan de landschapszone:

- De fasering is tot stand gekomen na uitvoerig overleg met de provincie ter voorkoming van onnodige versnippering van het landschap. Behalve het zwaarste argument om versnippering van het buitengebied te voorkomen, wordt met de gekozen fasering het best tegemoet gekomen aan een organische ontwikkeling van Ommen door de 1e fase (bestemming Woongebied) direct te laten aansluiten op de bestaande dorpsbebouwing aan de westzijde.

- De 1e fase (bestemming Woongebied) sluit door een ontsluiting op de rotonde ten zuidwesten van het plangebied tevens aan op de bestaande ontsluitingsstructuur, anders dan het geval zou zijn met de door reclamant voorgestelde fasering waarbij het noordelijk deel het eerst tot ontwikkeling zou komen.

- Gemeente meent gekozen te hebben voor een logische faseringsgrens, gebaseerd op de bestaande landschappelijke karakteristiek en gekozen stedenbouwkundige invulling van de wijk. De faseringsgrens, daarmee doelend op de grens tussen bestemming Woongebied met directe bouwtitel en de bestemming Woongebied - Uit te werken is namelijk gebaseerd op de in het Masterplan opgenomen structuurkaart en nadere stedenbouwkundige opzet met daarin twee kernen, gescheiden door een landschapszone. Een en ander wederom met het oog op het voorkomen van ongewenste versnippering.

Gestart zal worden met het realiseren van woningen in het westelijk deel. Voor het oostelijk deel van het plangebied is om die reden een uit te werken woonbestemming opgenomen. Binnen deze uit te werken bestemming 'Woongebied – Uit te werken' zijn uitwerkingsregels opgenomen, zodat al wel inzicht bestaat in wat er komen gaat. Zodra er overeenstemming bestaat over de realisatie van woningen en/of bijbehorende voorzieningen, kan de bestemming worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Deze uitwerking doorloopt zijn eigen procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Doelstelling van het voorliggende plan is om de gronden met een uit te werken bestemming binnen 10 jaar een functiewijziging te laten ondergaan. Wanneer een ontwikkeling niet binnen de uitwerkingsregels past zal er een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld voor de betreffende locatie, een zogenaamde postzegelbestemmingsplan.

2.3.5 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen, gebaseerd op de CROW richtlijnen. Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor het project, moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij de realisatie van vrijstaande woningen in de rest bebouwde kom, niet stedelijk gebied, met een gemiddelde parkeerdruk, is de parkeernorm 2,3 parkeerplaats per woning (met inbegrip van 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Voor overige woningen geldt een lagere norm. Binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid te realiseren op eigen terrein.

Voor de inrichting van parkeervoorzieningen hanteert de gemeente de volgende algemene parkeerregels:

- a. Bij een feitelijke gebruiksverandering of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. Indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. Indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.

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.

3.1.2 **Ladder duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 vastgelegd als procesvereisten in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen (zie figuur 2.8).

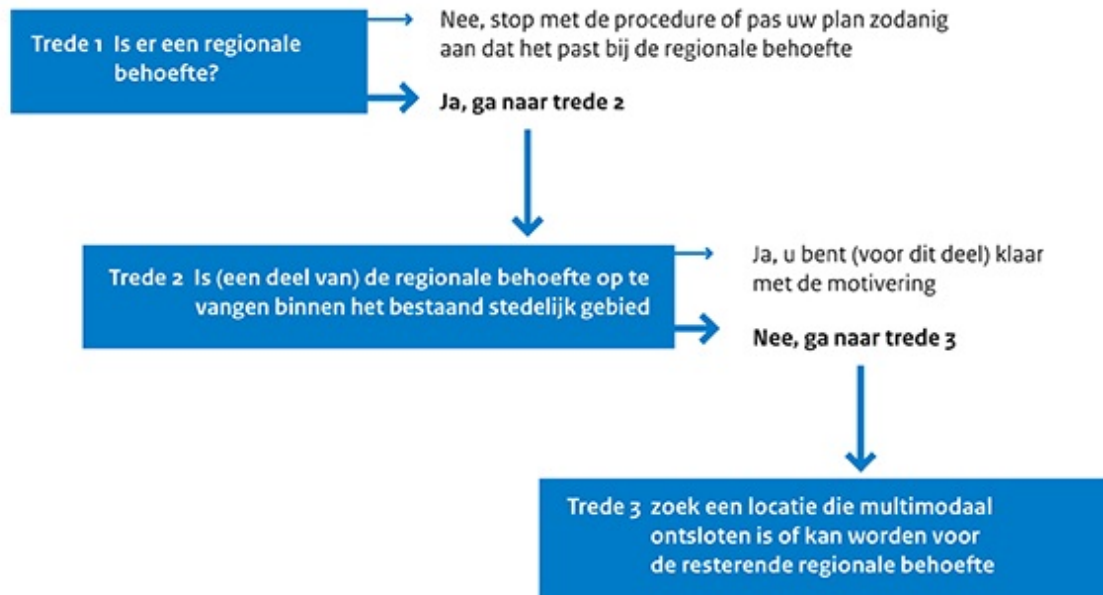
Toetsing aan verstedelijkingsladder

Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de doelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het onderstaande geconstateerd.

Trede 1 Regionale behoefte

Om de regionale woningbouwvraag inzichtelijk te maken is de toekomstige vraag zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld gebracht. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het bestaande woningmarktgebied voor Ommen is voornamelijk lokaal.

De ladder



Figuur 3.1 Ladder duurzame ontwikkeling

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.

Primos 2013	Bevolking totaal [personen]	Huishoudens totaal [aantal]
2012	17380	7047
2015	17406	7185
2020	17703	7479
2025	17886	7655
2030	17925	7759

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																
Kern	Locatie	G/P	Soort woning	totaal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 en verder
		(gemeente/ particulier)		aantal kavels												
WONINGBOUWPROGRAMMA - GEMEENTELIJK																
Ommen Westflank	Kop Varsenerstraat	Bouyclaim	Koop appartementen	5		5										
Ommen Westflank	11 april Plein	Bouyclaim	Koop appartementen	10		10										
Ommen Westflank	Vml. Alti locatie	Bouyclaim	Koop/Huur appartementen	18				18								
Ommen Westflank	Varsenerdijk	Bouyclaim	Koop appartementen	41				10	10	10	11					
Ommen	Havengebied West	Bouyclaim	divers	93	16	22	22	11	11	11						
Ommen	Ommen Oost - Iommerijk	G/P		50	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	12
Ommen	Ommen Oost - landgoederen	G/P		3				1				1				1
Ommen	Ommen Oost - woongaard	G/P	divers	300		22	21	22	21	22	21	22	21	22	21	22
Ommen	Boerenerven Ommen Oost	G	11 boerenerven met 2,3,4 won	12		2	2	1	1	1	5					
Ommen	Ommersstraat	G/P	huurwoning (vrije markt)	5		5										
Ommen	Havengebied Oost	G		49								10	10	10	10	9
Beerzerveld	Schuurmanstraat	G	2*1 kap (4) en vrijstaand (2)	6		2	2		1	1						
Beerzerveld	Van Alewijkstraat	G	(nu nog agrarische bestemming)	15												15
Lemlele	Bulemansteeg	G	vrijstaand (woon-werk)	8		2	1	1	1	1	2					
Lemlele II	Lemlele II, 2 gemeentelijke kavels	G	vrijstaand	2			1	1	1							
				617	21	68	63	66	61	49	43	36	35	35	35	35
WONINGBOUWPROGRAMMA - PARTICULIER																
Ommen Centrum	Gasthuis/Middenstraat*	P	Appartementen zorg	32												32*
Ommen Centrum	Bouwstraat/Kruisstraat*	P	Appartementen	9												9*
Ommen Centrum	wonen boven winkels (3 locaties)	P	Appartementen huur	3		3										
Ommen Centrum	Julianastraat 1e fase	P	Appartementen en stadswoningen	10		6	4									
Ommen Centrum	Julianastraat 2e fase*	P	Appartementen	12												12*
Ommen Centrum	Bouwstraat/Tuinstraat	P	Appartementen en geschakeld	6		4	2									
Ommen Centrum	Univ (Julianastraat)	P	geschakeld en vrijstaand	2		2										
Ommen Zuid	4 locaties	P	vrijstaand	9	2	1	1	1	1	1	1	1				
Ommen	Boerenerven Ommen Oost	P	11 boerenerven met 2,3,4 won.	22		2	2	3	3	2	2	3	3			
Beerzerveld	Westenweg	P	starterswoningen	7		3	3	1								
Beerzerveld	Westenweg	P	Zorg	2		2										
Lemlele	Onder Venne	P	grondgebonden divers	22	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Vilsteren	Erve Vierhof	P	starterswoning	2		2										
Vilsteren	Gravendijk	P	vrijstaand	1			1									
Hutengebied	rood voor rood	P	vrijstaande woningen	10	1	1	1	1	1	2	3					
Buitengebied	divers	P	vrijstaand/splitsing	2		1	1									
Buitengebied	Stekkenkamp	P	zorg extramuraal huurwoningen	24		4	4	4	4	4	4					
				175	5	33	21	11	11	12	12	5	5	5	2	0
			Totaal gemeente en particuliere plannen	792	26	101	74	77	62	61	55	41	40	40	37	35

*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 Ommen Oost 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 verhuisgeneigdheid van de verschillende doelgroepen. In de bijlage "Kansrijke doelgroepen" (Bijlage 15) 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.

Trede 2 Binnen bestaand gebied

In deze stap wordt onderzocht 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 met fasering dragen bij aan het voorzien in de kwalitatieve vraag en geven ruime mogelijkheden om te kunnen wendend 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 Ommen Oost geboden.

Kortom, er zijn geen locaties binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig die kunnen voorzien in de regionale behoefte.

Trede 3 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

Dit bestemmingsplan 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.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en verordening Provincie Overijssel

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

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

Voor de stedelijke omgeving worden in de omgevingsvisie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven aangegeven.

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

Het door de provincie gekozen sturingsmodel in de omgevingsvisie kan als volgt worden beschreven. Allereerst vindt de afweging plaats of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Dit is opgenomen in de generieke beleidskeuzes. Vervolgens wordt gekeken waar deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In de omgevingsvisie zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen voor de gebieden. Tot slot wordt met behulp van de gebiedskenmerken aangegeven hoe de ontwikkeling plaats moet vinden.

3.2.1.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

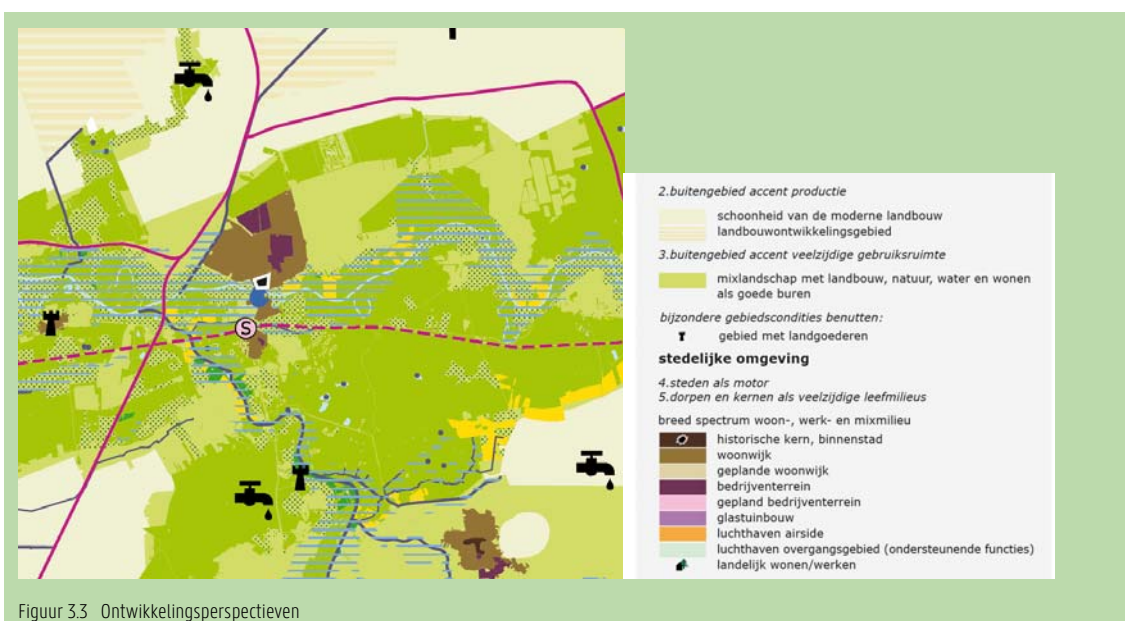
Bij de of-vraag dient beantwoordt te worden of aan generieke beleidskeuzes voldaan wordt. Op veel thema's leidt de trits SER-ladder/zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven, gebiedskenmerken tot een duidelijk fundament voor het beleid voor dat thema. Op het gebied van wonen in de stedelijke omgeving leidt de SER-ladder tot het volgende: bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op herstructurering. Als uitbreiding echt noodzakelijk is dan geschiedt uitvoering via integrale gebiedsontwikkeling conform gebiedskenmerken (zie het antwoord op de HOE-vraag). De SER-ladder geeft aan dat inbreiding (door verdichting of ruimtevriendelijker indeling van het bestaande stedelijk gebied) de voorkeur verdient boven uitbreiding van het stedelijk gebied.

De Vlierlanden is een locatie die door de gemeente Ommen is beoogd als stedelijk uitbreidingsgebied. Dit omdat binnen de gemeente Ommen de mogelijkheden voor herstructurering dermate klein zijn dat niet voldaan kan worden aan de toenemende vraag naar woningen en voorzieningen. Wel is sprake van "gebundelde uitbreiding van het stedelijk gebied". Dit zorgt er voor dat de invloed op landschap en ruimte beperkt blijven. Er zal sprake zijn van zuinig ruimtegebruik en volledige benutting van het gebied. De ontwikkelingen dienen echter wel uitgevoerd te worden volgens de gebiedskenmerken (zie de HOE-vraag).

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de Omgevingsvisie aangeduid als "buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte". Actuele ontwikkelingen en dynamiek op gebied van landbouw, natuur, water, wonen en recreëren worden ingezet om de intimiteit en eigenheid van de Sallandse en Twentse mixlandschappen te versterken. Deze ontwikkelingen en dynamiek kunnen zo worden benut om in deze landschappen met een rijke wordingsgeschiedenis vitaliteit en vernieuwing op gang te houden.

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. In dit geval is sprake van "wonen" en "kleinschalige bedrijvigheid" (b.v. een woning met beroep aan huis of een bed & breakfast), wat daardoor past binnen de ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied.



Figuur 3.3 Ontwikkelingsperspectieven

Gebiedskenmerken

Als in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden. Bij de gebiedskenmerken is in de kolom 'sturing' onder de kop norm aangegeven welke kenmerken altijd, met elke ontwikkeling, gerespecteerd en versterkt dient te worden omdat ze gerekend worden tot het provinciale belang. Onder de kop richting is een manier van omgang met kenmerken weergegeven, die de provincie zeer wenselijk vindt. Hier mag van worden afgeweken. Onder de kop inspiratie staan ontwikkelingen vermeld die denkbaar zijn in het betreffende gebiedstype met respect voor de gebiedskenmerken.

1 Natuurlijke laag

Dekazandvlakte en ruggen.

Kenmerken

Deze natuurlijke laag komt in een groot deel van de provincie Overijssel voor. Na de ijstijd bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms liggen deze gebieden dicht bij elkaar, soms verder van elkaar.

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Richting

Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Norm (provinciaal belang)

Dekazandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

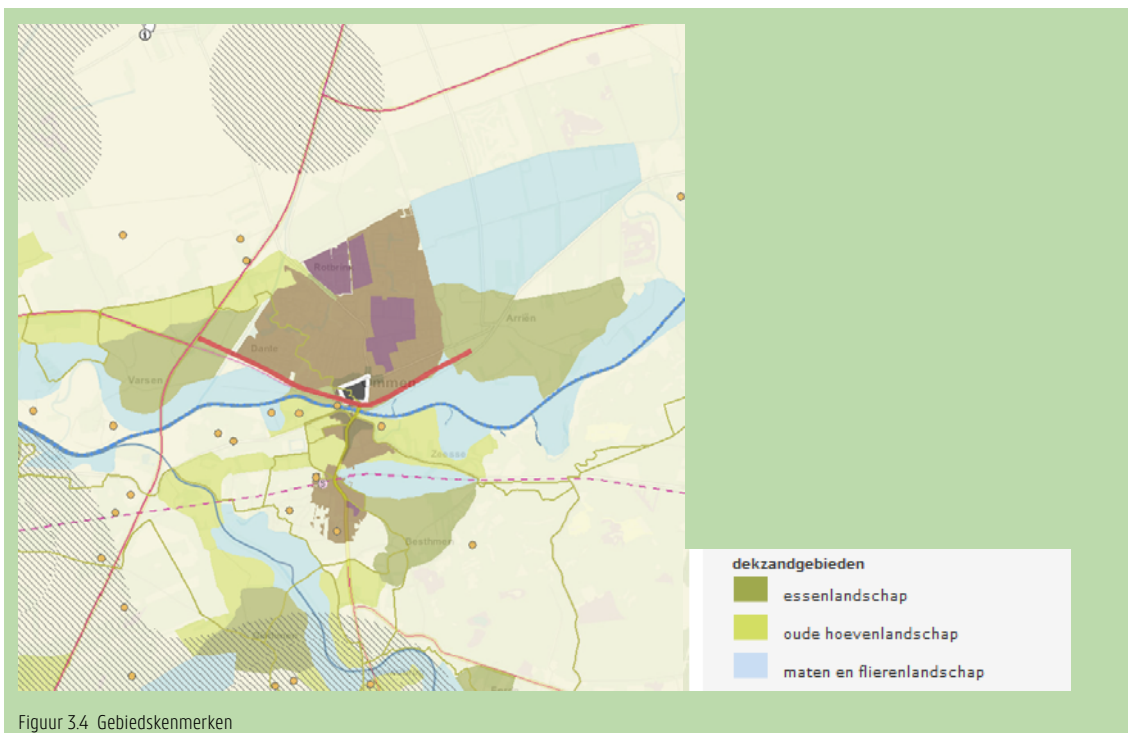
De nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Er wordt een duurzame structuur van water, groen en verkeer gerealiseerd op basis van de landschapstypen en historische structuur. Dit uit zich onder meer in een verwijzing naar het flierlandschap met bloemrijke graslanden en andere structuurdragers alsook naar het broekontginningslandschap met lineaire structuren.

In het Masterplan wordt hierop uitgebreid ingegaan. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de inrichting van het plangebied. Met de beplanting en inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten op het landschap.

2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: maten en flierenlandschap

In de catalogus gebiedskenmerken wordt het plangebied aangeduid als “maten en flierenlandschap”.

Voor het plangebied is het aannemelijker, dat het gebied hoort bij het landschapstype 'jonge heide- en broekontginningslandschap'.



Figuur 3.4 Gebiedskenmerken

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.

De provincie wijst de gemeente erop dat de provinciale kaarten vrij grof (globaal) zijn en dat er ruimte is voor de gemeente om – onderbouwd - uit te gaan van een andere begrenzing van deze landschappen als de werkelijkheid daar aanleiding toegeeft. Voor het plangebied is het aannemelijker, dat het gebied hoort bij het landschapstype 'jonge heide- en broekontginningslandschap'.

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.



Figuur 3.5 Topografische kaart 1850 (Bron: Watwaswaar).



Figuur 3.6 Topografische kaart 1914 (Bron: Watwaswaar).

Voor de laag van het agrarisch-cultuurlandschap wordt voor dit plangebied daarom uitgegaan van het gebiedstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden

als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

De ontwikkelingen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap' zijn:

- schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven;
- transformatie landbouwerfen tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijds-/ woonlandschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken); werklandschappen veranderen langzaam in vrijetijds- en consumptielandschappen;
- door de broze samenhang en de geringe eigen kwaliteit van dit landschapstype valt het landschap uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de (bedrijfs)kavel.

De ambitie ('jonge heide- en broekontginningslandschap'):

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Richting ('jonge heide- en broekontginningslandschap'):

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Indien de ambitie en de richting van de sturing wordt geprojecteerd op de ruimtelijke ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan blijkt dat deze ontwikkeling goed aansluit bij ambities van het provinciebestuur. Zoals uit hoofdstuk 6 blijkt is er voor de bouwkevel sprake van een goed doordacht stevig landschapsplan. In dit plan wordt met nieuwe duidelijke structurerende landschapselementen aangesloten bij de eigenschappen van het thans aanwezige landschap.

Norm (provinciaal belang)

Voor het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap" zijn geen normen van toepassing.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats in het overgangsgebied van het hoger gelegen jonge heide ontginningslandschap in het westen naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap in het oosten. Zoals reeds vermeld is, is sprake van een goed doordacht inrichtingsplan waarbij wordt aangesloten op de aanwezige gebiedskenmerken. In de ontwerp- en uitvoeringsfase van de wijk De Vlierlanden wordt veel aandacht besteedt aan de onderliggende "landschappelijke laag". Dit uit zich onder meer in een verwijzing naar het flierlandschap met bloemrijke graslanden en andere structuurdragers alsook naar het broekontginningslandschap met lineaire structuren.

In hoofdstuk 2 planbeschrijving wordt kort ingegaan op het de robuuste structuur als structuurdrager van de ontwikkeling. Meer hierover kan worden gelezen in het Masterplan De Vlierlanden.

De stedelijke laag en de lust- en leisure laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaarten 'de stedelijke laag' en de 'lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.1.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder. 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.

Voor bestemmingsplannen geldt dat zij moeten voldoen aan een aantal aspecten die in de omgevingsverordening Overijssel zijn opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste aspecten weergegeven.

artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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.

In de verordening wordt in artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit gesteld dat:

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Voor de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de gebiedskenmerken van zowel maten- en flierenlandschap, als het landschapstype jonge heide en broekontginningslandschap. De ruimtelijke kwaliteit zal in het plangebied worden versterkt, waarbij de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast.

2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.

Paragraaf 3.2.1.1 van deze toelichting, Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, onder het "kopje" Gebiedskenmerken is op de Catalogus Gebiedskenmerken uitgebreid ingegaan. De ontwikkeling sluit aan op de aanwezige gebiedskenmerken.

3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Paragraaf 3.2.1.1 van deze toelichting, Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, onder het "kopje" ontwikkelingsperspectieven is op dit aspect uitgebreid ingegaan. De ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief van mixlandschappen.

4. Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer er sprake is sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen en voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken. Deze afwijkingmogelijkheid geldt niet voor gevallen waarin sprake is van ontwikkelingen die volgens het bepaalde in de onderdelen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 MER-plichtig zijn.

Bovenstaande is niet op onderhavige plangebieden van toepassing.

5. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken normerende uitspraken worden gedaan, voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze normerende uitspraken. In de planregels zijn de normerende uitspraken meegenomen.

Volgens de kaarten bij de Catalogus Gebiedskenmerken van juli 2009 van de provincie Overijssel zijn de gronden van de in het plan voorziene uitbreiding aangewezen als maten- en flierenlandschap. Als norm voor het maten- en flierenlandschap is opgenomen dat de maten, flieren en beken een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op de instandhouding van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, voldoende ruimte voor water en het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen. Als ambitie voor het maten- en flierenlandschap is in de Catalogus Gebiedskenmerken opgenomen om dit type landschap weer herkenbaar te maken, en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven. De nog gave delen verdienen een intensief op cultuurhistorische waarden gerichte inrichting en beheer. Voor de andere delen zijn het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter en de continuïteit van het landschap het uitgangspunt. Nieuwe dragers als biomassateelt, (es)dorpontwikkeling in de nabijheid, water(voorraad)berging en particulier natuurbeheer zijn voor dit landschap aan de orde.

Met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit wordt in paragraaf 3.2.1.1 van deze toelichting aangegeven dat het plangebied formeel is gelegen in een maten- en flierenlandschap, maar dat het aannemelijker is dat het gebied hoort bij het landschapstype jonge heide en broekontginningslandschap. De locatie is niet meer als 'echt' Maten en Flierenlandschap te herkennen. Ook liggen er in het plangebied geen beken of andere gebiedskenmerken die bescherming behoeven. Er is om deze reden dan ook geen beschermende regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Wel wordt in het plangebied bij de inrichting de aanwezige gebiedskenmerken zoveel mogelijk behouden en versterkt, zie ook paragraaf hoofdstuk 2 planbeschrijving en paragraaf 3.2.1.1 waar is ingegaan op de vier-lagen-benadering.

6. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze richtinggevende uitspraken. In de planregels zijn de richtinggevende uitspraken meegenomen.

Bovenstaande is niet op onderhavige plangebieden van toepassing.

7. Van het gestelde onder 5 mag gemotiveerd worden afgeweken wanneer:
 - er sprake is van zwaarwegende sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen en
 - b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.
 - a.) Ondanks dat het plangebied niet meer als 'echt' Maten en Flierenlandschap te herkennen is, wordt echter wel formeel juridisch gezien afgeweken van artikel 2.15 lid 5 van de omgevingsverordening. De gemeenteraad kan afwijken van de normerende uitspraken indien er sprake is van sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen. In dit geval is er sprake van dergelijke redenen. In paragraaf 3.1.2 van de toelichting is een uitgebreide motivatie gegeven waarom er binnen de gemeente Ommen een dringende behoefte is aan nieuwe woningen. 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 regionale woningbouwvraag is zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld gebracht. Als het plangebied in de toekomst niet ontwikkeld kan worden zal een groot deel van de bovengenoemde doelgroepen uit de gemeente Ommen gaan verhuizen. Dit is zowel maatschappelijk als sociaaleconomisch ongewenst.
 - b.) Doordat de eigenschappen van het oorspronkelijke landschap zoveel mogelijk worden geïntegreerd in de planontwikkeling, ligt er een plan dat voldoet aan het principe van ruimtelijke kwaliteit uit de Omgevingsvisie. Er is dan ook geen sprake van strijd met het in de Omgevingsvisie opgenomen provinciaal belang.
8. Van het gestelde onder 6 mag worden afgeweken mits voldoende gemotiveerd is dat de kwaliteitsambitie zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken in gelijke mate gerealiseerd wordt.

Bovenstaande is niet op onderhavige plangebieden van toepassing.

artikel 2.13 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Op dit thema is reeds ingegaan in paragraaf 3.1.2 Duurzaamheids-ladder verstedelijking. Net als in de omgevingsvisie gaat ook de omgevingsverordening uit van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Inbreiding gaat daarom dan ook voor op uitbreiding. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Op de

SER-ladder is een variant ontwikkeld voor de groene omgeving om te bereiken dat de principes van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik wordt toegepast op andere dan stedelijke ontwikkelingen die een claim leggen op de groene omgeving.

In de verordening wordt bestaand bebouwd gebied in de eerste plaats gedefinieerd als de gronden die op grond van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Op basis van deze principes dient eerst bezien te worden of door optimaal gebruik van bestaande erven niet tegemoet gekomen kan worden aan de wens voor meer ontwikkelingsruimte.

De realisatie van de woonwijk betreft een stedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder.

In voorliggend plan is de bestemming "woongebied" van toepassing. In de Omgevingsverordening is hier wat betreft wonen aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en in afstemming met buurgemeenten en maatschappelijke partners moet hebben plaatsgevonden.

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. In dit geval is sprake van "wonen" en "kleinschalige bedrijvigheid" (b.v. een woning met beroep aan huis of een bed & breakfast), wat daardoor past binnen de ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied.

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de principes van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik van gronden in het landelijk gebied, zoals dit is opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2.13 Conclusie

De ontwikkelingen van onderhavig plan passen binnen de Omgevingsvisie van Overijssel. Met dit bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt naar woonbuurt die wordt ingepast in de bestaande landelijke karakteristiek. Hiermee wordt invulling geven aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie. De ontwikkeling past binnen de aanduiding mixlandschappen. Daarnaast zijn de geldende gebiedskenmerken als ontwerpuitgangspunt gebruikt voor het ontwerp en voorziet het plan in een goede landschappelijke inpassing passend binnen het sturingsmodel van de provincie. Ook is er sprake van zwaarwegende sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen.

3.3 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

Met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 3.1.2 is de actuele plancapaciteit nader onderbouwd en in paragraaf 2.3 is het programma verder uitgewerkt. Om landschappelijke versnippering te voorkomen is bovendien een fasering in het plan opgenomen, gekoppeld aan landschapszones. Hierop is in paragraaf 2.3.4 ingegaan. Paragraaf 3.3 geeft voor de volledigheid de beleidskaders uit het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (hierna: GOP) weer.

3.3.1 GOP; 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 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

Voor de 5 deelgebieden zijn recent integrale bestemmingsplanherzieningen doorgevoerd.

Waar in het Gemeentelijk Omgevingsplan gesproken wordt over Ommen-Oost, wordt bedoeld op het gebied begrensd door de Haarsweg, Arriërflierweg, Arriërveldsweg en de Harderbergerweg.

3.3.2 **GOP; 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.

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'.

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.

Opgave

De nieuwbouw van woningen en de opgave die Ommen hier heeft met een jaarlijks te realiseren bouwprogramma van circa 60 woningen, gespreid over huur- en koopsector en gericht op de door Ommen onderscheiden doelgroepen, wordt grotendeels gerealiseerd in de drie grote nieuwbouwlocaties Westflank, Havengebied en Ommen Oost. 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).

Ommen start in het Havengebied met de herontwikkeling van het westelijk Havengebied. Daarnaast realiseert de gemeente in Ommen Oost een grootschalige nieuwe woonwijk, die de komende decennia voldoende ruimte biedt. Ommen Oost biedt in combinatie met de nieuwbouw in de Westflank en het Havengebied voldoende ruimte voor de realisatie van de bouwopgave en –behoeften in Ommen. Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel mag Ommen tot 2015 maximaal 240 woningen realiseren. Dit komt neer op jaarlijks 60 woningen. Deze woningen moeten primair voor de eigen inwoners worden gerealiseerd.

Realisatie

Het nieuw te ontwikkelen gebied Ommen Oost (inclusief het plangebied 'Boerenerven') heeft een huidige bestemming als agrarisch gebied en is gelegen ten oosten van de Haarsweg en wordt begrensd door de Haarsweg, Arriërflierweg,

Arriërveldsweg en de Otmansweg. Het is de bedoeling om hier een duurzame woonwijk te ontwikkelen. De uitbreiding ten zuiden van de Arriërflierweg zal bestaan uit circa 350 woningen, waaronder 50 woningen lommerrijk wonen. Het gebied biedt ruimte voor het bouwen in zowel de huursector als koopsector voor de komende decennia. Ook biedt het gebied ruimte voor nieuwe woonconcepten, zoals het 'lommerrijk wonen' en wonen op "Landgoederen". De "Boerenerven" worden mogelijk gemaakt in een separaat bestemmingsplan 'Boerenerven'. De rest van de ontwikkelingslocatie Ommen Oost wordt in dit bestemmingsplan De Vlierlanden mogelijk gemaakt. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan gaat uit dat in dit deel van Ommen Oost invulling wordt gegeven aan de wens tot het faciliteren van Lommerrijk wonen (circa 50 woningen).

3.3.3 **GOP; Welzijn en leefbaarheid, Wonen**

In paragraaf 6.1 van het GOP wordt ingegaan op het aspect wonen in de gemeente Ommen. Hoewel de bevolkingsgroei stagneert en er sprake is van een lichte krimp is er toch een behoorlijke woningbouwbehoefte te onderkennen vanuit de eigen bevolking van Ommen. De gemeente Ommen heeft in de afgelopen jaren stevige achterstanden opgelopen in haar woningbouwprogramma. In de periode 2009 – 2011 zijn er nauwelijks woningen gerealiseerd, circa 10 woningen. Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel had de gemeente Ommen in deze periode gemiddeld ruim 80 woningen per jaar op moeten leveren. Dit betekent dat op meerdere locaties in Ommen (waaronder Ommen Oost) woningbouw tot ontwikkeling kan worden gebracht. Daarbij moet rekening worden gehouden met o.a. het aantal woningen dat de gemeente mag bouwen op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel. Dit betekent 240 woningen tot januari 2015 voor de gehele gemeente Ommen.

De plancapaciteit is in het GOP voor Ommen Oost gesteld op totaal 355 woningen. Realisatie van 120 woningen voor 2015 en realisatie van 235 woningen in de periode 2015-2020. Ommen Oost biedt mogelijkheden voor de doelgroep starters, gezinnen en sociale bouw.

Binnen de opgave van nieuw te bouwen woningen, wordt een onderverdeling aangehouden van:

- ▶ 30% huurwoningen;
- ▶ 20% sociale koopwoningen;
- ▶ 50% vrije sector woningen.

Het is de bedoeling om deze onderverdeling flexibel te hanteren, waarbij kan worden geanticipeerd op actuele ontwikkelingen.

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

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

3.3.4 **GOP; conclusie**

Het plangebied "De Vlierlanden" vormt samen met de ontwikkeling van "Boerenerven" een uitbreidingswijk ten oosten van de kern Ommen. Met dit bestemmingsplan wordt in een flexibele vorm de mogelijkheid gegeven voor de ontwikkeling van het centrale gedeelte van deze woonwijk.

De plancapaciteit is in het GOP voor Ommen Oost (daarmee doelend op het begrensd door de Haarsweg, Arriërflierweg, Arriërveldsweg en de Harderbergerweg, zie paragraaf 5.2.4) gesteld op totaal 355 woningen.

De ontwikkeling past binnen de kaders zoals gesteld in het Gemeentelijk Omgevingsplan en de notitie Uitgangspunten Ommen Oost.

Met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 3.1.2 is de actuele plancapaciteit nader onderbouwd en in paragraaf 2.3 is het programma verder uitgewerkt. Om landschappelijke versnippering te voorkomen is bovendien een fasering in het plan opgenomen, gekoppeld aan landschapszones. Hierop is in paragraaf 2.3.4 ingegaan.

hoofdstuk 4 **Onderzoekskader**

4.1 **Algemeen**

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de ontwikkeling van De Vlierlanden mogelijk te maken. 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 wegverkeer**

4.2.1 **Wet geluidhinder**

Voor een goed woon- en leefklimaat in de Vlierlanden is van belang dat het geluidsniveau van het wegverkeer binnen een aanvaardbaar niveau blijft. Dat geldt zowel voor het geluid van de bestaande wegen als de nieuwe nog aan te leggen wegen in het plan. Het plan de Vlierlanden grenst aan de bestaande wegen: Slagenweg, Otmansweg, Ariërveldsweg en Arriërflierweg. De wegen zijn zoneringsplichtig in de zin van de wet geluidhinder.

Wettelijk kader

De bovengenoemde wegen zijn zoneringsplichtig op basis van de wet geluidhinder. 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-waardebesluit' 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 woningen en overige geluidsgevoelige objecten in het plan, gelegen binnen de zones van deze wegen, geldt voor de maximale geluidsbelasting een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB (art. 82). Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, na afweging van geluid reducerende maatregelen (wegverharding, verkeerssnelheid, verkeersmaatregelen, afscherming, stedenbouwkundig en meer) hogere geluidgrenswaarden vast te stellen tot een maximum Lden 58 dB in bebouwde kom (art. 83, lid 1). In plan Vlierlanden wordt uitgegaan van de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB. In de motivatie dienen maatregelen te worden afgewogen om geluidsbelasting wegverkeer terug te brengen, waaronder bronmaatregelen (wegverharding, verkeerssnelheid), afscherming en planprojectie.

Niet zoneringsplichtige wegen

Wel bekend is dat wegen die in de 30 km zone komen te liggen, als zodanig niet zoneringsplichtig zijn. Niettemin geldt ook voor de niet-zoneringsplichtige wegen dat in het kader van goede ruimtelijke ordening wel een beoordeling plaats vindt van het verkeersgeluid en een goed woon- en leefklimaat. Als toetsingskader kan hierbij worden aangesloten bij de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB(A) die op basis van de wet geluidhinder geldt voor zoneringsplichtige wegen. De stedenbouwkundige invulling van het plan zal dusdanig te geschieden dat geluidsbelasting op woningen deze richtwaarde niet overschrijdt.

Onderzoek

In opdracht van de gemeente Ommen is, vanwege het ontbreken van industrie- en spoorweglawaai, het onderzoek naar geluidcontouren beperkt tot de zonering plichtige wegen die grenzen aan het plan. Bij de berekening is uitgegaan van te verwachten verkeersintensiteiten op de Slagenweg, Arriërveldsweg, Arriërflierweg en Otmansweg in het maatgevende jaar 2025 (10 jaar na vaststelling plan). Deze verkeersintensiteiten zijn berekend op basis van het verkeersmodel Ommen-Hardenberg. Hierin is de autonome verkeersgroei meegenomen, inclusief het eigen verkeer van de Vlierlanden.

De geluidsbelasting is berekend op waarneemhoogte 4,5 m als representatief voor de 1e verdieping. De berekeningen zijn conforme SRM2 op basis van het RMG2012. Berekeningen uitgevoerd met Ge milieu versie 2.21

Wegvak	Intensiteit mvt/ etmaal	Max. snelheid	Wegdek
Slagenweg	3400 ten westen van Otmansweg 2900 ten zuiden van Otmansweg	50 km/u	Referentiewegdek
Arriërveldsweg	650 ten noorden van Otmansweg	60 km/u	Referentiewegdek
Arriërflierweg	2200	60 km/u (wordt mogelijk 30 km/u maar in de berekening is nog uitgegaan van 60 km/u)	Referentiewegdek
Hardenbergerweg	100 (alleen bestemmingsverkeer)	60 km/u	Referentiewegdek
Otmansweg	2100 / 300	60 km/u	Referentiewegdek

De verdeling van de verkeersintensiteiten over de drie voertuigklassen (licht, middelzwaar en zwaar) en beoordelingsperioden (dag, avond en nacht) is opgenomen uit het verkeersmilieumodel van Ommen.

Ligging geluidscontouren

In bijlage 1 zijn de geluidcontouren voor de Slagenweg, Arriërveldsweg, Arriërflierweg en Otmansweg afzonderlijk en cumulatief weergegeven. In de cumulatieve contour is rekening gehouden met de wettelijk toe te passen aftrek conform artikel 110, g van de wet geluidhinder. Deze contour is overgenomen op de planverbeelding en is bepalend voor de begrenzing van de in het plan op te nemen woonbestemmingen.

Conclusie

Door ligging van de woonbestemmingen in de Vlierlanden buiten de Lden 48 dB contour van de aangrenzende wegen wordt daar voor wegverkeersgeluid een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Met een gebiedsaanduiding geluidzone – weg ter plaatse van de Lden 48 dB contour (inclusief correctie) is bepaald dat het niet is toegestaan om nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te realiseren tenzij voldaan wordt aan een afgegeven hogere grenswaarde.

4.2.2 Geluid inrichting gebonden verkeer Otmansweg 3

Circulaire indirecte hinder

Het geluid van het inrichting gebonden verkeer wordt beoordeeld op basis van de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer', 29 februari 1996 van de Minister van VROM, ook wel genoemd de "schrikkelcirculaire". De reikwijdte waarbinnen het inrichting gebonden verkeer wordt beoordeeld is beperkt tot de afstand waarbinnen de herkomst van het geluid van de veroorzakende voertuigen van en naar de inrichting in redelijkheid kan worden teruggevoerd tot de aanwezigheid van het bedrijf in kwestie, de voertuigen nog niet zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld (bijvoorbeeld tot de eerste kruising) en akoestisch herkenbaar zijn t.o.v. het heersend verkeer (2 dB criterium wet geluidhinder). In de circulaire wordt aanbevolen als etmaalwaarde - een voorkeursgrenswaarde van LAeq 50 dB(A) aan te houden met een maximale grenswaarde van LAeq 65 dB(A).

Voertuigbewegingen

Uitgangspunt voor de berekening van de geluidsniveaus indirecte hinder zijn de voertuigbewegingen die zijn aangegeven bij de ingediende melding Activiteitenbesluit milieubeheer met aanvraag Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) d.d.22 februari 2014 (pagina 14 tabel 11 c)

Geluid-/trillingbron	Frequentie (aantal Dagen per periode)	Max , Tijdsd-uur	Aantal voertuigen voor aan- en afvoer per activiteit		
			7.00-19.00	19.00-23.00	23.00-7.00
Aanvoer veevoer	3 x pr week	0,5 uur	1 vrachtwagen	-	-
Aanvoer varkens	1 x per week	1,0 uur	1 vrachtwagen	-	-
Afvoer varkens	1 x per week	1,5 uur	-	-	1 vrachtwagen *
Afvoer dunne mest	2 x per week	2 uur	4 vrachtwagens	-	-
Afvoer vaste mest	2 x per jaar	2,5 uur	Diverse tractoren	-	-
Afvoer dunne mest	2 dagen per week in seizoen	Hele dag	Diverse tractoren	-	-
Afvoer kadavers	1 x per week	5 minuten	1 vrachtwagen	-	-
Aanvoer dieselolie	5 x per jaar	0,5 uur	1 vrachtwagen	-	-
Aanvoer ruwvoer	16 dagen / jaar	Hele dag	Diverse tractoren	-	-
Afvoer afvalstoffen	1 x per week	5 minuten	1 vrachtwagen	-	-
Hooi-stro	1 x per maand	1 uur	1 vrachtwagen	-	-
Aanvoer zwavelzuur/ Afvoer spuiwater	Op afroep	0,5 uur	1 vrachtwagen	-	-
Overige aanvoer / onvoorzien	1 x per maand	1 uur	1 vrachtwagen	-	-
Personen auto's	6 x per dag	5 minuten	4 auto's	-	-
bestelbus	2 x per week	5 minuten	2 bestelbussen	-	-

Tabel 4.1 Aan-en afvoerbewegingen. Bron: Tabel 11 c. OBM & Melding Activiteitenbesluit dhr. J Sterken Otmansweg 3 7735 KA Ommen 22 feb2014

*de afvoer van varkens geschiedt normaliter in de vroege ochtend of in de dagperiode, maar is afhankelijk van de planning van de transporteur/slachterij

Reken methode

De te berekenen geluidsoverdracht vindt plaats in vrij veld zonder afscherming, objectfracties en reflecties van betekenis en zonder wijzingen van verkeersintensiteit en wegverharding binnen het onderzoeksgebied. Geluidsbelastingen wegverkeer kunnen voor deze situaties berekend worden met de standaard reken- en meetmethode (SRM I) wegverkeerslawaai Meet en rekenvoorschrift 2012.

Gebruik is gemaakt van een rekentool SRM I die door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu op de informatie site INFOMIL is geplaatst.

Verdere uitgangspunten invoergegevens berekening geluid indirecte hinder

Het inrichting gebonden verkeer zal op de Otmansweg zowel in westelijke richting naar de rotonde Slagenweg als in oostelijke richting naar de aansluiting Arriërveldsweg rijden. Omdat niet bekend is in welke verdeling dit is, is al het verkeer in beide richtingen opgeteld.

De SRM I methode kent geen aparte invoermogelijkheid voor tractoren of andere landbouwmachines. Voor tractoren die rijden op de weg kan wel van een vergelijkbare geluid geluidemissie worden uitgegaan als van de zwaarste categorie voertuigen in SRM I.

In de melding OBM aanvraag is in tabel 11 c is voor de afvoer van dunne en vaste mest en aanvoer kuilvoer aangegeven dat dit door diverse tractoren gebeurt. Aantallen ontbreken in die tabel. Met een "worst"case aanpak kan er van worden uitgegaan dat in de dagperiode maximaal 24 tractorbewegingen zijn = 12 x 2 rijbewegingen (komen en gaan) 2 tractorbewegingen per uur. Niet alle aan – en afvoerbewegingen uit tabel 11c hoeven op dezelfde dag plaats te vinden. De dagen met afvoer dunne mest zullen regulier niet samenvallen met de aanvoer van kuilvoer.

De afvoer van dunne mest, dat de hele dag kan duren, wordt als meest maatgevende bedrijfssituatie genomen waarbij er in een "worst"case scenario van wordt uitgegaan dat de overige rijbewegingen uit tabel 11 c ook op deze dagen kunnen samenvallen.

Opgeteld worden voor de dagperiode 12 vrachtwagens aan gehouden x 2 rijbewegingen op de Otmansweg (komen en gaan), is 2 rijbewegingen per uur. Inclusief de tractorbewegingen, wordt in de berekening uitgegaan van 4 zware motorvoertuigen per uur in de dagperiode.

De 2 bestelbussen en 4 auto's worden in de rekentool ingevoerd als lichte motorvoertuigen. Uitgaande van 2 rijbewegingen per voertuig (komen en gaan) wordt voor de dagperiode uitgegaan van 1 voertuigbeweging per uur op de Otmansweg.

Voor het afvoeren van varkens in de nacht wordt uitgegaan van 1 vrachtwagen en 2 rijbewegingen (komen en gaan) op de Otmansweg. Herrekend naar uurintensiteit zijn dat 0,25 rijbewegingen per uur.

De wegverharding van de Otmansweg betreft Dicht Asfalt Bitumen (DAB) referentiewegdek.

De Otmansweg heeft een maximaal toegestane verkeerssnelheid van 60 km. Voor effectieve snelheid wordt uitgegaan van effectieve snelheid van 60 km voor lichte motorvoertuigen en 50 km voor tractoren en vrachtwagens.

Uitgegaan wordt van een beoordelingshoogte van 1.5 meter omdat de dagperiode bepalend is. Het bodem gebied is voor 75 % als zacht ingevoerd.

Op de berekende geluidsbelasting wordt de aftrek artikel 110.g van de Wet geluidhinder, bedoeld voor toekomstige stiller worden van verkeer, niet toegepast.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Snelheid personenwagens	<input type="text" value="60"/>	<input type="text" value="60"/>	<input type="text" value="60"/>
Lichte vrachtwagens per uur	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Zware vrachtwagens per uur	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0.25"/>
Snelheid zwaar verkeer	<input type="text" value="50"/>	<input type="text" value="50"/>	<input type="text" value="50"/>
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	<input type="text" value="0"/>		
Horizontale afstand tot midden van weg	<input type="text" value="20"/>		
Hoogte van waarnemer	<input type="text" value="1.5"/>		
Zichthoek (127 graden = volledig)	<input type="text" value="127"/>		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	<input type="text" value="0.75"/>		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	<input type="text" value="0"/>		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	<input type="text" value="0"/>		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	<input type="text" value="0"/>		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	<input type="text" value="0"/>		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	<input type="text" value="0"/>		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	<input type="text" value="0"/>		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm :	45.241		
Berekende geluidniveau in Lden :	43.694		
Berekende geluidniveau in Lnight :	33.029		
<input type="button" value="Reset"/> <input type="button" value="Bereken"/>			

Figuur 4.1 Reken tabel SRM I Meet- en Rekenvoorschrift 2012

Rekenresultaat

De geluidsbelasting wordt beoordeeld op 20 meter van de weg-as van de Otmansweg. Deze afstand valt samen met de voorgevelrooiijn van de bestaande woning Otmansweg 5A en is daarmee in bestaande situatie al bepalend voor de geluidbelasting van het inrichting gebonden verkeer op de Otmansweg.

De geluidsbelasting veroorzaakt door het inrichting gebonden verkeer op de Otmansweg afkomstig van het bedrijf aan de Otmansweg 3 bedraagt op 20 meter van de weg-as afgerond: Lden 44 dB.

Toetsingskader

In de circulaire 29 februari 1996 wordt aanbevolen als etmaalwaarde - een voorkeursgrenswaarde van LAeq 50 dB(A) aan te houden met een maximale grenswaarde van LAeq 65 dB(A).

Op basis van de gewijzigde wet geluidhinder en het huidige meet en rekenvoorschrift wordt het geluid van wegverkeer uitgedrukt in de Europese dosismaat grootte Lden (day, evening, night)

Voor de meeste wegen komt een LAeq niveau van 50 dB(A) overeen met een Lden niveau van 48 dB dus een verschil van 2 dB. Alleen voor wegen met relatief veel verkeer in de avond en nacht is dat verschil minder. Voor de Otmansweg kan worden uitgegaan van een gemiddelde weg en kan een Lden waarde van 48 dB overeenkomstig als aanbevolen richtwaarde worden aangehouden.

Conclusie

De geluidsbelasting Lden 44 dB(A) van het inrichting gebonden verkeer op de Otmansweg van het bedrijf Otmansweg 3, berekend op een afstand van 20 meter van de weg-as, voldoet ruim aan de in de circulaire indirecte hinder aanbevolen richtwaarde.

Woon- en leefklimaat in het plan De Vlierlanden wordt voor het aspect indirecte hinder van geluid van inrichting gebonden verkeer voldoende gewaarborgd en leidt niet tot een belemmering van een redelijke bedrijfsvoering van het bedrijf Otmansweg 3 voor het inrichting gebonden verkeer.

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

Voor die gronden waar de bestemming wijzigt of nog niet gerealiseerd is, dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Tevens is bodemonderzoek nodig als er sprake is van een ernstige en spoedeisende bodemverontreiniging.

Het doel van het onderzoek is meerledig:

- ▶ Het bepalen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit conform de NEN 5740
- ▶ Het vaststellen van de aanwezigheid van asbest in de bodem ter plaatse van perceel 0456
- ▶ Het bepalen van de aard en omvang van de asbestverontreiniging ter plaatse van het perceel 041.



Figuur 4.1 Ligging plangebied Ommen Oost ten noorden van Otmansweg en ligging percelen 041 en 0456

Tauw heeft een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. De bevindingen zijn gepresenteerd in bijlage 3.

Landbouwpercelen

Ter plaatse van de landbouwgronden zijn in de grond geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectielimiet aangetoond. In het grondwater worden maximaal licht verhoogde concentraties (> streefwaarde) gemeten. Uitzondering hierop vormt het grondwater ter plaatse van peilbuis 3306 welke is gelegen in het weiland. In het grondwater is tijdens de eerste bemonstering in november 2013 een matig verhoogde concentratie (> T-waarde) aan minerale olie gemeten.

Tijdens de herbemonstering in februari 2014 is deze matig verhoogde concentratie niet opnieuw gemeten. Een duidelijke oorzaak voor de verontreiniging met minerale olie ontbreekt. Daarnaast zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een grondwaterverontreiniging met minerale olie en zijn in het grondwater ter plaatse van de omliggende peilbuizen eveneens geen verhoogde concentraties aan minerale olie gemeten. Op basis hiervan wordt verondersteld dat de tweede meting representatief voor de grondwaterkwaliteit op het perceel kan worden beschouwd.

Geconcludeerd wordt dat de agrarische percelen ten behoeve van de voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen voldoende zijn onderzocht. De aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik (woonwijk).

Kadastraal perceel 0456

Tijdens de maaiveldinspectie is op één plaats een plaatje asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op basis hiervan is verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten blijkt dat de locatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest.

Geconcludeerd wordt dat de locatie voldoende is onderzocht. De resultaten van het asbestonderzoek vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik (woonwijk).

Kadastraal perceel 041

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van perceel 041 sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De verontreiniging is in oostelijke en westelijk richting niet afgeperkt. De verontreiniging met asbest wordt veroorzaakt door het aangetroffen plaatmateriaal.

In het grondmonster is geen asbest gemeten. Verwacht wordt dat er sprake is van een asbestnest en dat de verontreiniging beperkt van omvang is. Op basis van de standaard risicobeoordeling (stap 2) blijkt dat er sprake is van een spoedeisende bodemverontreiniging.

Geconcludeerd wordt dat de locatie niet geschikt is voor het toekomstige gebruik vanwege de aangetroffen asbestverontreiniging. Op dit moment is er sprake van een spoedeisende bodemverontreiniging met asbest. De verontreiniging met asbest wordt voorafgaand aan de bouw van de woonwijk gesaneerd.

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. In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dienen, behalve het risico op dierziekten voor mensen, ook de risico's van fijn stof en geur op de volksgezondheid te worden betrokken;
- ▶ rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Ten behoeve van de ontwikkeling van een bestemmingplan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen is het, indien die woningen zijn geprojecteerd op gronden die liggen binnen de invloedssfeer van bedrijven en voorzieningen, noodzakelijk in ieder geval te toetsen aan de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering". In deze VNG-publicatie (editie 2009) wordt voor een aantal milieuaspecten per activiteit een indicatieve richtafstand tussen bedrijven annex voorzieningen en woningen gegeven die geldt als advieswaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een dergelijke ontwikkeling betreft de realisatie van nieuwe bedrijven, voorzieningen of nieuwe woningen. De richtafstanden hebben betrekking op een omgevingstype "rustige woonwijk". Het woningbouwplan De Vlierlanden komt overeen met een dergelijk type woonomgeving. In bijlage 5 van de VNG-publicatie wordt een stappenplan omschreven om de geluidhinder te beoordelen. In stap 1 wordt onderzocht of er geluidgevoelige bestemmingen binnen de richtafstand liggen. In de VNG-publicatie is een activiteitenlijst opgenomen van waaruit per bedrijfstype de indicatieve richtwaarde (geluidhindercontour) voor industrielaawaai op een bepaalde afstand van de grens van het betreffende bedrijf volgt. Voor het Sportpark Ommen geldt een richtafstand van 50 meter van de grens van de inrichting.

4.4.2 Onderzoek

Getoetst is of het plan ligt binnen de richtafstand (stap 1 bijlage 5 VNG publicatie) Een deel van het woningbouwplan is gelegen binnen de richtafstand 50 meter (geluid is grootste richtafstand) van het sportpark. Vervolgens wordt de geluidsbelasting op de woonbestemmingen binnen de richtafstand getoetst aan de richtwaarde (stap 2). Het plan De Vlierlanden is als rustige woonwijk te typeren met een richtwaarde van 45 dB(A) (etmaalwaarde). Indien niet kan worden voldaan aan de richtwaarde is een hogere geluidsbelasting tot maximaal 50 dB(A) (etmaalwaarde) mogelijk mits gemotiveerd (stap 3). In die motivatie dient een afweging te worden gemaakt van maatregelen waarmee geluidbelasting kan worden teruggebracht, waaronder maatregelen aan de bron, afscherming en planprojectie.

Voor de milieubelemmeringen heeft Arcadis in opdracht van de gemeente Ommen een onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied Ommen Oost. Het onderzoek MILIEUHINDERCONTOUREN OMMEN-OOST en GEURHINDER VEEHOUDERIJEN OMMEN-OOST is opgenomen in bijlage 4 en bijlage 5.

Inmiddels is voor de nabij het plangebied gelegen inrichting Otmansweg 3 een nieuwe melding activiteitenbesluit/Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) van toepassing. Hierdoor is het eerder uitgevoerde onderzoek op dit onderdeel niet meer actueel. Daarom is een aanvullend geuronderzoek uitgevoerd met als primaire doel vast te stellen welke belemmering de nieuwe geurbelasting van de veehouderij aan de Otmansweg 3 vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Ommen-Oost. De vergunde situaties van de overige veehouderijen zijn niet gewijzigd.

Omdat ook het plangebied kleiner is geworden ten opzichte van de situatie zoals beschreven in het eerdere rapport, is daarnaast tevens gekeken welke invloed het verkleinen van het plangebied heeft voor de conclusies van het eerder uitgevoerde onderzoek.

De resultaten van dit aanvullende actualiserende onderzoek zijn verwoord in een brieffrapport (bijlage 14) dat gelezen moet worden als aanvulling op het eerder uitgevoerde onderzoek.

In het onderzoek is gekeken naar milieuhinder van omliggende bedrijven en andere milieuhinder veroorzakende activiteiten op het plangebied (milieuzonering middels de VNG-methode Bedrijven en milieuzonering). Verder is ingegaan op eventuele belemmeringen voor woningbouw op basis van de invloed van de omliggende wegen op de geluidsoverlast en luchtkwaliteit.

Met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 zijn de indicatieve hindercontouren van huidige milieubelastende inrichtingen in en rond het plangebied De Vlierlanden in beeld gebracht. Daarnaast is de situatie ten aanzien van het verkeer (geluid en luchtkwaliteit) rond het plangebied beschreven.

Voor 2 inrichtingen is geconstateerd dat op basis van de indicatieve hindercontouren er mogelijke ruimtelijke knelpunten zijn met het plangebied. Het betreft de inrichtingen: Sportpark Westbroek aan Sportlaan 4 en Otmansweg 3.

Het realiseren van woningen of andere gevoelige functies binnen deze contour is niet zonder meer mogelijk.

Sportpark Westbroek

Het maatgevende milieuaspect voor deze inrichting is geluid. De richtafstand voor dit thema is 50 meter.

Voor sportvelden geldt een indicatieve afstand van 50 meter tot nieuwe woningen. Op basis van de indicatieve hindercontouren vanaf de rand van de locatie met de huidige sportbestemming is sprake van een mogelijk ruimtelijk knelpunt als gevolg van geluidshinder vanuit het sportpark Westbroek. Woningbouw binnen deze contour is zonder nader onderzoek niet zonder meer mogelijk.

Navolgend is het aanvullend akoestisch onderzoek met de maatregelen beschreven.

Aanvullend akoestisch onderzoek

Voor het bestemmingsplan 'Boerenerven', dat ten noorden van de Arriërflierweg grenst aan het plan De Vlierlanden is door het adviesbureau de Haan een akoestisch rapport opgesteld (bijlage 2). Doel van dit onderzoek is om antwoord te geven op de vraag of de realisatie van het geplande woningbouwplan ruimtelijk inpasbaar is. Tijdens het traject van het akoestisch onderzoek zijn ook de geluidconsequenties van het sportpark op het plan De Vlierlanden onderzocht. In het plangebied zijn de 45 dB(A) en de 50 dB(A) contouren rond het sportpark weergegeven. De 50 dB(A) contour van het sportpark ligt buiten de plangrens De Vlierlanden. De 45 dB(A) contour ligt binnen het plangebied De Vlierlanden over de woonbestemmingen Arriërflierweg 1a en 2a. De geluidsbelasting van het sportpark bedraagt op de plangrens circa 47 dB(A). Dit is 2 dB boven de aanbevolen richtwaarde. Het beschermingsniveau voor (bedrijfs-) geluid van sportpark is niet vastgelegd in de wet geluidhinder maar wordt gemotiveerd op basis van de VNG brochure.

Maatregelen

Bronmaatregelen: De geluidemissie van het sportpark wordt aan de zuidzijde voor een groot deel veroorzaakt door stemgeluid op de voetbal trainingsvelden en scheidsrechterfluit. Maatregelen om stem geluid en geluid van de scheidsrechterfluit terug te brengen zijn niet mogelijk.

Afscherming: Om geluid vanaf de trainingsvelden effectief te kunnen afschermen vergt een scherm afmeting over de volle breedte van trainingsvelden en een hoogte van ten minste 5 meter. De kosten van een scherm van deze afmetingen verhouden zich niet tot het geringe maximaal benodigde afschermingseffect van 2 dB. Een scherm van deze afmetingen is stedenbouwkundig ook niet gewenst en inpasbaar gezien het open karakter van de omgeving.

Planprojectie: De woningen in de noordzijde van het plan De Vlierlanden die op de noordgevel worden belast met geluid van de sportvelden beschikken tenminste over een geluidluwe zuidzijde.

Binnenniveau woning: Bij een geluidbelasting van 47 dB(A) wordt met de minimale geluidwering van 20 dB zonder nadere maatregelen ruim voldaan aan de binnen waarden LAeq van 35 dB(A) van het Bouwbesluit.

Conclusie

Voor de voorgenomen woningbouw in het gedeelte van het plangebied De Vlierlanden ten zuiden van de Arriërflierweg vormt de geluidbelasting van het sportpark geen belemmering.

Otmansweg 3

Het maatgevende milieuaspect voor de intensieve veehouderij is geur. In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient de gemeenteraad te onderzoeken of een plan niet zodanige risico's voor de volksgezondheid meebrengt dat,

gelet daarop, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat onvoldoende is gewaarborgd. Behalve het risico op dierziekten voor mensen, ook de risico's van fijn stof en geur afkomstig / veroorzaakt door omliggende bedrijven op de volksgezondheid betrokken. Navolgend wordt daarom, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, behalve op het maatgevende aspect geur ook op de aspecten geluid en luchtkwaliteit als gevolg van de intensieve veehouderij Otmansweg 3 ingegaan.

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). In het onderzoek GEURHINDER VEEHOUDERIJEN OMMEN-OOST en het aanvullend briefrapport zijn de belemmeringen op basis van de actuele geurhinder van veehouderijen in en rond het plangebied in beeld gebracht.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Op basis van de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) van de veehouderij Otmansweg 3 loopt de classificatie van het woon- en leefklimaat rond de veehouderij terug tot 'zeer slecht'. Gebieden met een classificatie 'matig' tot 'zeer slecht' zijn doorgaans niet geschikt voor de realisatie van woningen. In dit gedeelte is geen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het handboek GES berekent bij een geurconcentratie van 1-5 OU/m³ een hinderpercentage tussen de 5 en 20% en ernstige hinder tussen 0 en 3%. Deze grote marge tussen 5 en 20% hinder laat de onzekerheid zien in de te voorspellen geurhinder. De berekende 3 Ou contour overeenkomstig de nieuwe melding activiteitenbesluit/Omgevingsvergunning ligt tussen de 240-257 meter afstand van de emissiepunten van het veehouderijbedrijf aan de Otmansweg 3.

De GGD is voorstander van het realiseren van ruime afstand tussen intensieve veehouderijen en de bebouwde kom. De ervaring van de GGD is dat bij dit type bedrijven de geurhinder vanuit gezondheid gezien de meeste gezondheidseffecten kan opleveren. In de omgeving van een intensieve veehouderij kunnen verhoogde risico's optreden op infectieziekten die van dieren op mensen kunnen overgaan (zoönosen), zoals influenza (varkensgriep). Ook kan er sprake zijn van antibioticaresistente bacteriën. Over de mate van verspreiding van infectieziekten naar de omgeving is weinig bekend. Zo is er geen vaste afstand aan te geven die zou moeten worden gehanteerd tussen een intensieve veehouderij en burgerwoningen. De landelijke GGD'en hanteren uit voorzorg in hun informatieblad intensieve veehouderij en gezondheid een minimale afstand van 250 meter tussen een intensieve veehouderij en burgerwoningen. Er zijn binnen deze afstand hogere concentraties fijn stof, endotoxinen en veespecifieke MRSA-bacterie gemeten met mogelijk negatieve gezondheidseffecten. Verder komt in de buurt van met name pluimvee- en varkensbedrijven meer longontsteking voor. Tevens blijkt uit het IRAS onderzoek dat voor risicogroepen zoals astmapatiënten een grotere kans is op luchtwegaandoeningen.

In de verbeelding is een gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen ter plaatste van de 3 Ou contour van de veehouderij overeenkomstig de nieuwe melding activiteitenbesluit/Omgevingsvergunning. Indien de geurhinder van deze locatie wordt weggenomen, is ook hier sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De berekende 3 Ou contour ligt tussen de 240-257 meter rondom het emissiepunt van het agrarisch bedrijf. Dit komt zo goed als overeen met het GGD-advies.

Er is dus geen aanleiding om de GGD-adviesafstand van 250m op de verbeelding bij 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 bestemmingsplan aangeven van de berekende geurhindercontour van 3 oudeur. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn geen nieuwe woningen en andere voor geur gevoelige functies toegelaten.

Omdat de gemeente Ommen binnen het concentratiegebied Oost (aanzijning in de Meststoffenwetgeving) valt, mag wettelijk gezien voor de bebouwde kom uitgegaan worden van een maximale geuremissie van 3 OU/m³.

Met de aanduiding 'milieuzone – geurzone' voor de recent berekende milieucoutour, met daaraan verbonden regels biedt het bestemmingsplan derhalve voldoende bescherming tegen een ontwikkeling die in strijd is met de wetgeving op het gebied van geurhinder van agrarische bedrijven.

Voor het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Otmansweg geldt de contour van 14 Ou rondom de veehouderij aan de Otmansweg 3. De bestaande woningen gelegen binnen de 3 Ou danwel 14 Ou contour zijn voorzien van een bouwvlak zodat eventuele herbouw niet dichterbij het bestaande bedrijf kan plaatsvinden.

Geluid

Het bedrijf moet voldoen aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit kent geen verschil in geluidvoorschriften tussen woningen binnen of buiten bebouwde kom. Dus de bestaande woningen (Otmansweg 1, 2, 4, 5 en 5A) zijn al bepalend voor geluidruimte van het bedrijf. Het plan De Vlierlanden leidt niet tot verdere inperking geluidruimte.

Voor de ruimtelijke beoordeling van het geluid in relatie tot de beoogde kwaliteit woon en leefomgeving voor de nieuwe woonomgeving zijn in de VNG brochure richtafstanden genoemd waaraan wordt voldaan.

De directe geluidhinder vanaf de inrichting is getoetst aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Uit het akoestisch rapport uit 2006 welke als bijlage 17 is bijgevoegd, blijkt dat ter hoogte van de woning Otmansweg 5a al (ruimschoots) aan de richtwaarde voor het landelijk gebied kan worden voldaan. Op basis van een in 2014 uitgevoerde geluidscan worden bovendien geen overschrijdingen van de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit op Ommen Oost verwacht. Het bedrijf aan de Otmansweg 3 heeft een melding Activiteitenbesluit gedaan en OBM ingediend voor wijziging van het huidige fokvarkensbedrijf in een fokvarkens en mestvarkensbedrijf (gesloten bedrijf). Voor zover vastgesteld is dat het een type B inrichting betreft en zijn de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit van toepassing. Voor een agrarisch bedrijf type B-inrichting geldt geen directe verplichting tot aanleveren van akoestisch rapport bij de melding. Het bevoegd gezag kan naar aanleiding van de melding wel besluiten dat een akoestisch rapport moet worden aangeleverd indien aannemelijk is de inrichting niet kan voldoen aan de geluidvoorschriften. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van geluidscans. Met een geluidscan worden geluidbrongegevens van de relevante geluidbronnen in een eenvoudig overdrachtsmodel gebracht. Uit de geluidscans (zie bijlage 18) blijkt dat de inrichting Otmansweg 3 inclusief de gemelde uitbreiding voldoet aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

De beoogde ontwikkeling van Vlierlanden ligt in alle gevallen verder weg van de inrichting van Otmansweg 3 (omdat geur het maatgevende aspect is, waarvoor met een aanduiding milieuzone –geurzone is bepaald dat geen milieugevoelige objecten mogen worden gerealiseerd). Er kan ter hoogte van willekeurig welke woning in Vlierlanden dus in alle gevallen worden voldaan aan de richtwaarde (40/35/30 dB(A) in dag/avond/nachtperiode).

De nieuwe ontwikkeling van Vlierlanden vormt daarmee geen belemmering voor de activiteiten van Otmansweg 3. Als dit bedrijf de inrichting uit wil breiden, dan zal de bestaande woning aan de Otmansweg 5a t.a.v. geluid maatgevend zijn.

De indirecte hinder van de aan de inrichting gebonden verkeer op de Otmansweg aan de richtwaarde Circulaire indirecte hinder worden getoetst. De resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan in paragraaf 4.2.

Luchtkwaliteit

Onder titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn verschillende grens- en richtwaarden ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen. De grenswaarde voor fijn stof PM10 die zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer is een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³. De dagnorm (24-uursgemiddeld) voor PM10 bedraagt 50 µg/m³ en mag niet meer dan 35 keer per jaar worden overschreden.

Als gevolg van de vergunde dierbezetting Otmansweg 3 is de emissie fijn stof berekend op de fictieve punten (A, B, en C) op de rand van het plangebied. De berekeningsresultaten zijn bijgevoegd als bijlage 19 bij voorliggend bestemmingsplan. Uit de bijgevoegde berekening van fijn stof blijkt dat aan deze normen wordt voldaan. De concentratie PM10 bedraagt de fictieve punten (A, B, en C) op de rand van het plangebied namelijk respectievelijk 20,48 µg/m³, 20,48 µg/m³ en 20,46 µg/m³, de overschrijding respectievelijk 8,2 dagen, 8,1 dagen en 8,1 dagen.

Overige agrarische bedrijven

Als gevolg van het beperken van het oorspronkelijke plangebied Ommen-Oost tot het kleinere plangebied De Vlierlanden, vormen de veehouderijen aan de Hardenbergerweg 89 en Hardenbergerweg 91 geen belemmering meer voor de beoogde woningbouw in het plangebied. Het bedrijf aan Otmansweg 1/1a, aangekocht door de gemeente, wordt bestemd als Wonen en Agrarisch (zonder bouwvlak).

In bijlage 2 van bijlage 14 is op kaart de berekende achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting) weergegeven. Ten opzichte van de berekening in het eerder uitgevoerde onderzoek is het volgende gewijzigd:

- ▶ Er is gerekend met de nieuwe emissie gegevens van de inrichting aan de Otmansweg 3.
- ▶ De emissie van de veehouderij aan de Otmansweg 1-1a is niet meegenomen in de berekening. Dit bedrijf wordt op korte termijn beëindigd en zal daarom geen belemmering meer vormen ten tijde van realisatie van het woningbouwplan de Vlierlanden.
- ▶ De contour van het plangebied is aangepast aan de actuele situatie.

Uit de kaart met de berekende cumulatieve geurbelasting blijkt dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van de geurhinder voor het plangebied als 'zeer goed' tot 'goed' geïnclassificeerd wordt.

Voor een (toekomstige) woonwijk is doorgaans een 'redelijk goed' tot 'zeer goed' leefklimaat gewenst. Er is derhalve sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Op basis van de achtergrondbelasting na beëindiging van de veehouderij Otmansweg 1-1a, kan geconcludeerd worden dat de achtergrondbelasting geen belemmering vormt voor het realiseren van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten in het plangebied de Vlierlanden.

4.4.3 Conclusie

Op basis van het akoestisch onderzoek sportpark Westbroek kan worden geconcludeerd dat in het plan De Vlierlanden sprake is van een goed woon- en leefklimaat in overeenstemming met een rustige woonwijk. Ten aanzien van het sportpark wordt weliswaar niet aan de richtwaarde van 45 dB(A) voldaan, maar de voorkeursgrenswaarden van 48 dB(A) wordt niet wordt overschreden.

Voor het plangebied de Vlierlanden geldt als toekomstige bebouwde kom de wettelijke geurnorm van 3 Ou. Voor het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Otmansweg geldt de contour van 14 Ou danwel een vaste afstand van 50 meter. Op basis hiervan ligt het plangebied de Vlierlanden gedeeltelijk binnen de geurhindercontour van de veehouderij aan de Otmansweg 3. Het realiseren van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten binnen deze geurhindercontour betekent een aantasting van de bestaande rechten van deze veehouderij en is daarom niet zonder meer mogelijk. Op de plankaart is daarom de 3 Ou contour aangegeven als milieuzone – geurhinder. Binnen deze zone zijn geen gevoelige functies zoals wonen mogelijk. De bestaande woningen gelegen binnen de 3 Ou danwel 14 Ou contour zijn voorzien van een bouwvlak zodat eventuele herbouw niet dichterbij het bestaande bedrijf kan plaatsvinden.

Op basis van het akoestisch rapport en fijnstofberekeningen voor Otmansweg 3 kan ook worden geconcludeerd dat het agrarisch bedrijf Otmansweg 3 voor wat betreft de aspecten geluid en luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor woningbouw in het plangebied De Vlierlanden.

4.5 Lichthinder

Sportpark Westbroek

Het plan De Vlierlanden grenst aan noordzijde aan het sportpark Westbroek. De sportvelden zijn voorzien van sportveldverlichting om ook in avonduren te kunnen trainen en wedstrijden te kunnen spelen. Van belang is om te beoordelen of lichtinstraling van zowel direct als diffuus licht op het plangebied dusdanig is dat dit het goede woon- en leefklimaat in het plan niet aantast.

Toetsingskader

Er is geen direct wettelijk toetsingskader. Wel is er door de commissie lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingkunde een richtwaarden opgesteld met aanbevolen richtwaarden voor lichtmissie, uitgedrukt in Ev(Lux) op de gevel; per type omgevingsgebied en beoordelingsperiode (dag-avond, nacht) Deze richtwaarden worden gehanteerd in kader van ruimtelijke plannen. Zie onderstaande figuur 4.1.

Te hanteren parameter	Toepassingscondities	E1 natuur gebied	E2 landelijk gebied	E3 stedelijk gebied	E4 Stadscentrum / Industriegebied
E _v (lux) op de gevel	dag- en avond 07.00 – 23.00 uur	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
	nacht* 23.00 – 07.00 uur	1 lux	1 lux	2 lux	4 lux
I (cd) elk armatuur	dag- en avond 07.00 – 23.00 uur	2500 cd	7500 cd	10000 cd	25000 cd
	nacht 23.00 – 07.00 uur	0 cd	500 cd	1000 cd	2500 cd

Figuur 4.2 Richtwaarden Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde

Meting

Ten behoeve van het plan Boeren erven zijn door de bestuursdienst Ommen-Hardenberg op donderdagavond 28 maart 2013 op twee punten bij de Arriërflierweg lichtmetingen verricht. Eén op een punt met directe lichtinstraling vanuit een lichtbron en twee op een punt zonder directe lichtinstraling, maar wel diffuus licht. Deze punten bevinden zich ook op de plangrens De Vlierlanden. Vastgesteld zijn Lux waarden tussen de 2 en 8 Lux. Dit is afhankelijk of sprake is van direct of diffuus licht. De sportveldverlichting dooft rond 22.00 uur.

Toetsing

In de aanbevolen richtwaarden wordt voor een stedelijke omgeving in de avond een richtwaarde van 10 Lux aanbevolen. Hieraan wordt op de beoordelingspunten en in het plangebied De Vlierlanden voldaan.

4.5.1 Conclusie

Lichtemissie van het sportpark leidt niet tot aantasting van woon- en leefklimaat in het plan De Vlierlanden.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 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.

4.6.2 Bijdrage plan De Vlierlanden aan luchtemissie

De relevante bijdrage luchtemissies van een nieuwbouwwijk bedraagt de emissies van fijnstof (PM10) en Stikstofdioxide (NO2) via de uitlaatgassen van motorvoertuigen. De bijdrage van De Vlierlanden is gering. Het plan voorziet in ruimte voor de bouw in totaal van 350 woningen en zal beschikken over 2 ontsluitingswegen: op de rotonde Slagenweg en op de Arriërveldsweg. Het plan blijft daarmee ruim onder de in de Regeling Niet in Betekende Mate aangegeven drempel van 3.000 nieuwbouwwoningen. Een onderzoek lucht emissies is niet vereist en niet nodig.

4.6.3 Luchtkwaliteit woon- en leefomgeving

Tevens dient getoetst te worden of de luchtkwaliteit woon- en leefomgeving in de op te richten nieuwbouwwijk voldoende is gewaarborgd.

In en nabij het plangebied zijn geen industriële emissiebronnen van betekenis. De gemeente Ommen beschikt over een verkeersmilieumodel waar in, behalve de geluidcontouren wegverkeer, ook de achtergrondwaarden van de voor verkeer relevante emissies van fijnstof (PM10) en Stikstofdioxide (NO2) zijn aangegeven. Uit het model blijkt dat in het plangebied en voor beide emissies achtergrondwaarden die ruim liggen onder de emissiegrenswaarden op basis van hoofdstuk 5 van de wet milieubeheer. Daarmee kan de luchtkwaliteit van de woon- en leefomgeving in het plangebied als goed worden gewaardeerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO2 en PM10 in het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2014. Nabij het plangebied bedraagt de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 respectievelijk maximaal 13 µg/m³, 19,4 µg/m³ en 12 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO2, PM10 (beide 40 µg/m³) en PM2,5 (25 µg/m³) wordt niet overschreden.

4.6.4 Conclusie

Het plan De Vlierlanden voldoet aan het Besluit Niet In Betekende Mate (luchtkwaliteitseisen). Een onderzoek luchtkwaliteit is niet vereist en niet nodig. De achtergrondwaarden van lucht emissies fijnstof en stikstofdioxide liggen ruim onder de emissiegrenswaarden. De luchtkwaliteit van de woon- en leefomgeving in het plan De Vlierlanden is goed.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 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.

4.7.2 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.

4.7.3 Onderzoek externe veiligheid

Bevi inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen binnen risicoafstanden voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶) van Bevi inrichtingen of van invloedaafstanden waarvoor beoordeling van het groepsrisico is benodigd.

Overige risicovolle inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen nabij overige risicovolle inrichtingen.

Transport gevaarlijke stoffen (spoor en weg)

Het plangebied is niet gelegen binnen risico contouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶) of invloed afstanden voor het groepsrisico van een aangewezen route voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water.

Buisleidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waarvoor op basis van het Besluit Externe Veiligheid buisleidingen (BEVB) risicoafstanden gelden. Het plangebied is niet gelegen binnen contouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶) of van invloed afstanden waarvoor een beoordeling van het groepsrisico is benodigd is.

4.7.4 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie.

4.8 Explosieven

De gemeente Ommen is verantwoordelijk voor het bieden van een veilige woon- werk en leefomgeving. In dat kader zal moeten worden onderzocht dat in het plangebied munitie en overige explosieven zijn achtergebleven die kunnen leiden tot een onveilige situatie bij grondwerkzaamheden zowel in de aanlegfase van het plan De Vlierlanden als in de gebruiksfase van de toekomstige woonwijk. In de dossiers oorlogsmunitie van de gemeente Ommen zitten voor het plangebied geen meldingen van gevonden munitie of andere aanwijzing dat er een verhoogde kans is op aantreffen van explosieven. De gemeente beoordeelt het risico op achtergebleven explosieven in het plangebied als laag, mede gezien het historisch agrarische gebruik en het feit dat het gebied ten tijde van de 2e wereldoorlog ver af lag van woonbebouwing, en belangrijke infrastructuur (spoorlijn, bruggen, wegen).

Niettemin blijkt uit literatuuronderzoek dat de directe omgeving van het plangebied niet helemaal vrij is van aanwijzingen. Onder andere blijkt dat het naburige werk- en evacuatiekamp bij buurtschap Arriën aan het eind van de 2e wereldoorlog is getroffen door een vliegtuigbom. Niet uitgesloten is dat daarbij meerdere bommen zijn afgeworpen. Dit kamp lag ten noorden van de Brinkweg en ten oosten van de Arriërveldsweg. Dus op korte afstand van het plangebied De Vlierlanden.

Om deze reden is een historisch onderzoek verricht door een gecertificeerd bedrijf op basis van de daarvoor geldende beoordelingsregeling.

Dat onderzoek omvat een verplicht aantal te raadplegen databestanden en archieven luchtfoto's gemaakt tijdens en vlak na de 2e wereldoorlog. Hieruit blijkt dat het gebied Ommen oost voor het grootste deel onverdacht is. Er zijn op een luchtfoto in het gebied Ommen Oost mogelijke restanten van een dichtgeschoven bomtrechter aangetroffen even ten westen van de Arriërveldsweg, die waarschijnlijk een relatie heeft met een andere bominslag bij voormalig evacuatiekamp Arriën net buiten het gebied Ommen Oost, eveneens zichtbaar op de luchtfoto, en beschreven in literatuurstudie over dit kamp door L. Vogelzang. Aanbevolen werd om in een straat van 150 meter rond de trechter in het plangebied een detectieonderzoek te doen. Uit het detectieonderzoek is gebleken dat de woningbouwlocatie De Vlierlanden geen verdachte locatie meer is. De groenstrook bij de Arriërveldsweg is niet betrokken binnen dit detectieonderzoek. Dit had te maken met het feit dat het een sloot betreft waar geen planontwikkeling of grondverzet is opgenomen en detectieonderzoek in een sloot/bedding speciale handapparatuur vergt. Het detectie onderzoek is alleen nodig in de 150 m cirkel vanaf de aangetroffen bomtrechter. Daarin ligt slechts een deel van de groenstrook. Alleen indien de ontsluiting naar de Arriërveldsweg over dit deel wordt gelegd en de locatie daarvan bekend is, is een aanvullend en ingeperkt detectieonderzoek op die locatie met handapparatuur nodig en zinvol. Komt de ontsluiting buiten de 150 m "bom" cirkel dan is geen aanvullend detectie onderzoek nodig.

Het Historisch Vooronderzoek Explosieven onderzoek is opgenomen in bijlage 6, het detectieonderzoek in bijlage 13.

4.8.1 Conclusie

Uit het detectieonderzoek is gebleken dat de woningbouwlocatie De Vlierlanden geen verdachte locatie meer is. De groenstrook bij de Arriërveldsweg is niet betrokken binnen dit detectieonderzoek. Indien er in de toekomst een doorsteek zal worden gerealiseerd, dient dit alsnog te worden onderzocht.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 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 het voormalige Waterschap Velt en Vecht, en maakt inmiddels onderdeel uit van het waterschap Vechtstromen. In de onderstaande waterparagraaf is rekening gehouden met het beleid van het waterschap.

4.9.2 **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

Het beleid voor het plangebied is neergelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 van het voormalige waterschap Velt en Vecht. 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 het waterschap 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.

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

Waterplan gemeente Ommen

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

Riolering

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

Naar verwachting zal de vuiluitworp uit gemengde rioleringssystemen op termijn verder teruggedrongen moeten worden met het oog op de Kader Richtlijn Water. Het afkoppelen van regenwater is een ontwikkeling die beter past in een duurzame ontwikkeling van het omgaan met regenwater, waarbij zowel de vuiluitworp uit rioolstelsels wordt teruggedrongen (sanering overstorten) als de werking van de afvalwaterzuivering verder kan worden geoptimaliseerd.

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

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

Waterneutraal bouwen

Zowel bij nieuwbouw als bij reconstructies/verbouw is nu het uitgangspunt dat er waterneutraal zal worden gebouwd. Dit betekent een zodanige inrichting van het watersysteem dat geen afwenteling naar andere gebieden/wijken plaats vindt. Dit betekent:

- ▶ watervriendelijk ontwerpen op het niveau van stad, dorp, landschap en bouwwerken. Een omslag naar bouwen met water is nodig;
- ▶ zo ontwerpen dat de stedelijke omgeving geen pieken meer veroorzaakt door de afvoer van hemelwater;
- ▶ waterneutraal bouwen. In de planexploitatie moeten de kosten voor compenserende waterbergingscapaciteit worden opgenomen;
- ▶ bij elk verhard oppervlak compensatie voor berging bij piekafvoer. Het hemelwater in woonwijken en bedrijventerreinen vasthouden;
- ▶ geen regenwater meer afvoeren via de riolering;
- ▶ de afvoer van regenwater (uitgaande van 100% afkoppeling van het regenwater van de riolering) per deelgebied/wijk/plan tijdelijk kunnen bergen (geen afwenteling naar elders), ook als er een extreme regenval is.
- ▶ bestaande waterbergingscapaciteit bij hoog water handhaven. 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.

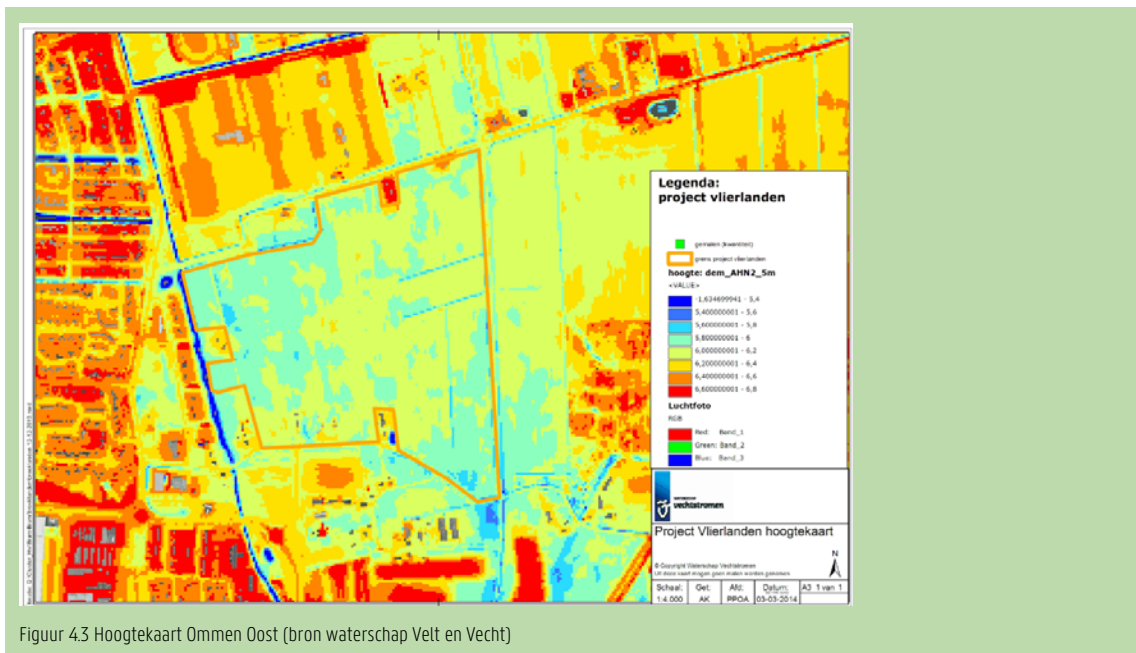
De hoge ambities met betrekking tot waterneutraal bouwen hebben betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met bovengenoemde randvoorwaarden.

4.9.3 **Watertoets**

Bodem

Regionaal gezien ligt het plangebied in een laagte aan de oostzijde van de kern Ommen. Het maaiveldniveau varieert binnen het plangebied gemiddeld tussen +5,60 m en +6,20 +m NAP. Op de hoogtekaart van het plangebied en de streek eromheen is duidelijk te zien dat het plangebied een laagte is in het gebied. Lokaal zijn er laagtes van 5,40 m -NAP tot circa +5,60 m -NAP. De bestaande bebouwing ligt iets hoger, op +6,40 à +6,80 m -NAP. De omringende wegen hebben een wegpeil van +6,20 à +6,40 m -NAP.

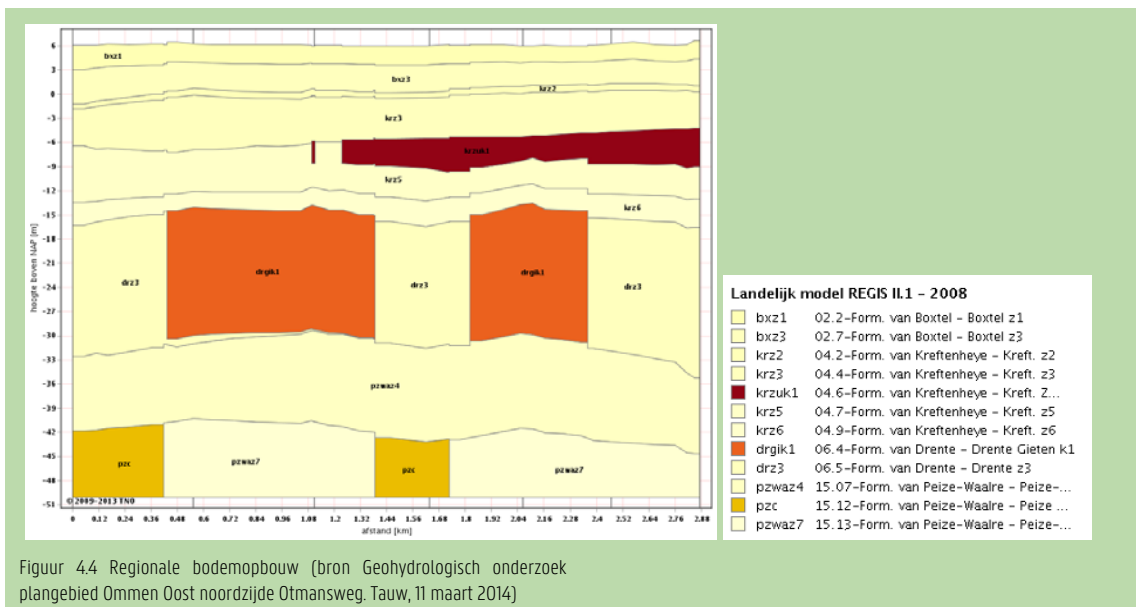
Het waterschap adviseert een bouwpeilhoogte van 1 m boven GHG. Dus op een hoogte van 5,5 +mNAP + 1m = 6,5 +mNAP.



Figuur 4.3 Hoogtekaart Ommen Oost (bron waterschap Velt en Vecht)

Op basis van een noordzuiddoorsnede uit het Regis bestaat de bodem vanaf het maaiveld tot circa 12 meter beneden maaiveld uit zand, dat het eerste watervoerend pakket vormt. Op basis van de regionale bodemopbouw wordt verwacht dat infiltratie van het hemelwater goed mogelijk is.

In figuur 4.4 is het betreffende dwarsprofiel van noord naar zuid weergegeven. Overwegend bestaat de ondergrond uit zandlichtgeel, met afwisselend enkele storende kleilagen. De eerste 10 à 12 meter beneden maaiveld bestaat hoofdzakelijk uit zeer fijn tot uiterst grof zand, zelfs met hier en daar dunne grindlaagjes. De scheidende laag van Kreftenheye (donkerrood) zit het meest ondiep en komt voornamelijk aan de zuidzijde van de Otmansweg voor, richting de Overijsselse Vecht. Op grotere diepte bevindt zich lokaal de scheidende laag van Drente/Gieten (rood/oranje).

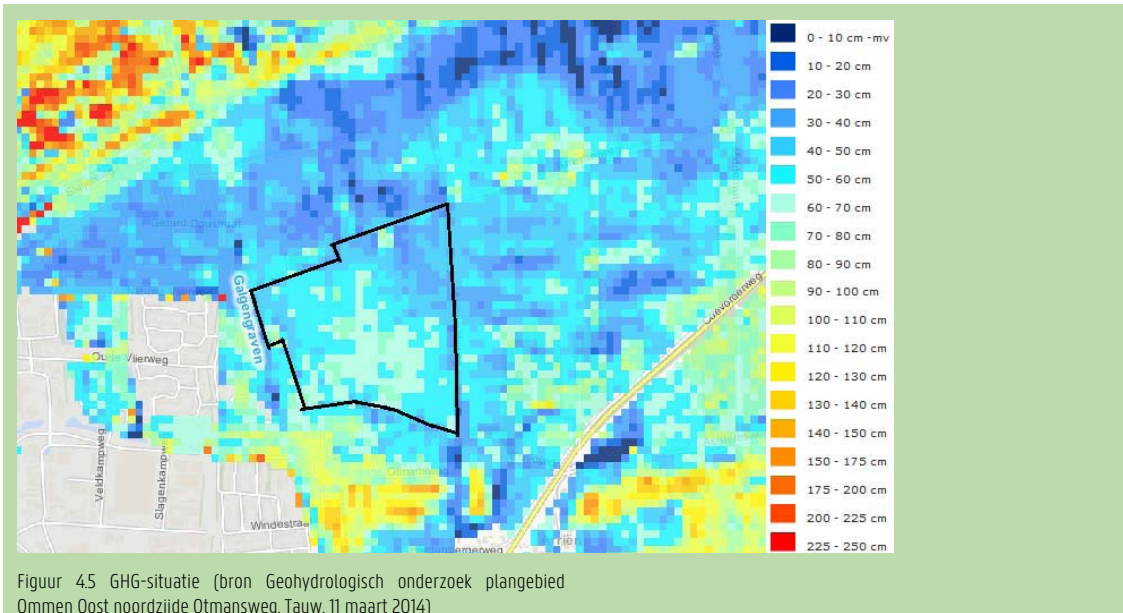


Figuur 4.4 Regionale bodemopbouw (bron Geohydrologisch onderzoek plangebied Ommen Oost noordzijde Otmansweg. Tauw, 11 maart 2014)

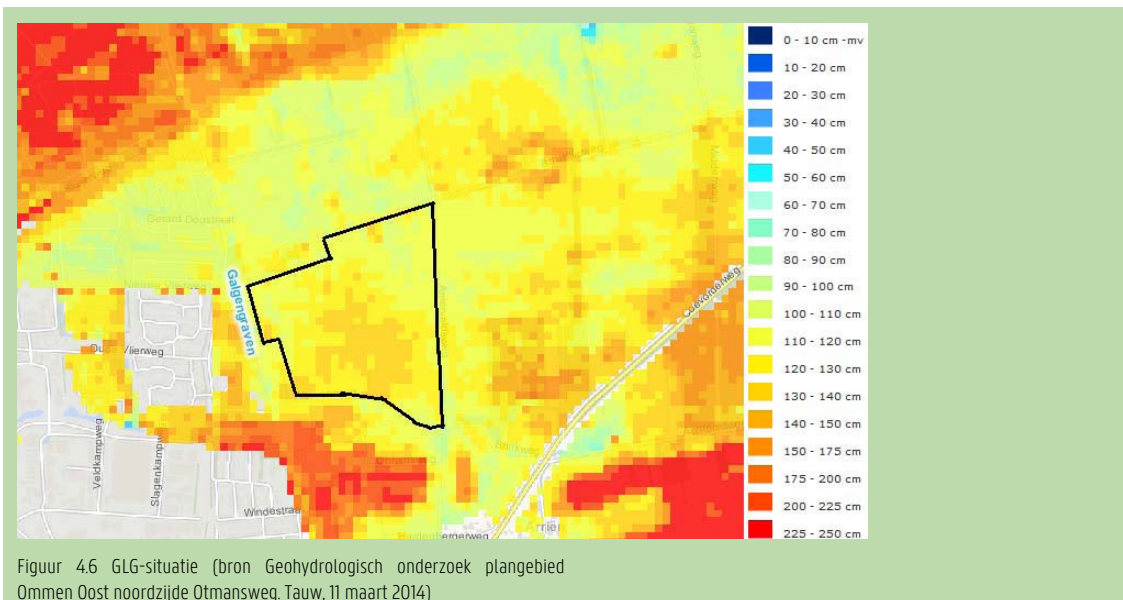
Grondwater

Binnen het plangebied liggen geen TNO peilbuizen. Uit peilbuisgegevens rondom het plangebied is afgeleid dat de grondwaterstand fluctueert met circa 0,7 meter. De verwachte grondwaterstand ligt rond N.A.P. +5,0 m. Met een maaiveldniveau van tussen N.A.P. +6,3 m en N.A.P. +5,9 m ligt de grondwaterstand op circa 0,9 tot 1,3 meter beneden het

maaiveld. De grondwaterstroming is regionaal bepaald in zuidelijke richting, naar de Overijsselse Vecht. De grondwaterstand biedt voldoende ontwateringsdiepte voor bebouwing. Ten noorden van de Otmansweg varieert de GHG tussen 0,3 en 0,8 m -mv. Globaal loopt de GHG af van het westen (Haarsweg en omgeving) naar de Arriërveldsweg. De natste hoeken zijn de Arriërveldsweg/ Otmansweg en Arriërveldsweg/Arriërflierweg met een GHG van 0,3 m -mv.



Voor de GLG geldt in hoofdlijnen hetzelfde beeld als bij de GHG, echter zit de grondwaterstand hier in zijn geheel dieper dan de GHG. De GLG varieert in dit deelgebied tussen 0,9 à 1,4 m-mv. Richting de Arriërveldsweg wordt het gebied natter. Centraal in het gebied en ter plaatse van de woonerven is de bodem het droogst, omdat het maaiveld hier hoger ligt dan de omgeving. Gemiddeld is in dit deelgebied de GLG hier 1,1 à 1,4 m-mv.



Peilniveau

Het gebied De Vlierlanden ligt in twee peilvakken (zie Figuur 4.7). Bij het waterschap zijn de gehanteerde zomer- en winterpeilen opgevraagd. Het waterpeil van het noordelijk peilvak OYV032 wordt ingesteld door stuw Arriërvliet (KSTAR00002). Voor het peilvak zijn het zomer- en winterpeil respectievelijk +5,40 en +5,10 m NAP. Voor het zuidelijk peilvak OYV034 zijn het zomer- en winterpeil respectievelijk +5,10 en +4,80 m NAP.

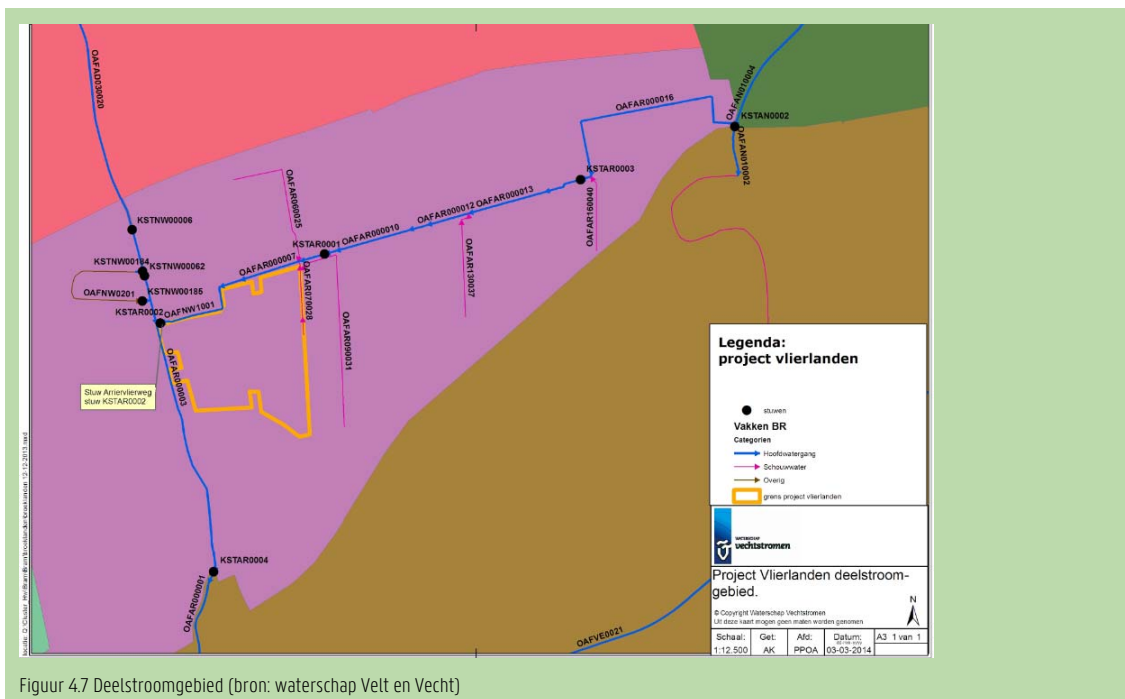
De peilvakken OYV033, OYV031 en OYV032 wateren af richting stuw Arriërvlietweg, het peilvak BSH001 via stuw KSTNW00006 (stuw westbroek).

De peilvakken BSH002, BSH001 en OYV016 voeren het water af via stuw westbroek en de debietbegrenzer richting de stuw aan de Papaverstraat.

In de zomer worden de peilvakken OYV033, OYV031 en OYV032 op zomerpeil gehouden doormiddel van gemaal Arriërvliet (groene vierkantje bij Hoogengraven). Via een stuw bij de Arriërvlietweg wateren deze peilvakken af richting stuw Papaverstraat.

De peilvakken BSH002, BSH001 en OYV016 worden van water voorzien in de zomer door gemaal Arriën ten Broeke. Dit gemaal staat ten westen van Ommen. Het water wordt aangevoerd via watergang OAFAD030020.

Het totale afvoerend oppervlak dat via stuw Arriërvliet afwatert is 350 ha en is weergegeven op figuur 4.6.

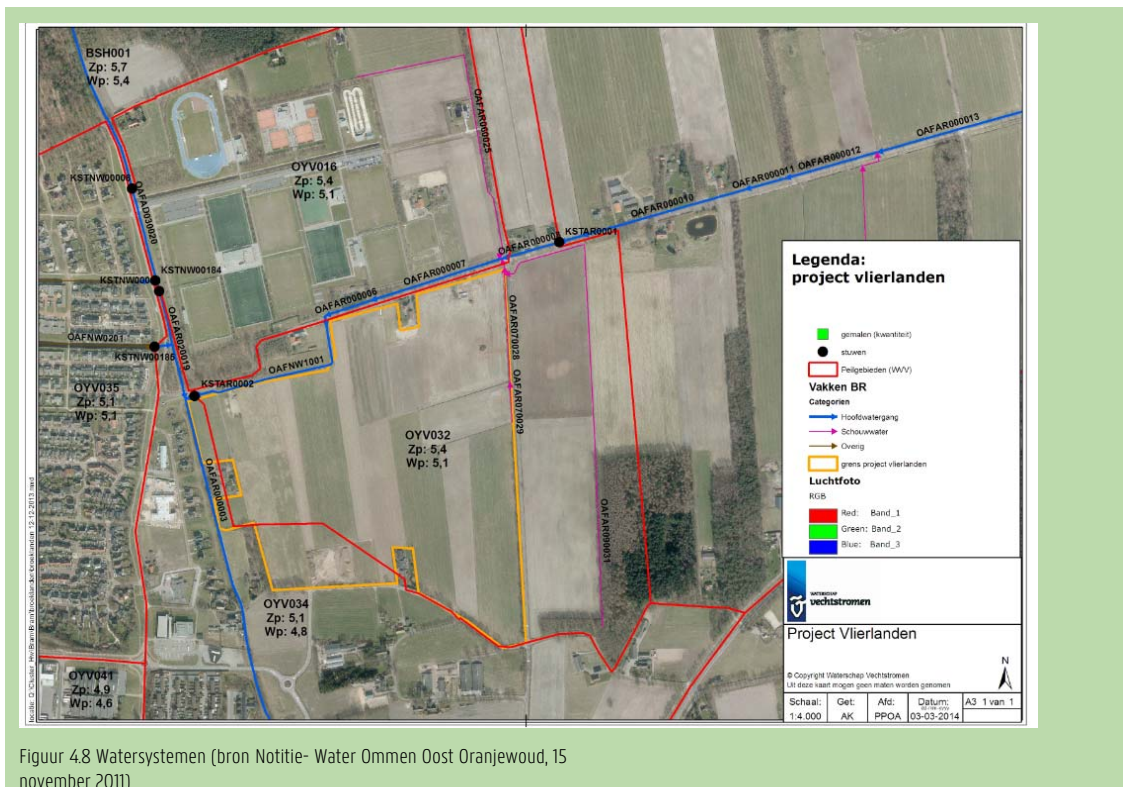


Watersystemen

Binnen het plangebied liggen verscheidene watergangen. De afwatering vindt ten noorden van de Otmansweg plaats middels secundaire watergangen richting de primaire watergang langs de Arriërvlietweg en stroomt vervolgens naar het zuiden via de primaire watergang langs de Nicolaas Maesstraat en de Slagenweg, de Galgengraven. Het peil in de Galgengraven varieert van N.A.P. +5,75 tot +5,10 m (zomerpeil), respectievelijk N.A.P. +5,45 tot +4,80 m (winterpeil).

Binnen het plangebied zijn een drietal peilregulerende kunstwerken (stuwen) aanwezig. Te weten; iets ten oosten van de kruising Arriërvlietweg en de Arriërveldweg, op de aansluiting van de watergang langs de Arriërvlietweg en de Galgengraven en op de grens van het plangebied in de Galgengraven ter hoogte van de kruising met de Hardenbergerweg.

Een overzicht van de aanwezige waterstructuur in en rondom het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 4.8 Watersystemen (bron Notitie- Water Ommen Oost Oranjewoud, 15 november 2011)

Oppervlaktewater (compensatie)

Omdat we te maken hebben met een globaal bestemmingsplan met een verzamelbestemming Woongebied, zijn er nog verschillende inrichtingen mogelijk. Door dit abstractieniveau worden vanuit water geen specifieke randvoorwaarden gesteld. Ten aanzien van water geldt daarom, dat van de vuistregel kan worden uitgegaan dat 10% van het plangebied moet worden gereserveerd ten behoeve van waterberging. Bij de inrichting moet rekening worden gehouden met de helling van het gebied. Om (voldoende) water te kunnen bergen zijn mogelijk kunstwerken (stuwen/dammen) nodig. De afvoer uit het plangebied ligt in het zuidwesten en voor het noordelijk deel mogelijk in het noordwesten.

Vuilwater –riolering

In het grootste gedeelte van het plangebied ligt nog geen riolering. 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 stelsel aan te leggen.

4.9.4 Conclusie

De ontwikkeling De Vlierlanden voldoet aan het aspect waterneutraal bouwen. De oppervlaktewatercompensatie kan volledig geborgd worden in het plangebied. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de inrichtingseisen van het waterschap en zullen de plannen met het waterschap worden afgestemd.

4.10 Flora en Fauna

4.10.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) en soortbescherming (Flora- en faunawet). Met deze wetten zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals de Ecologische Hoofdstructuur. Als projecten gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, dan is volgens deze wetten soms een aparte vergunning of ontheffing nodig.

In 4.10.2 worden eerst de relevant beleidskaders nader beschreven. Vervolgens wordt de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

4.10.2 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.

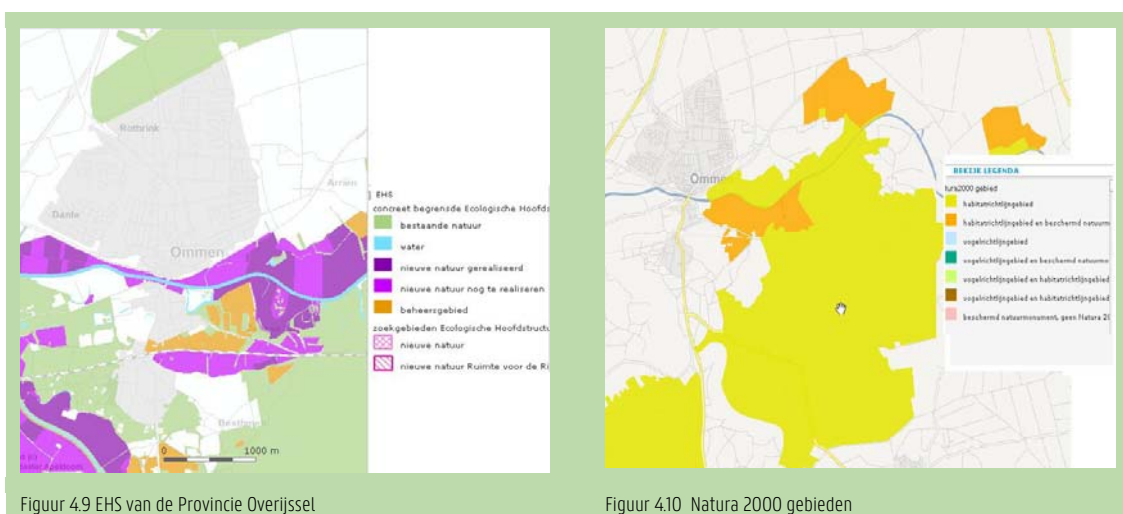
Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

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.



Figuur 4.9 EHS van de Provincie Overijssel

Figuur 4.10 Natura 2000 gebieden

4.10.3 Ecologisch onderzoek

Door EcoGroen te Zwolle is een 'ecologische onderzoek uitgevoerd voor het gehele gebied Ommen Oost En wel voor het gehele plangebied Boerenerven en Vliertlanden. Het onderzoek is driedelig:

- Onderzoek naar in de Flora- en faunawet (Ff-wet) zwaar beschermde soorten;
- Onderzoek in het kader van gebiedsgericht natuurbescherming: opstellen van een Voortoets (Natuurbeschermingswet);
- Een onderzoek naar de functie en waarde van de ecologische as (incl. Galgengraven) als verbinding tussen het Ommerbos en het Vechtdal.

Onderstaand een samenvatting van de resultaten van het ecologisch onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 7).

Flora

Er zijn géén beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen:

Op de erven waar sloopwerkzaamheden zijn gepland is bebouwing aanwezig die geschikt is voor verblijfplaatsen van vleermuizen. In de bebouwing op het erf van Otmansweg 1 zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

Vliegroutes:

Langs de randen van het plangebied zijn vliegroutes aangetroffen van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger.

De groenstructuren langs de Arriërflierweg worden door Gewone dwergvleermuis (20 ex. vastgesteld) en Laatvlieger (9 ex. vastgesteld) als vliegroute gebruikt.

De groenstructuren langs de Arriërveldsweg worden door Gewone dwergvleermuis (15 ex. vastgesteld) en Laatvlieger (13 ex. vastgesteld) als vliegroute gebruikt.

Langs de Otmansweg (het verlengde deel van de Alteveerweg) is Gewone dwergvleermuis (circa 8 ex.) vastgesteld.

Langs de Otmansweg (het zuidelijke deel met bocht) zijn Gewone dwergvleermuis (circa 87 ex.) en Laatvlieger (circa 36 ex.) vastgesteld.

Aangezien geen vervangende opgaande groenelementen aanwezig zijn, dienen de bestaande behouden te blijven. In de huidige situatie is langs de genoemde wegen nagenoeg geen kunstlicht aanwezig. Deze uitgangssituatie dient te worden gewaarborgd. Is behoud van vliegroutes en bijbehorende kwaliteit niet mogelijk, dan kunnen effecten op deze routes (en daarmee indirect op verblijfplaatsen) niet worden uitgesloten. Afhankelijk van de definitieve inrichtingsplannen is dan mogelijk het nemen van vervolgstappen nodig.

Foerageergebied

Verspreid langs de groenstructuren zijn meerdere foeragerende vleermuizen (Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Rosse vleermuis) aangetroffen. Het in het plangebied aanwezige foerageergebied is niet onmisbaar, in de omgeving is namelijk veel alternatief foerageergebied voor handen. Daarnaast zullen delen van het plangebied geschikt blijven als foerageergebied. Voor het geschikt houden van de groene elementen als foerageergebied, wordt aanbevolen spaarzaam te zijn met het aanbrengen van kunstlicht.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied is een incidenteel gebruikte burcht van Das aangetroffen aan de Otmansweg 5. De burcht is aanwezig in een singel op dit erf. Daarnaast wordt het plangebied als migratiegebied gebruikt tussen Dassenterritoria in het Ommerbosch en Vechtdal en vice versa. Tijdens uitgevoerde veldinspecties door Stichting Das en Vecht (eind 2013) en EcoGroen Advies (begin 2014) zijn geen recente bewoningsactiviteiten waargenomen, maar wel wordt verwacht dat de burcht in de (na)zomerperiode (2013) door Das in gebruik is geweest.

Door de realisering van de woonwijk zal de burcht naar verwachting haar functie verliezen door verstoring en het ontbreken van rustige en passeerbare verbindingen naar foerageergebieden. Daarnaast verliest Das een rustige migratieroute tussen de Dassenterritoria in het Vechtdal en het Ommerbosch door de aanleg van de woonwijk. Voor het verwijderen van de burcht is het aanvragen van ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Voor het verkrijgen van ontheffing worden met name eisen gesteld aan de periode en de werkwijze van het verwijderen van de burcht (voorafgaand een controle om er zeker van te zijn dat er geen Dassen in de burcht zitten en uitvoering buiten kwetsbare overwinteringsperiode). Het verlies van de functie als migratieroute kan gemitigeerd worden door een - op de eisen van Das - afgestemde verbindingzone te realiseren.

Broedvogels

Huismus

Op het erf van Otmansweg 1, waar sloopwerkzaamheden zijn gepland zijn op het erf van Otmansweg 1 twee en op het erf van Otmansweg 1a zes broedparen van Huismus vastgesteld (zie ook bijlage 7). Kortom, als gevolg van de sloop werkzaamheden verdwijnt van acht paar Huismus broedgelegenheid en is het nemen van vervolgstappen nodig.

Kerkuil

Tot circa 3 jaar geleden broedde er in de bebouwing aan de Otmansweg 5a een Kerkuil (mondelinge mededeling bewoner). Momenteel huist er een 'eenzame' Kerkuil en fungeert de locatie als (belangrijke en jaarrond beschermde) roestplaats (zie bijlage 7). Het is niet ondenkbaar dat de soort er op termijn weer gaat broeden. Tevens is van dezelfde Kerkuil een incidenteel gebruikte roestplaats aanwezig in een schuur op het erf van Otmansweg 1a. Andere verblijfplaatsen van de soort zijn niet aangetroffen en bij de uilenwerkgroep ook niet bekend in het plangebied (schriftelijke mededeling dhr. H. Bouman).

Een groot deel van het omringende plangebied vormt foerageergebied voor Kerkuil.

Als gevolg van het slopen van de bijgebouwen op het erf van Otmansweg 1a, verdwijnt een incidenteel gebruikte roestplaats van Kerkuil. Daarnaast is sprake van afname aan het areaal foerageergebied (door bebouwing), waardoor de andere roestplaats mogelijk ongeschikt wordt. Hierdoor is het nemen van vervolgstappen nodig.

Vissen

In twee watergangen is de middelhoog beschermde Kleine modderkruiper (Ff-wet tabel 2) aangetroffen.

Verwacht wordt dat de betreffende watergangen niet onderhevig zijn aan de beoogde plannen. Is dit echter wel het geval dan is het nemen van vervolgstappen in het kader van de Flora- en faunawet voor Kleine modderkruiper noodzakelijk.

Amfibieën

Er zijn geen waarneming van zwaar beschermde amfibieën (Ff-wet tabel 2 en 3) gedaan. Dergelijke soorten worden op basis van het onderzoek ook niet verwacht. Wel zijn enkele laag beschermde amfibieën voortplantend en overwinterend te verwachten.

Overige soorten

Uit de overige soortgroepen (ongewervelden, reptielen) zijn geen vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten aangetroffen of te verwachten.

Natuurbeschermingswet

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de aanleg en gebruik van de woonwijk over het algemeen geen negatieve effecten ontstaan op de instandhoudingsdoelen die gelden binnen Natura 2000 gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied. Voor het onderwerp stikstofdepositie zijn modelberekeningen uitgevoerd, waarbij de effecten van het Boerenerven en Ommen Oost (fase 1, inclusief Landgoederen) apart zijn weergegeven.

Het plan de Vlierlanden leidt tot een afname in stikstofdepositie, als gevolg van de bedrijfsbeëindiging van het vleeskuikenbedrijf aan de Otmansweg 1. Dit geldt ook voor de cumulatieve effecten van stikstofdepositie, indien Boerenerven en Ommen Oost gezamenlijk worden beoordeeld.

Activiteitenplan

De in het activiteitenplan genoemde mitigerende maatregelen voor Das, kerkuil en huismus zijn op te lossen in en nabij het plangebied met geringe financiële consequenties. Voor het aspect flora en fauna is de uitvoerbaarheid van het plan dan ook niet in het geding.

Voor andere aangetroffen beschermde soorten is het aanvragen van een ontheffing niet nodig. De vliegroutes van vleermuizen blijven intact. De bestaande groenstructuur wordt niet aangetast en de vliegroutes van vleermuizen blijven daarmee behouden. Voor het behoud van de houtwal langs de Arriërveldsweg is de wal bestemd als Groen-Houtsingel met een breedte van 20 meter (bestaande uit een houtsingel van 15 meter breed en 5 meter groenstrook). Met kunstlicht zal spaarzaam omgegaan worden, ter behoud van de kwaliteit van de vliegroutes. De profilering van de bestaande wegen blijft bovendien hetzelfde.

4.10.4 Inpassingsadvies ecologische as Galgengraven

De gemeente heeft Ecogroen gevraagd advies te geven over het behouden en zo mogelijk versterken van de ecologische waarden van de ecologische as. De Galgengraven, een genormaliseerde beek, vormt het hart van de ecologische as en ligt op de scheiding tussen het bestaande bebouwde gebied van Ommen en de nieuwe wijk ten oosten van deze as. Het advies is geen juridisch bindend document, maar het geeft de ecologisch gewenste inrichting, te gebruiken bij de uitwerking van inrichtingsplannen. Het inpassingsadvies is opgenomen in bijlage 8.

Huidige situatie

De huidige ecologische waarden van de as worden hoofdzakelijk gevormd door de oevers en het water van de Galgengraven met de zijwateren. Naast dit waternetwerk vormen groenstructuren, bestaande uit diverse typen vegetatie van bomen tot kruidenrijke oevers, een 2e netwerk van belang voor fauna. Tot slot liggen in de ecologische as nog enkele natuurlijke grasvegetaties/bermen en verlandde poelen.

Inpassingsadvies

De genormaliseerde beek Galgengraven is een potentiële ecologische verbinding van het Ommerbos naar het Vechtdal voor de biotopen open water en oevers, grasland en bosranden met zoomvegetaties. Om de ecologische as als ecologische verbinding te laten functioneren is het nodig om de stuwen vispasseerbaar te maken, de kruisende infrastructuur passeerbaar te maken voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën en suboptimale biotopen in deze verbinding te verbeteren.

De ecologische as heeft naast stuwen en wegkruisingen een aantal zwakke schakels, suboptimaal gebied, om als ecologische verbindingzone te kunnen fungeren. Het betreft te smalle oevers met steile en verruigde taluds geflankeerd door ongeschikt habitat. Door het uitvoeren van de inpassingsadviezen van de ecologische as wordt een deel van deze suboptimale habitats verbeterd. Het betreft het volgende advies voor het plangebied:

- natuurlijke oeverzone aanbrengen van 10 respectievelijk 15 meter aan de oostzijde van de Galgengraven;

Aanvullend hierop zijn voor de verbindingzone langs de Galgengraven ten zuiden van het plangebied natuurlijke oevers nodig om zo vanuit het Vechtdal aan te sluiten. Bij de kruisingen met wegen is het zinvol stapstenen in te richten. Indien de verbindingzone ook geschikt moet worden voor soorten als das, waterspitsmuis en ringslang dan worden meer eisen gesteld aan breedtes van de zone.

4.10.5 Conclusie

Voor de aantasting van foerageergebied van Kerkuil, het verdwijnen van broedplaatsen van de huismus en het ongeschikt worden van de bijburcht van Das is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk, omdat met het plan verbodsartikelen uit de

Flora- en faunawet overtreden worden. Een activiteitenplan, opgenomen in Bijlage 11, heeft als doel te komen tot de benodigde ontheffing van de Flora- en faunawet. Deze ontheffing is verleend 11 februari 2015 (aanvraagnummer FF/75C/2014/0252) (Bijlage 20). De in het activiteitenplan genoemde mitigerende maatregelen zijn op te lossen in en nabij het plangebied met geringe financiële consequenties. Voor het aspect flora en fauna is de uitvoerbaarheid van het plan dan ook niet in het geding. De voortoets aan de Natuurbeschermingswet is nog aangevuld met een onderzoek naar stikstofdepositie. De habitattypen liggen buiten de invloedssfeer (0,05 mol/ha/jaar) van het plan Ommen Oost. Er zijn geen vervolgstappen (lees passende beoordeling) noodzakelijk.

Met betrekking tot het Inpassingsadvies van de Galgengraven kan worden geconcludeerd, dat de adviezen plan overschrijdend zijn en vergaande inrichtingsmaatregelen en financiële middelen verlangen. Besluitvorming over die maatregelen en middelen staat los van de ontwikkeling van De Vlierlanden. Voor de inrichting van het plangebied De Vlierlanden is het enkel relevant een natuurlijke oeverzone van 10 meter aan de oostzijde van de Galgengraven aan te leggen. Aldus is een zone van 10 meter gemeten uit de insteek van de watergang bestemd als Groen.

De overige adviezen hebben geen betrekking op het plangebied.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 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(n).

4.11.2 Onderzoek

Landschappelijk casco

Met uitzondering van de Slagenweg is de wegenstructuur in en om het plangebied overwegend historisch te noemen. De wegenstructuur zoals deze te zien is op de kaart van 1852 is nu nog grotendeels intact. Het gaat om de secundaire wegen Arriërfliërweg, Arriërveldsweg, het halfverharde pad Hessenweg Oost en de Otmansweg. Ook de Coevorderweg is een oude route. Samen met de Galgengraven en houtsingels vormen deze het landschappelijk casco van het gebied.

Oude routes

Het huidige landschapsbeeld van het gebied aan weerszijden van de Arriërfliërweg is sterk bepaald door de ontginning voor landbouw in het begin van de 20e eeuw. Dit geeft het sterk lineaire of orthogonale karakter aan het gebied. Dit is heel anders dan het essen- en kampenlandschap ten zuiden van de Otmansweg. Voor die tijd was het gebied woeste grond en werd het

begraasd door schapen. Dit verklaart de padenstructuur die in de kaart van 1914 goed te zien is. Deze schaapsdriften gaan veelal juist diagonaal door het gebied heen.

Agrarisch cultuurlandschap

Hoewel minder kenmerkend dan het plangebied van Boerenerven Ommen, zijn in het plangebied nog kenmerken van het broekontginninglandschap 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.

Gebouwde monumenten

De cultuurhistorische kwaliteit van Ommen blijkt uit het aantal expliciet aangewezen gebouwen en objecten met een formele erfgoedstatus. In Ommen zijn er diverse van rijkswege en door de gemeente zelf aangewezen gebouwen en objecten op basis van de Monumentenwet.

Woningsplitsing van karakteristieke boerderijvormen (ook zonder formele status), is overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied, ook in dit plan onder voorwaarden mogelijk.



Figuur 4.11 Topografische kaart 1850 (Bron: Watwaswaar).



Figuur 4.12 Topografische kaart 1914 (Bron: Watwaswaar).



Figuur 4.13 Topografische kaart 1908 (Bron: Watwaswaar).

4.11.3 Conclusie

De historische landschapsstructuur is als één van de uitgangspunt gebruikt bij het ontwerp van het plangebied. Hierbij wordt vooral rekening gehouden met de oude historische routes en de houtsingels, waarmee de historische structuur van het plangebied wordt versterkt. Het woonmilieu Lommerijk en landelijk wonen is een concept dat past bij de oorspronkelijke bebouwing van boerderijen in dit gebied.

4.12 Archeologie

4.12.1 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.

4.12.2 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.

4.12.3 Onderzoek

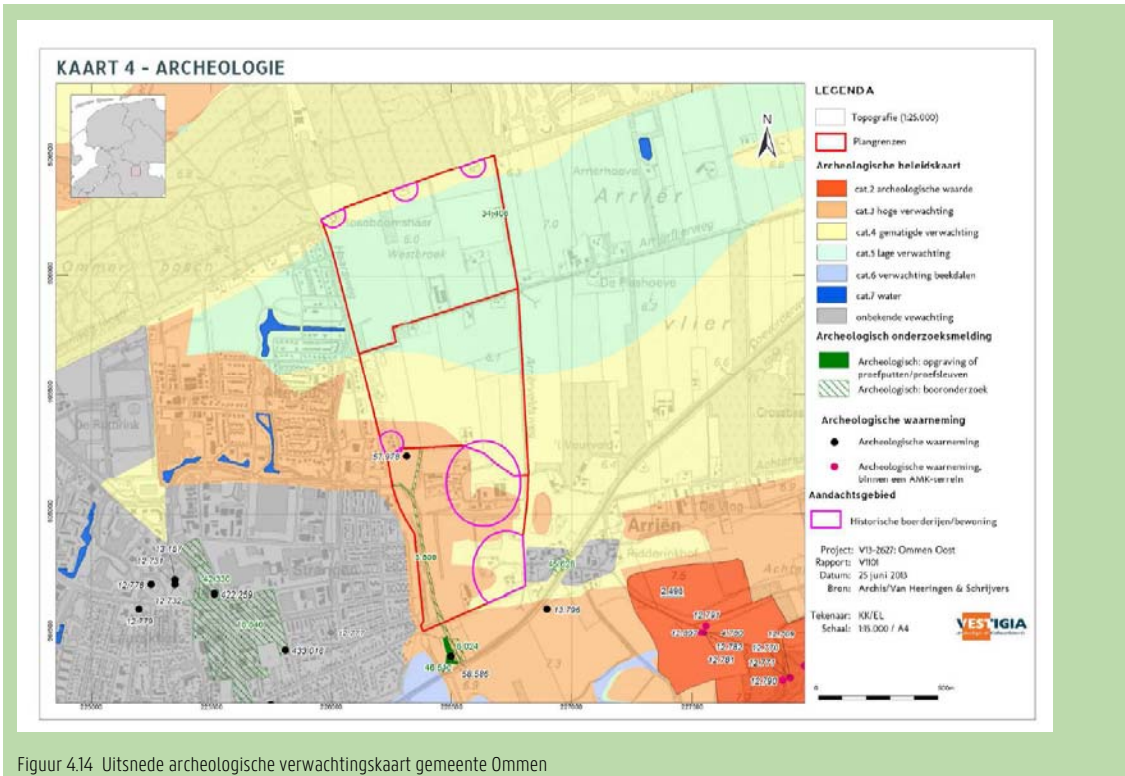
In opdracht van de gemeente Ommen heeft Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie een archeologisch bureauonderzoek verricht voor de uitbreidingswijk ten oosten van Ommen (bijlage 9).

Gespecificeerde archeologische verwachting op basis van het bureauonderzoek

Plangebied Ommen Oost, ten noorden van de Otmansweg

Op basis van de geologie, geomorfologie en bodemopbouw kan geconcludeerd worden dat dit plangebied een deels lage, deels gematigde, deels hoge archeologische verwachting heeft op het aantreffen van sporen van bewoning. Deze lage, gematigde danwel hoge archeologische verwachting geldt voor het in situ aantreffen van archeologische vondsten en sporen vanaf het Laat-Paleolithicum/Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. De mogelijke archeologische sporen kunnen uiteenlopen van tijdelijke jachtkampjes van jager-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum/Neolithicum tot nederzettingsterreinen uit de periode vanaf het Neolithicum/Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen. Tot de eerste vondstcategorie behoren voornamelijk vondsten van bewerkt vuursteen; tot de tweede categorie behoren o.a. grondsporen van structuren zoals boerderijen, bijgebouwen, sloten, greppels en afvalkuilen, en vondsten van o.a. aardewerk, bot en metaal. Deze sporen kunnen op of vlak

onder het maaiveld worden aangetroffen. Binnen het plangebied zijn op basis van historisch kaartmateriaal geen locaties aan te wijzen waarvoor een hoge archeologische verwachting bestaat op het aantreffen van bewoningssporen uit de Nieuwe tijd. De zuidwest hoek van het plangebied heeft op basis van de geologie, geomorfologie en bodemopbouw wel een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van bewoningssporen vanaf het Neolithicum. Deze hoek van het plangebied grenst ook aan een locatie ten zuiden van de Otmansweg waar wel op basis van historisch kaartmateriaal bewoning is vastgesteld, en die zich mogelijk tot binnen het plangebied ten noorden van de Otmansweg kan uitstrekken.



Figuur 4.14 Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Ommen

Advies Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie

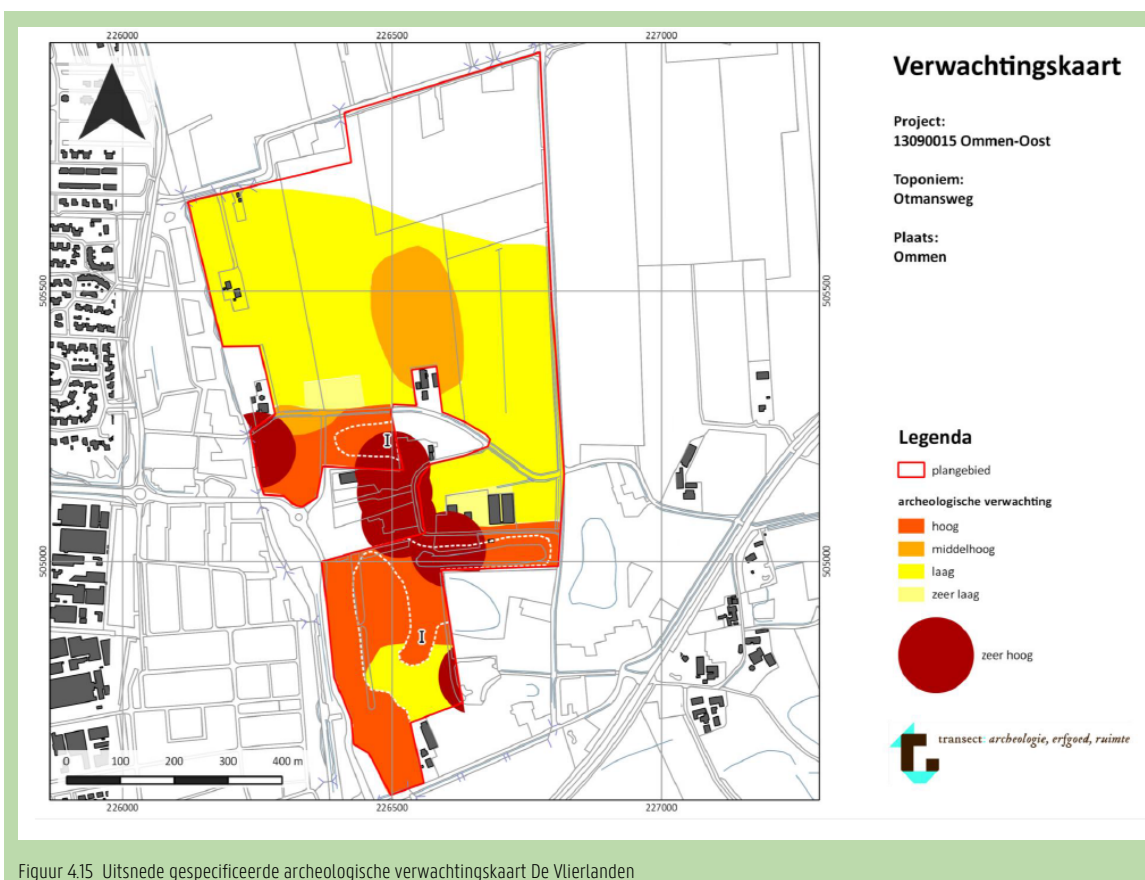
Op basis van het bureauonderzoek is het gebied ten oosten van Ommen in te delen in gebieden met een lage, gematigde dan wel hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten. Daarnaast is een aantal locaties aangegeven als zone met een bijzondere archeologische verwachting, namelijk een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van historische boerderijen uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. De locaties van de historische boerderijen op de Kadasterkaart 1811-1832 zijn echter ook een momentopname; er kan sprake zijn geweest van oudere voorgangers op dezelfde of nabij deze locaties. Daarom zijn de gebieden met een bijzondere verwachting voor het aantreffen van historische boerderijen op figuur 4.13 met een cirkel aangegeven.

Voor de gebieden waarvoor een lage archeologische verwachting geldt, ziet Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie op basis van de onderzoeksresultaten geen bezwaar in de voortgang van de geplande bodemingrepen. Gezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Ommen.

Voor de gebieden waarvoor een gematigde of hoge archeologische verwachting geldt, en waar concrete ingrepen zijn gepland (of waar deze mogelijk in de toekomst gaan plaatsvinden), dat wordt geadviseerd om voorafgaand aan de ingrepen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek om de fysisch-geografische en bodemkundige gegevens van het plangebied te toetsen (en dan met name de dikte van de bouwvoor/recente verstoringen). Dit is met name van belang gezien de mogelijke egalisaties en zandwinningslocaties die binnen het plangebied hebben plaatsgevonden. Op basis van dit verkennende booronderzoek kunnen vervolgens zones worden begrensd waar zich mogelijk nog archeologische vindplaatsen kunnen bevinden.

Op grond van het bureauonderzoek bestond voor delen van het plangebied voornamelijk een middelhoge tot hoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied, specifiek in het zuidelijk deel ervan. Daarom is een aanvullend onderzoek voorgesteld om meer inzicht te krijgen in de bodemopbouw en de mate van intactheid ervan. Op basis hiervan is een inschatting te maken van de archeologische potentie van dat deel van het plangebied. Het rapport in bijlage 10 beschrijft de resultaten van dit onderzoek.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek zijn verdachte zones gedefinieerd, waar op grond van de bodemopbouw en mate van intactheid mogelijk vindplaatsen aanwezig kunnen zijn. Deze verwachtingszones zijn onderscheiden naar zones met een zeer lage, een lage, een middelhoge, een hoge en een zeer hoge verwachting. Ten aanzien van de laatste drie verwachtingszones is het risico op de aanwezigheid van een vindplaats significant. Voor de middelhoge, hoge en zeer hoge verwachtingszones wordt vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van karterend onderzoek. Voor de middelhoge verwachtingszones kan een dergelijk onderzoek in principe door middel van een oppervlaktekartering plaatsvinden. Een eventueel aanwezige vindplaats (althans, de vondstlaag ervan) is namelijk opgenomen in de bouwvoor, waardoor deze op simpele en kostefficiënte wijze is op te sporen.



Inmiddels is ten noorden van de Otmansweg een oppervlaktekartering uitgevoerd. Uit de oppervlaktekartering komt een vindplaats naar voren. Deze is gedefinieerd op basis van twee vondsten, namelijk een wandfragment handgevormd aardewerk uit waarschijnlijk de periode van de Bronstijd (1800-800 voor Chr.) tot en met de IJzertijd (800-12 voor Chr.) en een fragment gecalcineerd bot; vermoedelijk een crematierest.

Uit het onderzoek (zie Bijlage 12) blijkt dat een vervolg onderzoek nodig is in verband met de vindplaats. Bij eventuele bodemingrepen dient de exacte begrenzing en waarde van de vindplaats te worden onderzocht door middel van een waarderend proefsleuvenonderzoek. Het oostelijk deel van de planlocatie dient verder te worden onderzocht omdat dit deel van het onderzoeksgebied grasland is. In combinatie met het proefsleuvenonderzoek moet dit nader gespecificeerd worden. Daarom blijft de dubbelbestemming ter plaatse gehandhaafd.

Aanvullend archeologisch onderzoek

De resultaten van het aanvullend archeologisch onderzoek (oppervlakte kartering) zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoek is in bijlage 12 opgenomen.

Het vervolgonderzoek door middel van waarderend proefsleuvenonderzoek zal op grond van de dubbelbestemming moeten worden uitgevoerd voorafgaand aan de vergunningaanvraag.

4.12.4 Conclusie

Er dient aanvullend archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door middel van een waarderend proefsleuvenonderzoek ter plaatse van de vindplaats (met middelhoge verwachtingswaarde). Ter bescherming van de archeologische waarden is daarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' (WR-AV) opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende verwachtingswaardes. In de regels is eenzelfde archeologische onderzoekplicht bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm opgenomen.

4.13 Vormvrije m.e.r.

4.13.1 Beleid en regelgeving

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld.

In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan kan planm.e.r.plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

4.13.2 Beoordeling plan

Het plangebied betreft het realiseren van 350 woningen. Deze activiteit valt onder D 11.2 (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) onderdeel D in de bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage. De omvang van de wijziging blijft ruim onder de drempelwaarden in onderdeel D in de bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage. De activiteit zit ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen waarboven een aparte m.e.r.-beoordeling moet worden gedaan. Wel is het nodig om in het te nemen besluit (wijzigen bestemmingsplan of omgevingsvergunning) kort uit te leggen dat er geen significante milieugevolgen voor de omgeving zijn. Dit heet een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije m.e.r.beoordeling

Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- ▶ kenmerken van het project;
- ▶ plaats van het project;
- ▶ kenmerken van het potentiële effect.

Deze beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten die een formele m.e.r. beoordeling van het plan noodzakelijk maken. De effecten op het milieu worden voldoende beschreven in de overige paragrafen van dit hoofdstuk. De gehele milieufweging in de overige paragrafen moet beschouwd worden als een onderdeel van de vormvrije m.e.r.

Kenmerken van het project

De voorgenomen activiteit betreft de aanleg van een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Ommen. De nieuwe wijk sluit aan op de bestaande bebouwing en sportpark van de kern. De Vlierlanden is ruim opgezet en betekent een versterking van de gebiedskwaliteit. Naast woningen komen er diverse groen-, speel en watervoorzieningen. Een uitgebreide beschrijving van het project en de stedenbouwkundig opzet is opgenomen in hoofdstuk 2.

Plaats van het project

Dit plangebied "De Vlierlanden" wordt begrensd door de Galgengraven, Arriërflierweg, Arriërveldsweg en Otmansweg. De Galgengraven is een historische watergang. Daarnaast heeft het gebied ten zuiden van de Otmansweg een andere landschapsstructuur. Tussen de hoge zandrug van de stuwwal en de oevergronden van de Vecht is een relatieve laagte ontstaan. Door dit hoogteverschil is deze zone natter. Het gebied behoort tot het broekontginningslandschap en vormt een overgangszone naar de oostelijk gelegen fliergronden. Door het agrarische gebruik van de gronden is er geen sprake van speciale natuurwaarden. Restanten van het broekontginningslandschap zijn nauwelijks nog te herkennen. Vanwege de specifieke opgave, de ligging rondom het sportpark en het aanwezige landschapstype vraagt dit gebied om een eigen aanpak. Binnen het plangebied en in de omgeving hiervan is geen sprake van Natura2000 gebieden of van gronden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en hebben derhalve hier geen direct invloed op.

De realisatie van de concrete ontwikkeling is niet mogelijk op een andere locatie. Er zijn geen locaties binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig die kunnen voorzien in de regionale behoefte.

De plannen Havengebied-West en de Westflank 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.

Kenmerken van mogelijke effecten

Ten aanzien van bodem, grondstoffen, lucht, veiligheid en archeologie heeft de voorgenomen activiteit geen effecten van betekenis voor de locatie en de omgeving. Relevante effecten voor het voorgenomen project betreffen:

- ▶ ruimtelijk visueel effecten als gevolg van de nieuwbouw;
- ▶ mobiliteit als gevolg van een toename van verkeersbewegingen. Een afgeleid effect hiervan is de geluidsbelasting die het verkeer veroorzaakt;
- ▶ (grond)water;
- ▶ effecten op beschermde flora en fauna.

Ruimtelijke visuele effecten

De voorgenomen activiteit heeft ruimtelijk-visuele effecten voor het landschap binnen het plangebied en de nabije omgeving van de nieuw op te richten bebouwing. Ten aanzien van het landschapsbeeld in groter verband geeft de voorgenomen activiteit geen spanning met de landschapswaarden. Gezien het historische gebruik en het huidige gebruik is het gebied te typeren als een overgangsgebied van broekontginningslandschap (dat in Boerenerven nog nadrukkelijker aanwezig is) naar het flierlandschap in het oosten. De visie op de ontwikkeling is heel nadrukkelijk gericht op het versterken van de gebiedskwaliteit.

Mobiliteit

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 Ommen Oost. Randvoorwaarden voor inrichting zijn:

- ▶ De poot van de Slagenweg vanaf de rotonde tot de Otmansweg is al ingericht conform de richtlijnen als 50 km/uur gebiedsontsluitingswegen bibeko.
- ▶ Het kruispunt (poot) Slagenweg – Otmansweg van een 30 km plateau in een afwijkende kleur voorzien
- ▶ De poort naar De Vlierlanden inrichten conform de CROW richtlijnen inrichting wegen 30 km zone in klinkers uitgevoerd.

De Otmansweg is een 60 km/uur erftoegangsweg in het buitengebied van Ommen. Van oudsher vervult deze weg een functie voor de afwikkeling van landbouwverkeer. Via een aansluiting op de rotonde Slagenweg behoort deze weg tot de landbouwroute naar de landbouwgronden en agrarische bedrijven ten oosten van Ommen. Deze functie van de Otmansweg voor het landbouwverkeer blijft onveranderd in de toekomst.

De verkeersintensiteiten op de Otmansweg bedragen enkele honderden ritten per etmaal (er zijn geen metingen bekend op deze weg). Dat betref zowel bestemming- als sluipverkeer naar Ommen. Met de maatregelen op de oude N34 is deze route naar Ommen minder aantrekkelijk geworden voor sluipverkeer. De capaciteit van deze weg voldoet ruim aan de verwachte

verkeersintensiteiten ("worst case benadering": 1.200 motorvoertuigen/etmaal op de Otmansweg). Het landbouwverkeer is seizoensgebonden en van een zodanig lage intensiteit dat er geen verkeersveiligheids- of verkeersafwikkelingsproblemen in de toekomst worden verwacht.

Van de totale verkeersgeneratie van De Vlierlanden (circa 1500 ritten per etmaal) zal maar een kleine fractie gebruik maken van de Otmansweg. Met andere woorden de verkeerssituatie op de Otmansweg verandert niet significant met de komst van De Vlierlanden.

Het sportpark wordt via de Haarsweg ontsloten, dit zal niet veranderen. Afhankelijk van een eventuele verdere uitbreiding van het sportpark aan de oostzijde en de opwaardering van de Arriërveldsweg kan een secundaire koppeling van de Sportlaan op de Arriërveldsweg gerealiseerd worden. De afwegingen en de besluitvorming over deze extra aansluiting zal plaatsvinden bij actualisatie verkeersplan 'Ommen 2030'. Aandachtspunt hierbij is onderzoek naar de haalbaarheid van een nieuwe aansluiting op de N36 vanaf de Ariërveldsweg (ontsluiting De Vlierlanden).

(Grond)water

Ten aanzien van water geldt dat van de vuistregel kan worden uitgegaan dat 10% van het plangebied moet worden gereserveerd ten behoeve van waterberging.

Effecten op beschermde flora en fauna

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde soorten flora en fauna te doden, verstoren of verontrusten. Voor de aantasting van foerageergebied van Kerkuil, het verdwijnen van broedplaatsen van de huismus en het ongeschikt worden van de bijburcht van Das is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk, omdat met het plan verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet overtreden worden. Een activiteitenplan is opgesteld met heeft als doel te komen tot de benodigde ontheffing van de Flora- en faunawet.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van de aanleg en gebruik van de woonwijk geen negatieve effecten ontstaan op de instandhoudingsdoelen die gelden binnen Natura 2000 gebied Vecht- en Beneden Reggegebied. Effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verdroging, verontreiniging en betreding worden uitgesloten op basis van de afstand tussen het plangebied en de beschermde natuurwaarden. De voortoets aan de Natuurbeschermingswet is aangevuld met een onderzoek naar stikstofdepositie. Het plan Ommen Oost leidt tot een afname in stikstofdepositie, als gevolg van de bedrijfsbeëindiging van het vleeskuikenbedrijf aan de Otmansweg 1. Dit geldt ook voor de cumulatieve effecten van stikstofdepositie, indien Boerenerven en Ommen Oost gezamenlijk worden beoordeeld.

De habitattypen liggen buiten de invloedssfeer (0,05 mol/ha/jaar) van het plan Ommen Oost. Er zijn geen vervolgstappen (lees passende beoordeling) noodzakelijk.

Conclusie

Op basis hiervan, en op basis van de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van De Vlierlanden in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gezien de grote afstand van het plangebied tot aan Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling mag aangenomen worden dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden.

Omdat geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten als gevolg van het plan is een m.e.r.(-beoordeling) niet nodig. Daar komt bij dat de onderzoeken, zoals deze in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, vergelijkbare informatie geven over milieueffecten als in een MER aan de orde zou komen. Een MER zal derhalve geen nieuwe informatie over belangrijke milieueffecten opleveren en daarmee geen toegevoegde waarde hebben 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 is de bestemming Agrarisch opgenomen voor het agrarisch gebied rondom het voormalige agrarisch bedrijf aan de Otmansweg 1-1a. Binnen de bestemming is het uitvoeren van een agrarisch bedrijf mogelijk.

Artikel 4 Groen

Binnen het plangebied is de bestemming Groen opgenomen voor een landschapselement. Ook is aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan de woningen aan de Nicolaas Maesstraat, een zone van 10 meter gemeten uit de insteek van de watergang bestemd als Groen.

Artikel 5 Groen - Houtsingel

De voor Groen - Houtsingel aangewezen gronden zijn bestemd voor houtsingels, waterlopen en geluidwerende voorzieningen. De houtsingel heeft betrekking op de houtwal (en das migratieroute) aan de oostzijde van het plangebied, tussen de Arriërveldweg en de plangrens van De Vlierlanden. 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, en het vellen en rooien alleen toegestaan met een omgevingsvergunning. Het onderbreken van de houtsingel voor doorzichten en ontsluiting is onder voorwaarden mogelijk.

Artikel 6 Tuin

De bestemming Tuin heeft betrekking op de tuinen/weide van de reeds bestaande woningen in het plangebied. Binnen de bestemming Tuin zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 7 Verkeer

Voor de nieuwe ontsluiting van de Slagenweg naar de Vlierlanden is de bestemming Verkeer opgenomen. Binnen deze bestemming zijn wegen, wandel- en fietspaden toegestaan, maar ook parkeer-, groen- en watervoorzieningen. De ontsluiting van De Vlierlanden vanaf de rotonde aan de Slagenweg wordt met een bestemming Verkeer binnen het plangebied betrokken.

Artikel 8 Water

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

Artikel 9 Wonen

In dit bestemmingsplan heeft de bestemming Wonen betrekking op de reeds bestaande woningen in het plangebied. Deze woningen waren onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied.

Artikel 10 Woongebied

De bestemming Woongebied – Uit te werken en Woongebied hebben tezamen betrekking op de ontwikkeling van maximaal 350 woningen, zoals beschreven in hoofdstuk 2 planbeschrijving. In dit bestemmingsplan is het westelijk deel van het gebied bestemd met de bestemming Woongebied. Deze gronden zijn primair bestemd voor woningen. In deze bestemming 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. Er is gekozen voor deze verzamelbestemming, omdat dit flexibiliteit geeft bij de latere uitwerking van de plannen.

Met een aanduiding specifieke bouwaanduiding – lage dichtheid is de westelijke zone aangeduid waar met het oog op een landschappelijke (groene) inpassing van woningen de woningdichtheid lager is dan in de rest van het plan.

Artikel 11 Woongebied – uit te werken

De bestemming Woongebied – Uit te werken en Woongebied hebben tezamen betrekking op de ontwikkeling van maximaal 350 woningen, zoals beschreven in hoofdstuk 2 planbeschrijving. De bestemming Woongebied – Uit te werken is primair bestemd voor woningen. In deze bestemming 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. Er is gekozen voor deze uit te werken bestemming voor het oostelijk gedeelte van het plangebied om juridisch te voorzien in de beoogde fasering. In het oostelijk gedeelte mag niet eerder gebouwd worden dan nadat 150 woningen (dat wil zeggen 75% van de in de proefverkaveling gehanteerd aantal woningen) op het westelijk gedeelte van het plangebied zijn gerealiseerd óf er moet sprake zijn van een nieuw bebouwingscluster aan een bestaande weg.

Artikel 12 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

De aanwezige archeologische waarden worden middels deze bestemming beschermd. Binnen de bestemming geldt de volgende vrijstelling:

1. bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek vereist;

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

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

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

Op de plankaart is de 3^o contour aangegeven als milieuzone – geurhinder. Binnen deze zone zijn geen nieuwe gevoelige functies zoals wonen mogelijk.

Ter plaatste van de bestemming 'Groen - Houtsingel' ligt 'wetgevingzone - wijzigingsgebied. Hier kan het gebied worden gewijzigd in de bestemming 'Verkeer' indien blijkt dat het noodzakelijk is om een verbreding van de Arriërveldsweg te realiseren in verband met een toename van het verkeersaanbod en/of ter verbetering van de verkeersveiligheid.

Met de aanduiding geluidzone – weg is bepaald dat het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen niet is toegestaan, tenzij voldaan wordt aan een afgegeven hogere grenswaarde.

Artikel 17 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 18 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 19 Overige regels

De overige regels bevatten een regeling voor evenementen en een afstemmingsregeling ten aanzien van de welstandstoets.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 20 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 21 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**

6.1 **Economische uitvoerbaarheid**

Bij ontwikkelingen die door middel van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen economisch uitvoerbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Om de economische uitvoerbaarheid van dit globale bestemmingsplan verder toe te lichten worden de volgende onderwerpen besproken:

- A. De haalbaarheid gezien vanuit de markt
- B. De financiële uitvoerbaarheid

6.1.1 **De uitvoerbaarheid vanuit de markt**

De markthaalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling van De Vlierlanden met in totaal ca. 350 woningen dient tevens te worden onderbouwd. Paragraaf 3.1.2 (Ladder Duurzame Verstedelijking) heeft onderbouwd dat er zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve vraag is naar de beoogde woningbouwontwikkeling in De Vlierlanden. De voorgenomen ontwikkeling 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.

Deze behoefte is kwantitatief onderbouwd op basis van de regionale prognoses van Primos 2013 en kent een doorvertaling in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De Primos-prognose laat een groei van het aantal huishoudens zien van 712 voor de periode 2012-2030. Het GOP heeft een woningbouwopgave per locatie in Ommen vastgesteld en dit is doorvertaald naar het gemeentelijk woningbouwprogramma. Deze laat een bruto toevoeging zien van 520 huishoudens tot en met 2025, ruim passend binnen de prognoses van Primos voor diezelfde periode.

Kwalitatief gezien is er in 2013 een (kwantitatief en kwalitatief) onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Stec Groep over de vraagzijde van de woningmarkt in Ommen en waar in het bijzonder kansen liggen voor een passend aanbod. Dit onderzoek trekt onder andere de volgende conclusies die een (gefaseerde) ontwikkeling van De Vlierlanden in elk geval legitimeren naast een groei van het aantal huishoudens tot 2035:

- ▶ Er is de afgelopen jaren relatief weinig nieuwbouw gerealiseerd
- ▶ Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen
- ▶ Er is ruimte voor vrije sectorwoningen, ook in het dure segment van de markt.

Als kernopgaven voor Ommen wordt genoemd het sturen op onderscheidende woonmilieus t.o.v. huidige voorraad (bijvoorbeeld met duurzaamheid en of opvallende architectuur), de beschikbaarheid van sociale woningen te vergroten en de nieuwbouw weer op gang te brengen. Benut in dit laatste geval ook de vraag naar (collectief) particulier opdrachtgeversschap.

De Vlierlanden gaat invulling geven aan deze kernopgaven. De andere grote woningbouwprojecten in Ommen (Westflank en Havengebied) voorzien niet tot nauwelijks in de geconstateerde behoefte aan sociale huurwoningen, dure vrije sector en zelfbouwkwavels. Tevens worden in De Vlierlanden ook bijzondere woonmilieus gefaciliteerd (boerenerven, ecologisch en of duurzaam wonen). Ook in de behoefte van de sociale koopwoningen wordt in de andere plannen slechts beperkt voorzien en daarin biedt dit plan wel de ruimte.

De haalbaarheid van het plan wordt verder door een aantal onderwerpen te bespreken qua marktuiterbaarheid in de context geplaatst. Deze zijn achtereenvolgens:

1. Consumentgestuurd ontwikkelen als uitgangspunt
2. Samenwerkingsovereenkomst Archem & Eerde
3. Prestatieafspraken over sociale huurwoningen

Ad 1. Consumentgestuurd ontwikkelen als uitgangspunt

Van het grootste belang voor de marktuitvoerbaarheid is om vooral het aanbod bijzonder nauw af te stemmen op de behoefte die speelt in de markt. Dit betekent niet alleen projectmatig passende woningen aanbieden, maar bijvoorbeeld ook het meer mogelijk maken van zelfbouw (individueel of collectief). Het gaat hierbij om een meer participatieve wijze (met de potentiële bewoner) van de ontwikkeling van een woongebied binnen aantrekkelijke randvoorwaarden. Aanpassen op de vraag die op dat moment speelt en in kleine stappen naar een zichtbaar resultaat. En dat is voor Ommen (en omgeving) onderscheidend.

In lijn met het vaststellen van een globaal bestemmingsplan betekent dit ook dat de precieze inrichting van het gebied zeer gefaseerd tot ontwikkeling komt. Dit op basis van vooraf en in gezamenlijkheid bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden die de kwaliteit van de ontwikkeling zoveel mogelijk borgen. Daarom is vanaf de start van de ontwikkeling van het Masterplan samen gewerkt met een klankbordgroep van professionals, wijkverenigingen, makelaars, bouwondernemingen en toekomstige bewoners.

Ad 2. Samenwerkingsovereenkomst Archem & Eerde

Met projectontwikkelaar Archem & Eerde (nu: De Veste Planontwikkeling BV) zijn bouwclaimafspraken gemaakt over de afname van kavels voor vrije sector woningen. Dit is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Deze overeenkomst dient nog nader te worden uitgewerkt naar concrete afspraken over afname, zowel in tijd als in geld.

Ad 3. Prestatieafspraken over sociale huurwoningen

Er zijn op dit moment prestatieafspraken gemaakt met Woningstichting de Veste. Deze afspraken lopen eind 2014 af en men is voornemens om deze afspraken te actualiseren. In het bijzonder dienen er afspraken gemaakt te worden over de afname van sociale huurwoningen in het plan De Vlierlanden, zowel in tijd als in geld.

6.1.2 De financiële uitvoerbaarheid

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 voor genomen. 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).

De gemeente is in dit geval risicodragend voor de volledige bouwgrondproductie. Dit betreft feitelijk het in exploitatie nemen van het gebied met alle kosten en baten die daarmee gemoeid gaan. Alle grondeigendommen die worden betrokken in het "exploitatiegebied" (het gebied dat een functieverandering ondergaat) zijn immers van de gemeente Ommen. Dit exploitatiegebied is daarmee kleiner dan het bestemmingsplangebied, dat immers qua reikwijdte ook de eigendommen van particuliere eigenaren omvat. De huidige eigendommen van particuliere eigenaren worden in het bestemmingsplan "conserverend" ingepast.

Er is hierdoor geen sprake van gemeentelijk kostenverhaal bij derden en vragen daarom de raad geen *exploitatieplan* vast te stellen. Alle kosten en opbrengsten van het project zullen worden gefinancierd vanuit de gemeentelijke grondexploitatie.

hoofdstuk 7 **Procedure**

7.1 Inspraak

Volgens de inspraakverordening van de gemeente Ommen is het voorontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken terinzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan "Ommen Oost" heeft vanaf donderdag 19 december 2013 tot en met woensdag 29 januari 2014 ter inzage gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om in die periode een inspraakreactie in te dienen. 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. De inspraakreacties zijn in een aparte nota verwoord. (bijlage 17)

7.2 Overleg

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. In de Nota eindverslag inspraak en overleg is een samenvatting van de ingediende overlegreacties opgenomen met de reactie van de gemeente daarop. (bijlage 16)

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan "de Vlierlanden" heeft vanaf donderdag 18 december 2014 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en worden daarom inhoudelijk behandeld. De zienswijzen zijn in het 'Eindverslag zienswijzen', als bijlage bij het raadsbesluit, van een inhoudelijke reactie voorzien, waarbij tevens is aangegeven wat de consequenties zijn voor dit bestemmingsplan.

hoofdstuk 8 **Bijlagen**

- 1** Onderzoek wegverkeerslawaaï
Instantie: Gemeente Ommen
Datum: september 2014
Status:
- 2** Akoestisch onderzoek Sportpark Ommen Oost
Instantie: Advies Bureau De Haan.
Datum: 19 september 2013
Status: Definitief
- 3** Bodemonderzoek plangebied Ommen oost – Noordzijde Otmansweg
Instantie: Tauw
Datum: 25 maart 2014
Status: Definitief
- 4** Onderzoek Milieucontouren Ommen Oost
Instantie: Arcadis
Datum: 26 augustus 2013
Status: Definitief
- 5** Onderzoek Geurhinder veehouderijen Ommen Oost
Instantie: Arcadis
Datum: 26 augustus 2013
Status: Definitief
- 6** Historisch Vooronderzoek Explosieven
Instantie: T&A Survey
Datum: 4 april 2014
Status: Definitief
- 7** Ecologisch onderzoek Ommen Oost
Instantie: Ecogroen
Datum: 18 april 2014
Status: Eindcondept
- 8** Inpassingsadvies ecologische as Galgengraven
Instantie: Ecogroen
Datum: 15 november 2013
Status: Definitief
- 9** Archeologisch bureauonderzoek
Instantie: Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie
Datum: 25 juni 2013
Status: Definitief 2.0
Kenmerk: V1101
- 10** Inventariserend veldonderzoek
Instantie: Transect
Datum: 20 december 2013
Status: Concept
- 11** Activiteitenplan Flora- en faunawet Ommen Oost
Instantie: Ecogroen advies
Datum: 13 juni 2014
Status: Definitief

12 Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van een oppervlaktekartering

Instantie: Transect
Datum: 9 april 2014
Status: Concept 1.0

13 Opsporing Explosieven

Instantie: T&A Survey
Datum: 28 mei 2014
Status: Definitief

14 Aanvullend Onderzoek Geurhinder veehouderijen Ommen Oost

Instantie: Arcadis
Datum: 21 juli 2014
Status: Concept

15 Notitie "Kansrijke doelgroepen"

Instantie: Gemeente Ommen
Datum: augustus 2014
Status:

16 Eindverslag Inspraak en vooroverleg

Instantie: Gemeente Ommen
Datum: December 2014
Status: Definitief

17 Akoestisch onderzoek J. Sterken te Arriën

Instantie: Gemeente Ommen
Datum: December 2006
Status: Definitief

18 Geluidscans Otmansweg 3

Instantie: Gemeente Ommen
Datum: maart 2015
Status: Definitief

19 Fijnstofberekening Otmansweg 3

Instantie: Gemeente Ommen
Datum: februari 2015
Status: Definitief

20 Toekenning ontheffing Ruimtelijke ingrepen

Instantie: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Datum: februari 2015
Status: Definitief

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Groen	14
Artikel 5 Groen - Houtsingel	15
Artikel 6 Tuin	17
Artikel 7 Verkeer	18
Artikel 8 Water	19
Artikel 9 Wonen	20
Artikel 10 Woongebied	24
Artikel 11 Woongebied - Uit te werken	28
Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde	30
Hoofdstuk 3 Algemene regels	33
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 14 Algemene bouwregels	34
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 18 Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 19 Overige regels	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 20 Overgangsrecht	41
Artikel 21 Slotregel	42

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "De Vlierlanden" met identificatienummer NL.IMRO.0175.wonen2012bp0001-va01 van de gemeente Ommen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met nummer NL.IMRO.0175.wonen2012bp0001-va01;

1.4 aan huis gebonden beroep of vrij beroep

een (para)medisch, juridisch, administratie, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aan- en uitbouw

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

1.6 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingscluster

een verzameling bij elkaar liggende bouwpercelen die ruimtelijk-visueel en/ of sociaal-maatschappelijk een eenheid vormen en die qua ruimtelijke opbouw een onderscheidend woonmilieu vormt ten opzichte van dedirecte omgeving;

1.11 bebouwingspercentage

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bestand

- a. het gebruik dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig is of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a. bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.17 bijgebouw

een gebouw dan dat in ruimtelijk bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 bruto vloeroppervlakte

de oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, één en ander zoals omschreven in NEN 2580;

1.25 carport

een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 erf

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.28 erker

ondergeschikte aan- en uitbouw aan de voor- en/of zijgevel van een woning

1.29 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.31 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.32 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

1.33 hobbymatig agrarisch gebruik

het gebruik van grond ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd;

1.34 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.35 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 huishouden

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

1.37 internetwinkel

detailhandel, waarvan de handel uitsluitend via een elektronische of schriftelijke opdracht loopt;

1.38 kantoor

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, welke bestemd is of zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen;

1.39 kleinschalige beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

kleinschalige beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten die niet vallen onder de vrije beroepen ofwel aan huis gebonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn. Het is in ruimtelijke zin niet relevant of het gaat om een beroep of bedrijf. Bepalend is of de activiteiten gezien de aard, omvang en intensiteit passend zijn binnen de woonfunctie. De gemeentelijke afweging welke activiteiten hier wel en niet toelaatbaar zijn, is maatgevend;

1.40 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie alsmede ten behoeve van outdoor-activiteiten en vergelijkbare activiteiten in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.41 kleinschalige natuurontwikkeling

de aanleg van riet- en schraallanden, moerasjes, poelen en plas-draszones, en de realisatie van natuurvriendelijke oevers tot een oppervlak van 0,5 ha.

1.42 kunstwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en degelijke;

1.43 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.44 motorrijtuig

voertuigen voorzien van een motor bestemd om anders dan langs rails te worden voortbewogen;

1.45 nieuwbouw

het geheel of nagenoeg geheel vernieuwen van een gebouw, waarbij de situering, bouwhoogte en bouwmassa geheel of nagenoeg geheel overeenkomen met het gesloopte gebouw; de bouw van een bijgebouw bij een woning of de uitbreiding van een bestaande geluidsgevoelige functie conform de in de basisbestemming voorgeschreven bebouwingsregeling;

1.46 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.47 overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie die niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven, waaronder in ieder geval een carport wordt verstaan;

1.48 paardenbak

een onverhard, niet overdekt, en omheind terrein al dan niet voorzien van lichtmasten met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport, met dien verstande dat een tredmolen hieronder niet is begrepen;

1.49 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.50 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.51 perceel

Een of meerdere aaneengesloten bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende grond cq. gronden;

1.52 perceelsgrens

Een grens tussen twee percelen.

1.53 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.54 rooilijn

- a. langs een weg waar bestaande bebouwing is gesitueerd: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn die zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van de bestaande bebouwing;
- b. langs een weg waarlangs geen bestaande bebouwing als onder 1 bedoeld is gesitueerd en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 7,5 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 5 meter uit de as van de weg;

1.55 ruimtelijke kwaliteit

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is

1.56 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.57 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.58 tuin

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning

1.59 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.60 verbouwen

het bouwkundig veranderen van (een deel) van het gebouw en/of (een van) de daartoe behorende gevels.

1.61 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.62 voorgevelrooilijn

de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen;

1.63 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, en/of het Besluit geluidhinder;

1.64 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.65 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. ondergeschikte bouwdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

2.5 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.9 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- d. kleinschalige natuurontwikkeling;
- e. bijbehorende voorzieningen zoals: (ontsluitings)wegen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tijdelijke waterberging en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en sierwater.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen op de gronden met de bestemming Agrarisch gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidings- en lichtmasten, mogen niet worden gebouwd, met dien verstande dat bestaande veldschuren zijn toegestaan;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings- ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m bedraagt;

3.2.3 Paardenbakken

- a. ten aanzien van paardenbakken geldt het volgende:
 1. bij een woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
 2. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 20 x 40 m bedragen;
 3. de paardenbak en bijbehorende lichtmasten dienen op minimaal 50 m van bouwvlakken van derden geplaatst te worden.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor opslag van goederen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterretentievoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;

met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 4.1 omschreven bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;

4.2.2 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 is het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf toegestaan en gelden daarvoor de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 5 Groen - Houtsingel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Houtsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. houtsingels;
 - b. waterlopen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. geluidwerende voorzieningen;
- en tevens voor
- e. ontsluitingswegen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 is het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf toegestaan en gelden daarvoor de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningsplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 5.3.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de met de bestemming Groen - Houtsingel aangewezen gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het vellen en rooien van bomen.

5.3.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in sublid 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. het realiseren van maximaal twee ontsluitingswegen waardoor de houtsingel met in totaal maximaal tweemaal 10 meter wordt onderbroken.
- e. het verwijderen van ondergroei en houtopstanden zover dit uitsluitend nodig is ter vergoeding van het visueel doorzicht.

5.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden welke het plan beoogt te beschermen, als bedoeld in artikel 5.1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Bestemming

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor bestemd voor

a. tuin en erf met daaraan ondergeschikte erfonthoudingswegen en parkeervoorzieningen;

b. hobbymatig agrarisch grondgebruik

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2 Bouwregels

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels: uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 3 m, erfafscheidingen maximaal 2 m, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, die worden geplaatst vóór de rooilijn van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan waarvan de bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en wandel- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer;
 - b. parkeer- en groenvoorzieningen;
 - c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 7.1 omschreven bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten behoeve van de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het wegverkeer maximaal 10 m mag bedragen.

7.2.2 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 is het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf toegestaan en gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b. bermen, paden, wegen;
- c. groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, steigers, taluds, dammen en/of duikers;

8.2 Bouwregels

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 8.1 omschreven bestemming en met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt voor bruggen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in bestaande aantal woningen per bouwperceel;
- b. aan huis gebonden beroep of vrij beroep;

en tevens voor:

- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 9.1 omschreven bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend het bestaande aantal woningen per bouwperceel is toegestaan;
- b. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van 20 m en binnen het bouwvlak voor zover als zodanig aangeduid;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel.
- e. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
- f. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 9.2.2.
- g. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn.

9.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat de bouwhoogte van bestaande gebouwen mag worden gehandhaafd indien deze meer bedraagt;
- b. de goothoogte van een aan- en uitbouwen en een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goot- dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bijgebouwen en overkappingen worden achter (het verlengde van) de naar de weg, vanwaar het bouwperceel wordt ontsloten, gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m, dan wel minimaal de afstand van het bestaande bijgebouw indien deze minder is, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Overkappingen mogen in lijn met de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers mogen tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 1. de horizontale diepte maximaal 1,20 m bedraagt;
 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 75% van de breedte van die gevel bedraagt;
 4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.
- e. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt maximaal 150 m².

- f. de onder e. bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd, dan wel niet meer dan het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 60% ook van toepassing is op overkappingen;
- g. in afwijking van het gestelde onder c. mogen bijgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m tevens op een afstand van ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd.

9.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

9.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
- b. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.1 sub a en 9.2.1, sub c. met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;
- b. lid 9.2.1, sub a. en 9.1 sub a. indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een gebouw of op een bouwperceel te wijzigen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand;
- c. lid 9.2.1, sub b. voor het bouwen in een strook met een grotere diepte;
- d. lid 9.2.1 sub d. voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15%, mits het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. lid 9.2.1 sub e. voor het verhogen van het percentage, met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de woonfunctie ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;
- f. lid 9.2.2 sub a. en b. mits de bouwhoogte van het bijgebouw of de overkapping gelijk of ondergeschikt blijft aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het bijgebouw of de overkapping gelijk of ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- g. lid 9.2.2. sub c. voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op een kortere afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- h. lid 9.2.4 sub a. tot een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- i. lid 9.2.4 sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.
- j. lid 9.2.1 sub f. voor het bouwen voor de voorgevelrooilijn, mits indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de parkeervoorzieningen;

6. de sociale veiligheid;
7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep;
- c. opslag voor de voorgevel van het hoofgebouw.

9.4.2 Aan huis gebonden beroep of vrij beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroep of vrij beroep is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden, dan wel in alternatieve ruimte waarin in de nabijheid wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en/of onderhouden van alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 en 9.4.2 voor het bestaan van kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten waarbij niet meer dan maximaal 30% van de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag worden genomen met dien verstande dat

- a. de kleinschalige beroeps- en of bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de hierin genoemde afstanden;
- b. niet is toegestaan een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed en breakfast voorziening;
- c. niet toegestaan is detailhandel, behoudens als ondergeschikte activiteit bij en direct verband houdend met de uitoefening van de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en internetwinkels;
- d. niet toegestaan is groothandel;
- e. niet toegestaan zijn reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorvoertuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietsen;
- f. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten eveneens zijn toegestaan nadat door aanvrager is aangetoond dat deze activiteiten wat betreft geur, stof en geluid en gevaar en wat betreft ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit, met een bedrijf uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gelijk kunnen worden gesteld;
- g. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving, geen onevenredige afbreuk doen aan het ruimtelijk (woon) karakter van de buurt, geen onevenredige aantasting opleveren voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden, geen onevenredige nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en mogen niet leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk, geen publieksgericht karakter hebben, uitsluitend bezoek op afspraak is toegestaan;
- h. opslag van goederen of stalling van motorrijtuigen, aanhangwagens en fietsen die verband houden met de

- kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen;
- i. degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitoefent;
 - j. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend inpandig worden verricht.

9.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder b en 9.4.1, voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woonzorgfuncties, met dien verstande dat

- a. de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren;
- b. de aanvraag om een omgevingsvergunning in dient te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

9.5.3 Extra woningen in hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1, sub a. en 9.1 sub a. ten behoeve van het onderbrengen van extra woningen in bestaande karakteristieke boerderijvormen die hoofdgebouw zijn, met dien verstande dat

- a. de cultuurhistorische waarde van deze panden niet wordt aangetast;
- b. er daadwerkelijk wordt bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;

9.5.4 Vergroten aantal woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1, sub a voor vergroten van het aantal woningen per bouwperceel, met dien verstande dat het bepaalde in lid 9.3 sub b overeenkomstig van toepassing is.

Artikel 10 Woongebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van zowel grondgebonden als gestapelde woningen;
 - b. aan huis gebonden beroep of vrij beroep;
- en tevens voor:
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. water, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 10.1 omschreven bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 200;
- b. gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
- c. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van maximaal:
 1. 20 m voor vrijstaande woningen;
 2. 15 m voor de overige woningen.
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
- e. de goothoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 6 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- f. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt maximaal 14 m;
- g. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lage dichtheid' mogen maximaal 10 woningen per hectare worden gebouwd;
- i. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 10.2.3.
- j. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 10.1 verleend kan worden, dient inzichtelijk te worden gemaakt dat zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij geldt dat
 1. de door de gemeente vastgestelde parkeernormen, die ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning van kracht zijn, in acht moeten worden genomen;
 2. nieuwe hoofdgebouwen niet eerder in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van de functie(s), die op grond van de desbetreffende bestemming is (of zijn) toegelaten, dan nadat ten behoeve van die hoofdgebouwen voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, conform de parkeernormen als bedoeld onder 10.2.1 sub j onder 1;

10.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

10.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat de bouwhoogte van bestaande bijgebouwen mag worden gehandhaafd indien deze meer bedraagt;
- b. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goot- dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bijgebouwen worden achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m, dan wel minimaal de afstand van het bestaande bijgebouw indien deze minder is, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. uitbouwen in de vorm van erkers mogen tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
 1. de horizontale diepte maximaal 1,20 m bedraagt;
 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 75% van de breedte van die gevel bedraagt;
 4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.
- e. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt maximaal:
 1. 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m²;
 2. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m².
- f. de onder e. bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd, dan wel niet meer dan het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 60% ook van toepassing is op overkappingen;
- g. in afwijking van het gestelde onder c. mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m tevens op een afstand van ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m waarbij geldt dat deze op een afstand van ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan mogen worden gebouwd;
- i. de oppervlakte van een garagebox bedraagt niet meer dan 25 m²;
- j. de bouwhoogte van garageboxen die zich niet op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw bevinden, bedraagt niet meer dan 3 m.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
- b. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering en afmetingen van bouwpercelen;
- c. de kapvorm van gebouwen;

mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is in verband met

1. de woonsituatie in de directe omgeving;
2. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit;
3. het straat- en bebouwingsbeeld;

4. de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
5. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.1, sub b. en d. met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;
- b. lid 10.2.1 sub e. voor het vergroten van de toegestane goothoogte voor grondgebonden woningen naar 9 m van maximaal 20% van het aantal woningen als genoemd onder lid 10.2.1 onder a, ten behoeve van stedenbouwkundige elementen;
- c. lid 10.2.1 sub e. en f. voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15% en/of voor een andere dakhelling en/of voor een plat dak, mits het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. lid 10.2.1 sub g. voor het verhogen van het percentage, met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de woonfunctie ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;
- e. lid 10.2.1 sub a. voor het vergroten van het aantal woningen met totaal maximaal 25% indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen te wijzigen vanwege andere marktomstandigheden en het totaal aantal woningen op de gronden met de bestemming Woongebied en Woongebied - Uit te werken tezamen nooit meer dan 350 mag bedragen;
- f. lid 10.2.3 sub a en b. mits de bouwhoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- g. lid 10.2.3 sub e. tot een oppervlakte van 120 m² dan wel 150 m² bij percelen groter dan 500 m², mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- h. lid 10.2.3 sub e. voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen met maximaal 20 m², uitsluitend in verband met het gebruik als afhankelijke woonruimte en mits dit gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- i. lid 10.2.3. sub c. voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op een kortere afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- j. lid 10.2.4 sub a. tot een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- k. lid 10.2.4 sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep;
- c. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw
- d. parkeervoorzieningen, die zijn opgenomen in een verleende omgevingsvergunning, mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer wordt voldaan aan de parkeernormen als bedoeld in 10.2.1 sub j.

10.5.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden, dan wel in alternatieve ruimte waarin in de nabijheid wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en/of onderhouden van alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 en 10.5.2 voor het bestaan van kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten waarbij niet meer dan maximaal 30% van de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag worden genomen met dien verstande dat

- a. de kleinschalige beroeps- en of bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de hierin genoemde afstanden;
- b. niet is toegestaan een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed en breakfast voorziening;
- c. niet toegestaan is detailhandel, behoudens als ondergeschikte activiteit bij en direct verband houdend met de uitoefening van de kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en internetwinkels;
- d. niet toegestaan is groothandel;
- e. niet toegestaan zijn reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorvoertuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietsen;
- f. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten eveneens zijn toegestaan nadat door aanvrager is aangetoond dat deze activiteiten wat betreft geur, stof en geluid en gevaar en wat betreft ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit, met een bedrijf uit categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten gelijk kunnen worden gesteld;
- g. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen geen onevenredige hinder opleveren voor de omgeving, geen onevenredige afbreuk doen aan het ruimtelijk (woon) karakter van de buurt, geen onevenredige aantasting opleveren voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden, geen onevenredige nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en mogen niet leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk, geen publieksgericht karakter hebben, uitsluitend bezoek op afspraak is toegestaan;
- h. opslag van goederen of stalling van motorrijtuigen, aanhangwagens en fietsen die verband houden met de kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen;
- i. degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitoefent;
- j. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend in
- k. ig worden verricht

10.6.2 Zorgfuncties bij het wonen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 onder b en 10.5.1, voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woonzorgfuncties, met dien verstande dat

- a. de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren;
- b. de aanvraag om een omgevingsvergunning in dient te gaan op de mogelijkheid van verstroring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

Artikel 11 Woongebied - Uit te werken

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van zowel grondgebonden als gestapelde woningen;
- b. aan huis gebonden beroep of vrij beroep;

en tevens voor:

- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. water, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

11.2 Uitwerkingsregels

Met toepassing van het in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde werken burgemeester en wethouders de in lid 11.1 omschreven bestemming uit, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen bedraagt 150, met dien verstande dat het totaal aantal woningen op de gronden met de bestemming Woongebied en Woongebied - Uit te werken tezamen nooit meer dan 350 mag bedragen;
- b. er mag niet eerder worden gebouwd dan nadat ter plaatse van de bestemming Woongebied minimaal 150 woningen gereed zijn gekomen;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 11.2 sub b kan een bebouwingscluster worden gerealiseerd onder de voorwaarden dat
 1. het cluster bevindt zich aansluitend aan een bestaande weg en/ of (een) bestaande woning(en) zodat versnippering van bebouwing en het landschap voorkomen worden;
 2. het bebouwingscluster landschappelijk wordt ingepast;
 3. er sprake is van een specifieke vraag uit de markt voor realisatie van dit bebouwingscluster;
- d. gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
- e. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van maximaal:
 1. 20 m voor vrijstaande woningen;
 2. 15 m voor de overige woningen.
- f. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
- g. de goothoogte van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 6 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- h. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt maximaal 14 m;
- i. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
- j. ten aanzien van:
 1. nutsvoorzieningen
 2. bouwwerken geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde;
 3. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

dient de uitwerking te geschieden conform het bepaalde in lid 10.2.2, 10.2.3 en 10.2.4;

11.3 Bouwregels

11.3.1 Bouwverbod

Zolang een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11.2 nog niet in werking is getreden, mag op de in artikel 11.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 12.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

12.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is verleend. Omgevingsvergunning wordt verleend, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is niet vereist, indien:
 1. op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
 2. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 3. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 50 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; en
 4. het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 100 m².

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de in artikel 12.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

12.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarvoor het verbod van artikel 12.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Het verbod, zoals is bedoeld in artikel 12.4.1, is niet van toepassing, indien:

- a. Het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning.
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn ingericht
 - e. het werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 50 cm onder het maaiveld en het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 100 m².

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door :

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het bestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

14.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

14.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

14.4 Bouw en herbouw van geluidsgevoelige objecten

Indien sprake is van (her)bouw van geluidsgevoelige objecten in een zone langs een (spoor)weg als bedoeld in de Wet geluidhinder mag de afstand tot deze (spoor)weg niet worden verkleind.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 geluidzone - weg

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' zijn alleen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen toegestaan als ze voldoen aan de afgegeven hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' geldt dat geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid a voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

16.2 milieuzone - geurzone

Binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen geen nieuwe milieugevoelige objecten/funcies, zoals woningen worden gerealiseerd, behoudens herbouw van een bestaande woning.

16.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Groen - Houtsingel' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' voor zover gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven 'wetgevingzone - wijzigingsgebied', indien blijkt dat het noodzakelijk is om op deze wijze een verbreding van de aanliggende weg te realiseren in verband met een toename van het verkeersaanbod en/of ter verbetering van de verkeersveiligheid.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Afwijken van de bestemmingsregels

17.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- d. de toegelaten bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 3 m, en de toegelaten bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, tot een bouwhoogte van 15 meter;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of-intensiteit daartoe aanleiding geven;
- f. de regels en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd.

17.1.2 Voorwaarden op het afwijken van de bestemmingsregels

Omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 17.1.1 kan slechts worden verleend, indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de parkeervoorzieningen;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. voor de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m, mits deze wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. voor de bouw van antennemasten tot en bouwhoogte van 45 m, mits deze wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. in de vorm van het aanbrengen van veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken, met achtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bestemmingsgrenzen mogen niet meer dan 5 m worden verschoven;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.
 4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn, dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde, zoals bedoeld bij of krachtens de Wet geluidhinder (Wgh).

Artikel 19 Overige regels

19.1 Afstemming APV

Met uitzondering van de bestemming Groen-Houtsingel verzet dit bestemmingsplan zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van 10 evenementen per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een vergunning op basis van de APV is verleend.

19.2 Afstemming welstandstoets

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- b. de plaatsing op het bouwperceel.

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn) mits:

1. de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
2. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Vlierlanden'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	4

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
15		vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	0	slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken p.o. > 1.000 m ²	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken p.o. ≤ 1.000 m ²	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken p.o. ≤ 200 m ²	3.1
151	7	- loonslachterijen	3.1
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	0	visverwerkingsbedrijven	
152	2	- conserveren	4.1
152	5	- verwerken anderszins p.o. ≤ 1.000 m ²	3.2
152	6	- verwerken anderszins p.o. ≤ 300 m ²	3.1
1531	0	aardappelproducten fabrieken	
1531	1	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	0	groente- en fruitconservenfabrieken	
1532, 1533	1	- jam	3.2
1532, 1533	2	- groenten algemeen	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	3.2
1541	0	vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten	
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	0	raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten	
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	0	margarinefabrieken	
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1551	0	zuivelproductie fabrieken	
1551	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1552	1	consumptie-ijsfabrieken p.o. > 200 m ²	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken p.o. ≤ 200 m ²	2
1561	0	meelfabrieken	
1561	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561		grutterswarenfabrieken	4.1
1562	0	zetmeelfabrieken	
1562	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1571	0	veevoerfabrieken	
1571	5	- mengvoeder < 100 t/u	4.1
1572		vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	0	broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 2.500 kg meel/week	2
1581	2	- v.c. ≤ 2.500 kg meel/week	3.2
1582		banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	0	verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1584	5	- suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden p.o. $> 200 \text{ m}^2$	3.2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1585		deegwarenfabrieken	3.1
1586	0	koffiebranderijen en theepakkerijen	
1586		- theepakkerijen	3.2
1587		vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589		vervaardiging overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1		bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	0	soep- en aromafabrieken	
1589.2	1	- zonder poederdrogen	3.2
1589.2		bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1592	0	vervaardiging van ethylalcohol door gisting	
1592	1	- p.c. $< 5.000 \text{ t/j}$	4.1
1593 t/m 1595		vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1598		mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16		verwerking van tabak	
160		tabakverwerkende industrie	4.1
17		vervaardiging van textiel	
171		bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	0	weven van textiel	
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
173		textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175		vervaardiging van textielwaren	3.1
1751		tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177		vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18		vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181		vervaardiging kleding van leer	3.1
182		vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19		vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
192		lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193		schoenenfabrieken	3.1
20		houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1		houtzagerijen	3.2
2010.2	0	houtconserveringsbedrijven:	

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
2010.2	1	- met creosootolie	4.1
2010.2	2	- met zoutoplossingen	3.1
202		fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	0	timmerfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	1	timmerfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout, p.o < 200 m ²	3.1
205		kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21		vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2111		vervaardiging van pulp	4.1
2112	0	papier- en kartonfabrieken:	
2112	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	2	- p.c. 3 – 15 t/u	4.1
212		papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	0	golfkartonfabrieken	
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	2	- p.c. ≥ 3 t/u	4.1
22		uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221		uitgeverijen (kantoren)	1
2221		drukkerijen van dagbladen	3.2
2222		drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6		kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	grafische afwerking	1
2223	B	binderijen	2
2224		grafische reproductie en zetten	2
2225		overige grafische activiteiten	2
223		reproductiebedrijven opgenomen media	1
23		aardolie-/steenkoolverwerk.ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen	
2320.2	A	smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
24		vervaardiging van chemische producten	
2412		kleur- en verfstoffabrieken	4.1
2414.1	B0	methanolfabrieken	
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2442	0	farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	0	lijm- en plakmiddelenfabrieken	
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464		fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	A	chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	B	overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
25		vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2512	0	loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeropp. < 100 m ²	3.1
2512	2	- vloeropp. ≥ 100 m ²	4.1
2513		rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	0	kunststofverwerkende bedrijven	
252	1	- zonder fenolharsen	4.1
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26		vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
261	0	glasfabrieken	
261	1	- glas en glasproducten p.c. < 5.000 t/j	3.2
2615		glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	0	aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal ≤ 40 kW	3.2
264	A	baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	B	dakpannenfabrieken	4.1
2652	0	kalkfabrieken	
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	0	gipsfabrieken	
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	0	betonwarenfabrieken	
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingstrillers	4.1
2661.2	0	kalkzandsteenfabrieken	
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2662		mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	0	betonmortelcentrales	
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2665, 2666	0	vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips	
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
267	0	natuursteenverwerkingsbedrijven	
267	1	- zonder breken, zeven en drogen p.o. > 2.000 m ²	3.2
267	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. ≤ 2.000 m ²	3.1
2681		slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	B0	isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol)	
2682	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2682	C	minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	D0	asfaltcentrales: p.c. < 100 t/u	4.1

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
28		vervaardiging van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)	
281	0	constructiewerkplaatsen	
281	1	- gesloten gebouw	3.2
281	1a	- gesloten gebouw p.o. < 200 m ²	3.1
281	2	- in open lucht p.o. < 2.000 m ²	4.1
2822, 2830		vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	A	stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	B	smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	B1	smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d. p.o. < 200 m ²	3.1
2851	0	metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven	
2851	1	- algemeen	3.2
2851	10	- stralen	4.1
2851	11	- metaalharderen	3.2
2851	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2
2851	3	- thermisch verzinken	3.2
2851	4	- thermisch vertinnen	3.2
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	8	- emaileren	3.2
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen, e.d.)	3.2
2852	1	overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2	overige metaalbewerkende industrie, inpandig p.o. < 200 m ²	3.1
287	A0	grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken	
287	A1	- p.o. < 2.000 m ²	4.1
287	B	overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	B	overige metaalbewerkende industrie n.e.g.; inpandig p.o. < 200 m ²	3.1
29		vervaardiging van machines en apparaten	
29	0	machine- en apparatenfabrieken	
29	1	- p.o. < 2.000 m ²	3.2
29	2	- p.o. ≥ 2.000 m ²	4.1
30		vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	A	kantoormachines- en computerfabrieken	2
31		vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	
311		elektromotoren- en generatorenfabrieken	4.1
312		schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313		elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
314		accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316		elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32		vervaardiging van audio-, video-, telecomapparaten en – benodigdheden	
321 t/m 323		vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur en benodigdheden	3.1
3210		fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33		vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	A	fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten	2
34		vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
341	0	autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	1	- p.o. < 10.000 m ²	4.1
3420.1		carrosseriefabrieken	4.1
3420.2		aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343		auto-onderdelenfabrieken	3.2
35		vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
351	0	scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3.1
351	2	- kunststof schepen	3.2
351	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
352	0	wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen	
352	1	- algemeen	3.2
353	0	vliegtuigbouw- en reparatiebedrijven	
353	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
354		rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2
355		transportmiddelenindustrie	3.2
36		vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
361	1	meubelfabrieken	3.2
361	2	meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362		fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		muziekinstrumentenfabrieken	2
364		sportartikelenfabrieken	3.1
365		speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3661.1		sociale werkvoorziening	2
3661.2		vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
40		productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water	

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
40	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe	
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mes, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	C0	elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	C2	- 10 - 100 MVA	3.1
40	C3	- 100 – 200 MVA	3.2
40	D0	gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer, compressor-, meet- en regelinstrumenten cat. A	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	D5	- gasontvang- en verdeelstations, cat. D	3.1
40	E0	warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E1	- stadsverwarming	3.2
40	E2	- blokverwarming	2
40	F0	windmolens	
40	F1	- wiekdiameter 20 m	3.2
40	F2	- wiekdiameter 30 m	4.1
41		winning en distributie van water	
41	A0	waterwinning-/bereiding-bedrijven:	
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	B0	waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
41	B2	- 1 – 15 MW	3.2
45		bouwnijverheid	
45	0	- bouwbedrijven b.o. > 2.000 m ²	3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen b.o. ≤ 2.000 m ²	3.1
45	2	aannemersbedrijven met werkplaats b.o. > 1.000 m ²	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1.000 m ²	2
50		handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504		handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
502		groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	A	autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	B	autobekleiderijen	1
5020.4	C	autospuitinrichtingen	3.1
5020.5		autowasserijen	2
503, 504		handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	0	benzineservicestations:	
505	1	- met lpg > 1.000 m ³ /jr	4.1
505	2	- met lpg < 1.000 m ³ /jr	3.1

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
505	3	- zonder lpg	2
51		groothandel en handelsbemiddeling	
511		handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	0	grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122		grth in bloemen en planten	2
5123		grth in levende dieren	3.2
5124		grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131		grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133		grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134		grth in dranken	2
5135		grth in tabaksproducten	2
5136		grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	0	grth in vuurwerk en munitie	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, oplag < 10 ton	2
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	5	- munitie	2
5151.1	0	grth in vaste brandstoffen	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	0	grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen	
5151.2	1	- vloeistoffen o.c. < 100.000 m ³	4.1
5151.3		grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.2/3		grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	0	grth in hout en bouwmaterialen	
5153	1	- algemeen b.o. > 2.000 m ²	3.1
5153	2	- algemeen b.o. ≤ 2.000 m ²	2
5153.4	4	zand en grind	
5153.4	5	- algemeen b.v. > 200 m ²	3.2
5153.4	6	- algemeen b.o. ≤ 200 m ²	2
5154	0	grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
5154	1	- algemeen b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	2	- algemeen b.o. ≤ 2.000 m ²	2
5155.1		grth in chemische producten	3.2
5155.2		grth in kunstmeststoffen	2
5156		grth in overige intermediaire goederen	2
5157	0	autosloperijen b.v. > 1.000 m ²	3.2
5157	1	autosloperijen b.o. ≤ 1.000 m ²	3.1
5157.2/3	0	overige groothandel in afval en schroot b.o. > 1.000 m ²	3.2
5157.2/3	1	-overige groothandel in afval en schroot b.o. ≤ 1.000 m ²	3.1
5162	0	grth in machines en apparaten	
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
5162	2	- overige	3.1
517		overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52		detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
52	A	detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211/2, 5246/9		supermarkten, warenhuizen,	1
5222, 5223		detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
5224		detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
5231, 5232		apotheken en drogisterijen	1
5246/9		bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
5249		detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
5261		postorderbedrijven	3.1
527		reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
60		vervoer over land	
6022		taxibedrijven	2
6023		touringcarbedrijven	3.2
6024	0	goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. > 1.000 m ²	3.2
6024	1	goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≤ 1.000 m ²	3.1
603		pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62		vervoer over water/door de lucht	
61, 62	A	vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63		dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6311.2	0	laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart	
6311.2	3	- stukgoederen	3.2
6312		veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6321	2	stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323		overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633		reisorganisaties	1
634		expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64		post en telecommunicatie	
641		post- en koeriersdiensten	2
642	A	telecommunicatiebedrijven	1
642	B0	zendinstallaties	
642	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	B2	- FM en TV	1
642	B3	- GSM en UMTS-masten	1

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
65, 66, 67		financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	A	banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70		verhuur van en handel in onroerend goed	
70 A		verhuur van en handel in onroerend goed	1
71		verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711		personenautoverhuurbedrijven	2
712		verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714		verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72		computerservice- en informatietechnologie	
72	A	computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B	switchhouses	2
73		speur- en ontwikkelingswerk	
731		natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74		overige zakelijke dienstverlening	
74	A	overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747		reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3		foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3		veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4		veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90		milieudienstverlening	
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks	
9001	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	B	rioolgemalen	2
9002.1	A	vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	B	gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	A0	afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	A.4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A5	- oplosmiddeltherugwinning	3.2
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	C0	composteerbedrijven	
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1

Bijlagen

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.1)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
93		overige dienstverlening	
9301.1	A	wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	B	tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2		chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	wasserettes, wassalons	1
9302		kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	A	dierenasiels en -pensions	3.2
9305	B	persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

De gebruikte afkortingen

afk.	verklaring
<	kleiner dan
>	groter dan
cat	categorie
e.d.	en dergelijke
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
t	ton

grootste afstand in meters per categorie

cat	afst.
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

