



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1450192
Documentkenmerk: 1450203

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "De Vlierlanden".

De raad van de gemeente Ommen;

overwegende, dat het voorontwerp bestemmingsplan "Ommen Oost" vanaf donderdag 19 december 2013 gedurende een periode van 6 weken ten behoeve van inspraak ter inzage heeft gelegen;

dat op het voorontwerp bestemmingsplan vijf inspraakreactie zijn ontvangen;

dat deze inspraakreacties, evenals de overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro, in de "Nota Inspraak en overleg", dat als bijlage 16 is opgenomen bij het bestemmingsplan, zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien;

dat het ontwerp bestemmingsplan "De Vlierlanden" vanaf donderdag 18 december 2014 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door 4 indieners;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2015 ;

Besluit:

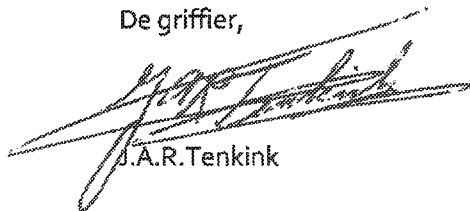
1. Met overname van de motivering in het 'Eindverslag zienswijzen', zoals gevoegd bij het raadsbesluit, als volgt te besluiten op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'De Vlierlanden':
 - a. zienswijze van indiener nr. 1 niet over te nemen, maar op onderdelen wel een nadere motivering in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen;
 - b. zienswijze van indiener nr. 2 niet over te nemen;

- c. zienswijze van indiener nr. 3 over te nemen; de betrokken percelen die door de gemeente verworven zijn worden omgezet naar een bestemming 'Woongebied';
 - d. zienswijze van indiener nr. 4 niet over te nemen;
 - e. het bestemmingsplan op de voorgestelde wijze aan te passen naar aanleiding van de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan op de voorgestelde wijze ambtshalve te wijzigen, een en ander overeenkomstig de bij het besluit behorende "Staat van wijzigingen";
 3. Het bestemmingsplan "De Vlierlanden" gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij het besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.wonen2012bp0001-va01);
 4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat geen sprake is van gemeentelijk kostenverhaal bij derden;
 5. Burgemeester en wethouders te machtigen om Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken;
 6. Te verklaren dat op het vaststellingsbesluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 21 mei 2015.

De raad voornoemd,

De griffier,



J.A.R. Tenkink

De voorzitter,



M.J. Ahne

Bijlagen:

1. Eindverslag Zienswijzen
2. Staat van wijzigingen
3. Bestemmingsplan "De Vlierlanden" (bestaande uit verbeelding, regels en toelichting) met Bijlagenboek

Afschrift aan:

- Besluitenregister (origineel besluit)
- Steller + afdeling
- FIN (J.Prenger)
- Archief



Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1450192 Raad 21 mei 2015
Documentnummer: 1450203 B. en W. 7 april 2015
Behandeld door: mw. S. Hoogenkamp
E-mail: Sandra.Hoogenkamp@ommen-
hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "De Vlierlanden"

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Met overname van de motivering in het 'Eindverslag zienswijzen', zoals gevoegd bij het raadsbesluit, als volgt te besluiten op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'De Vlierlanden':
 - a. zienswijze van indiener nr. 1 niet over te nemen, maar op onderdelen wel een nadere motivering in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen;
 - b. zienswijze van indiener nr. 2 niet over te nemen;
 - c. zienswijze van indiener nr. 3 over te nemen; de betrokken percelen die door de gemeente verworven zijn worden omgezet naar een bestemming 'Woongebied';
 - d. zienswijze van indiener nr. 4 niet over te nemen;
 - e. het bestemmingsplan op de voorgestelde wijze aan te passen naar aanleiding van de zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan op de voorgestelde wijze ambtshalve te wijzigen, een en ander overeenkomstig de bij het besluit behorende "Staat van wijzigingen";
3. Het bestemmingsplan "De Vlierlanden" gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij het besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.wonen2012bp0001-va01);
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat geen sprake is van gemeentelijk kostenverhaal bij derden;
5. Burgemeester en wethouders te machtigen om Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken;
6. Te verklaren dat op het vaststellingsbesluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Inleiding

Aangeboden wordt ter vaststelling het bestemmingsplan "De Vlierlanden". Het plangebied van De Vlierlanden, gelegen ten oosten van de kern Ommen, 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. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Slagenweg (aantakking bij de rotonde) en de Galgengraven (watergang). Het gebied omvat deels bebouwde, deels onbebouwde agrarische gronden. De gemeente heeft in het verleden de agrarische percelen in het boven omschreven gebied aangekocht voor de transformatie van het agrarisch gebied tot woongebied.

Beoogd effect

Het in planologisch opzicht mogelijk maken dat aan de oostzijde van Ommen een nieuwe woonwijk "De Vlierlanden" wordt ontwikkeld.

Argumenten

Inhoudelijk

Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen woningbouwontwikkeling in De Vlierlanden mogelijk wordt gemaakt. Het plan gaat uit van de bouw van maximaal 350 woningen in verschillende woonsferen. Zoals in het Gemeentelijk Omgevingsplan staat beschreven biedt de nieuwe woonwijk ten oosten van Ommen (voorheen: Ommen Oost) 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 door de raad op 11 april 2013 een uitgangspuntennotitie vastgesteld. 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. De Vlierlanden wordt een vraag gestuurd en organisch groeiend 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.

Masterplan

Op basis van de vastgestelde uitgangspunten is het Masterplan De Vlierlanden opgesteld. Met een klankbordgroep bestaande uit professionals, buurtverenigingen, makelaars, bouwers en toekomstige bewoners is hieraan invulling gegeven. Het Masterplan 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 ontworpen voor De Vlierlanden (zie figuur 2.7 in het bestemmingsplan). Deze structuur is noodzakelijk voor het functioneren van de wijk en dient als basis voor de landelijke en dorpse identiteit. Binnen het stelsel van waterlopen, groenpartijen en wegen bevinden zich de verschillende woonvelden met ieder een eigen sfeer. Het Masterplan is op 4 december 2014 door uw raad vastgesteld als beleidsstuk en vormt de basis voor verdere ontwikkeling van het gebied. In het Masterplan komen verschillende aspecten aan de orde, waaronder duurzaamheid en beeldkwaliteit. De gemeente streeft ernaar, door actief kennis te delen, de toekomstige bewoners te stimuleren duurzame maatregelen te realiseren, en zal hiervoor ook faciliteren. 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 worden ingezet of een andere vorm van aanvulling of een wijziging op de welstandsnota.

Fasering

Op basis van de robuuste structuur in het Masterplan 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 hiervan circa 150 woningen. Om versnippering te voorkomen is een fasering gekoppeld aan deze landschapszone.

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 'Woongebied – Uit te werken'. 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. Een uitwerkingsplan doorloopt zijn eigen procedure op basis van de Wro. Doelstelling van het voorliggende plan is echter om ook de gronden met een uit te werken bestemming binnen 10 jaar een functiewijziging naar woongebied te laten ondergaan. De behoefte aan de realisatie 350 woningen in De Vlierlanden de komende 10 jaar is aangetoond en de verantwoording daarvan is onder meer verwoord in paragraaf 3.1.2 van de toelichting in het bestemmingsplan.

Milieuaspecten

Bij de milieuonderzoeken zijn geen belemmeringen geconstateerd die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Aan een beperkt gedeelte van het plangebied is wel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' toegekend. Hier is in verband met een archeologische vindplaats, aanvullend proefsleuvenonderzoek nodig, alvorens tot ontwikkeling van dit gedeelte kan worden overgegaan. Verder is uit flora en fauna-onderzoek gebleken dat in het plangebied een aantal beschermde soorten aanwezig zijn, waarvoor inmiddels een ontheffing van de Flora- en faunawet is verkregen. De aan deze ontheffing verbonden mitigerende en compenserende maatregelen moeten in acht worden genomen. Aan de percelen van het pluimveebedrijf aan de Otmansweg 1 is een agrarische bestemming (onbebouwd) toegekend en aan de voormalige bedrijfswoningen een woonbestemming. Dit bedrijf is aangekocht door de gemeente en de activiteiten worden beëindigd. Tot slot wordt opgemerkt dat op een gedeelte van het plangebied een milieuzone-geur is gelegd, d.w.z. rondom het bedrijf aan de Otmansweg 3 alwaar een varkenshouderij is gevestigd. Binnen de milieuzone, die de maatgevende geurhindercontour van 3 oudeur vormt rondom het agrarisch bedrijf, mogen geen woningen worden gebouwd, behoudens herbouw van bestaande woningen langs de Otmansweg.

Procedure

De gevolgde procedure is als volgt.

Vooroverleg en Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan voor De Vlierlanden (toen nog voorontwerp bestemmingsplan Ommen Oost) heeft vanaf donderdag 19 december 2013 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De inspraak en vooroverlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt in de "Nota Inspraak en overleg", dat als bijlage 16 is opgenomen bij het bestemmingsplan.

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', zoals gevoegd bij het raadsbesluit, van een inhoudelijke reactie voorzien.

Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding tot een aantal ambtshalve wijzigingen. Een en ander is reeds verwerkt in het vast te stellen planexemplaar. De ambtelijke wijzigingen zijn verwoord in het 'Eindverslag zienswijzen' en bovendien opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende "Staat van wijzigingen".

Risico's

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld door degenen die zienswijzen bij uw raad hebben ingediend tegen het ontwerpplan en door degenen die beroep willen instellen tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen.

Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan omvat een project als bedoeld in afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet. Uw raad kan besluiten de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren. Voorgesteld wordt dit te doen, zodat eventuele beroepsschriften versneld worden behandeld. Toepassing van de Crisis- en herstelwet beperkt belanghebbenden niet in hun directe belang, maar is gericht op versnelling van de beroepsprocedure.

Financiën

De gemeente is risicodragend voor de volledige bouwgrondproductie in De Vlierlanden. 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" zijn van de gemeente. Het exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied, dat qua reikwijdte ook de eigendommen van particuliere eigenaren omvat. De eigendommen van deze particuliere eigenaren worden in het bestemmingsplan planologisch ingepast. Er is geen sprake van gemeentelijk kostenverhaal bij derden en daarom hoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen. Alle kosten en opbrengsten van het project zullen worden gefinancierd vanuit de gemeentelijke grondexploitatie.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. De kennisgeving van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven wijze.

Bijlage

- De ingebrachte zienswijzen
- Bestemmingsplan "De Vlierlanden" (bestaande uit verbeelding, regels en toelichting) met Bijlagenboek

urgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

L. Dennenberg

M.J. Ahne

Bijlage 2
'Staat van wijzigingen' bestemmingsplan De Vliertanden

In deze 'Staat van wijzigingen' zijn de wijzigingen (**vet**) op het ontwerp bestemmingsplan opgesomd die bij vaststelling van het plan hebben plaatsgevonden. Wijzigingen met een * hebben plaatsgevonden naar aanleiding van zienswijzen. Bij verwijzingen naar artikelnummers, paragrafen etc. is uitgegaan van de bij dit besluit gevoegde versie van het bestemmingsplan.

Toelichting bestemmingsplan

- In paragraaf 2.3.4 zijn de argumenten voor de gekozen faseringsgrens opgenomen.*
- In paragraaf 2.3.5. is een toelichting opgenomen op de parkeerbehoefte en op de parkeernormen.
- In paragraaf 3.1.2. is een actueel overzicht van het woningbouwprogramma opgenomen (figuur 3.2.)
- Paragraaf 4.2 'Geluid' is gewijzigd in de zin dat de directe geluidhinder als gevolg van inrichtingen (sportpark en Otmansweg 3) is verplaatst naar paragraaf 4.4. 'Bedrijven en milieuzonering'. Paragraaf 4.2 'Geluid' beperkt zich derhalve uitsluitend tot geluidsbelasting als gevolg van verkeer ten gevolge van het plan en ten gevolge van de inrichtingen (sportpark en Otmansweg 3). De titel van deze paragraaf is dientengevolge voor de duidelijkheid dan ook gewijzigd in 'Geluid wegverkeer'.
- In de toelichting ontbreekt een toelichting op de 14 Ou contour (huidige en toekomstig buitengebied) die in zuidelijke richting geldt. In de toelichting is, in paragraaf 4.4.2 Bedrijven en milieuzonering/ onderzoek/geur, een toelichting op de 14 Ou contour opgenomen.
- In paragraaf 4.4.2. ('bedrijven en milieuzonering') wordt op het aspect luchtkwaliteit en geluid als gevolg van de inrichting Otmansweg 3 ingegaan. *
- De berekeningsresultaten van de emissie fijn stof Otmansweg 3 zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.*
- Het akoestisch onderzoek van de geluidsbelasting van Otmansweg 3 (d.d. 12 sept 2006) is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.*
- Als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd een drietal uitgevoerde geluidscans. Dit n.a.v. de in 2013 voor het bedrijf Otmansweg 3 verrichte melding Activiteitenbesluit met aanvraag Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM). *
- In paragraaf 4.10 is vermeld dat de gemeente een ontheffing van de Flora- en faunawet heeft verkregen voor woningbouw ten oosten van Ommen in het aangegeven gebied.
- De ontheffing Flora- en faunawet is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Regels bestemmingsplan

- Op grond van de regels mogen binnen de milieuzone-geur geen nieuwe milieugevoelige objecten/functies, zoals woningen worden gerealiseerd. De bestaande woningen op de percelen Otmansweg 5 en Otmansweg 5a vallen echter ook binnen deze zone, waardoor sloop en herbouw van woningen op deze percelen niet mogelijk is. Dit is een ongewenste en niet noodzakelijke beperking van de bouwmogelijkheden. Artikel 16.2 van de regels 'Milieuzone – geurzone' is om die reden gewijzigd in: "Binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen geen nieuwe milieugevoelige objecten/functies, zoals woningen worden gerealiseerd, behoudens herbouw van een bestaande woning."
- Om in voorkomende situatie van sloop en herbouw op voornoemde percelen te voorkomen dat de nieuwe woningen dichter op het bedrijf op het perceel Otmansweg 3 gebouwd worden is aan artikel 9.2.1 sub b van de regels toegevoegd 'de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van 20 meter en binnen het bouwvlak voor zover als zodanig aangeduid';

- In artikel 10.2.1 sub j is een algemene voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein alvorens de woning in gebruik mag worden genomen. Bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt dit getoetst aan de in de toelichting beschreven normen.
- In artikel 10.5.1 sub d is bepaald dat parkeervoorzieningen niet zodanig mogen worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer wordt voldaan aan de parkeernormen als bedoeld in 10.2.1 sub j.
- De bepaling artikel 19.1 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' is geschrapt. Hierin werd doorverwezen naar een aantal stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening. De grondslag hiervoor is echter bij wijziging van de Woningwet op 29 november 2014 vervallen. Hiervoor in de plaats zijn in artikel 10 twee nieuwe bepalingen omtrent parkeren opgenomen (hierboven omschreven) en wordt in de toelichting ingegaan op de parkeerbehoefte en op de parkeernormen.
- In de regels is in artikel 4.1 sub f ('f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - weide' uitsluitend voor weide en hobbymatig agrarisch grondgebruik;) geschrapt. De betrokken percelen zijn nu op de verbeelding bestemd als 'Woongebied'.

Verbeelding bestemmingsplan

- De (voormalige bedrijfs)woning Otmansweg 1a ligt voor een klein gedeelte binnen de 14 Ou contour. Dit betekent voor deze woning dat het realiseren van nieuwe gevoelige objecten (door sloop en herbouw) niet mogelijk is op kortere afstand ten opzichte van de intensieve veehouderij Otmansweg 3 dan nu al het geval is. Hiertoe is op de verbeelding de hoofdbebouwing op het perceel Otmansweg 1a gereguleerd met een bouwvlak.
- Op de verbeelding is aan de percelen Otmansweg 5 en Otmansweg 5a een bouwvlak toegekend. Ingeval van sloop en herbouw kan zo niet dichterbij het bedrijf op het perceel Otmansweg 3 gebouwd worden.
- Op de verbeelding is aan twee percelen aan de Arriërflierweg (Ambt-Ommen, O, 373 en 374) de bestemming 'Woongebied' toegekend.*

EINDVERSLAG ZIENSWIJZEN
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'DE VLIERLANDEN'

Afdeling Ruimtelijk Domein
Team Ruimte en Vergunningen
Maart 2015

INHOUD:

- I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- II. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN**
- III. ZIENSWIJZEN EN REACTIE OP ZIENSWIJZEN**

I. Overzicht gevolgde procedure

ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Vlierlanden' heeft vanaf donderdag 18 december 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 28 januari 2015 was de laatste dag van de termijn.

bekendmaking

De mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad Vechtdal Centraal, de Staatscourant van 16 december 2014 en op de gemeentelijke website.

II. Ambtelijke wijzigingen

1. *Opgemerkt wordt dat, in het kader van de leesbaarheid, aanpassingen zijn aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.2 'Geluid' is gewijzigd in de zin dat de directe geluidhinder als gevolg van inrichtingen (sportpark en Otmansweg 3) is verplaatst naar paragraaf 4.4. 'Bedrijven en milieuzonering'. Paragraaf 4.2 'Geluid' beperkt zich derhalve uitsluitend tot geluidsbelasting als gevolg van verkeer ten gevolge van het plan en ten gevolge van de inrichtingen (sportpark en Otmansweg 3). De titel van deze paragraaf is dientengevolge voor de duidelijkheid dan ook gewijzigd in 'Geluid wegverkeer'.*
2. *In de toelichting ontbreekt een toelichting op de 14 Ou contour (huidige en toekomstig buitengebied) die in zuidelijke richting geldt. De (voormalige bedrijfs)woning Otmansweg 1a ligt voor een klein gedeelte binnen deze contour. Dit betekent voor deze woning dat het realiseren van nieuwe gevoelige objecten (door sloop en herbouw) niet mogelijk is op kortere afstand ten opzichte van de intensieve veehouderij Otmansweg 3 dan nu al het geval is. Hiertoe is de hoofdbebouwing gereguleerd met een bouwvlak. In de toelichting is, in paragraaf 4.4.2 Bedrijven en milieuzonering/ onderzoek/geur, een toelichting op de 14 Ou contour opgenomen.*
3. *Ook voor de bestaande woningen Otmansweg 5 en 5a geldt dat deze bij eventuele sloop en herbouw de nieuwe woning niet op kortere afstand ten opzichte van de intensieve veehouderij Otmansweg 3 gebouwd mag worden dan nu al het geval is. Het bestemmingsplan (planregels en verbeelding) is gewijzigd in die zin dat nieuwbouw mogelijk is binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak is zodanig toegekend dat de woning uitsluitend op gelijke of grotere afstand van de intensieve veehouderij Otmansweg 3 gerealiseerd kan worden.*
4. *In artikel 19.1 van het bestemmingsplan is geregeld 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening'. Echter op 29 november 2014 is de Woningwet gewijzigd. De grondslag voor stedenbouwkundige voorwaarden in de Bouwverordening is daarbij ingetrokken. Stedenbouwkundige voorwaarden kunnen niet meer in de Bouwverordening geregeld worden. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij bestemmingsplannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld. Een doorverwijzing in de planregels naar de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening heeft geen betekenis meer en moet worden geschrapt. Bepaling artikel 19.1 is geschrapt.*
5. *Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dient de toelichting op dat plan een onderbouwing te bevatten dat voldaan kan worden aan de verwachte parkeerbehoefte. Deze onderbouwing ontbreekt. Ook ontbreken er regels om een aanvraag omgevingsvergunning te toetsen aan de*

parkeernorm. 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. Binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid te realiseren op eigen terrein. Om te borgen dat voldoende parkeergelegenheid daadwerkelijk worden gerealiseerd en gehandhaafd, zijn in de regels een voorwaardelijke verplichting en gebruiksregels toegevoegd. Verder is een toelichting op het parkeerbeleid voor De Vlierlanden opgenomen in de toelichting.

6. *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). Hiervan is melding gedaan in paragraaf 4.10 van de toelichting en de ontheffing is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.*
7. *In paragraaf 3.1.2. is het meest actuele overzicht woningbouwprogramma opgenomen.*

III. Zienswijzen en reactie op zienswijzen

Er zijn 4 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kunnen daarmee als tijdig ingediend worden aangemerkt. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de gegevens van de indieners geanonimiseerd.

Hieronder worden alle zienswijzen behandeld.

De planaanpassingen zijn **vetgedrukt** weergegeven.

Samenvatting zienswijze 1.

1. Woon en leefklimaat.

Er heeft door de gemeente een beoordeling plaatsgevonden van het woon- en leefklimaat. Deze is slechts gebaseerd op het onderdeel geur. Alleen een motivering dat het milieuaspect 'geur' maatgevend zou zijn, is onvoldoende. Ten onrechte is niet gekeken naar andere milieueffecten als fijnstof en geluid. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de akoestische belasting op de nieuwe hindergevoelige objecten. Ten minste dient te worden onderzocht of kan worden voldaan in de normstelling op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen, met name in de nachtelijke uren. Ten aanzien van de fijnstof-productie dient een zelfde onderzoek te worden uitgevoerd.

2. Risico's volksgezondheid

Het plan is in conflict met het door de gemeente gewenste beleid, waarbij zij een minimale afstand van 500 meter noodzakelijk acht tussen woonbestemmingen bij nieuwbouw en de intensieve veehouderij Otmansweg 3.

De afstand tussen de nieuwbouw en de intensieve veehouderij Otmansweg 3 dient te worden vergroot tot 500 meter tussen de rand bouwvlak van het agrarische bedrijf en de rand bestemmingsvlak wonen.

3. Waardedaling

Het bestemmingsplan Vlierlanden leidt tot een onacceptabele aantasting van bestaande rechten van het bedrijf. Er is geen reden te vermoeden dat het bedrijf binnen enkele jaren zijn bedrijfsvoering zal staken. Er is dan ook geen enkele legitimatie aanwezig om de intensieve veehouderij Otmansweg 3 in zijn bedrijfsvoering te beperken. Bestaande rechten

worden met het plan ingeperkt, anderzijds wordt iedere ontwikkelingsmogelijkheid voor het bedrijf ontnomen. Dit leidt tot een behoorlijke directe en indirecte schade.

4. Fasering

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gelet het voorgaande met betrekking tot de milieueffecten op het plangebied, is het wenselijk om het plangebied op te delen in een Noordelijk en een Zuidelijk deel, waarbij het zuidelijke deel moet worden voorzien van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'.

Reactie gemeente

Ad 1

De gemeenteraad dient volgens de Afdeling "In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te onderzoeken of een plan niet zodanige risico's voor de volksgezondheid meebrengt dat, gelet daarop, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat onvoldoende is gewaarborgd."

In deze uitspraak worden in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, behalve het risico op dierziekten voor mensen, ook de risico's van fijn stof en geur op de volksgezondheid betrokken.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is in het bestemmingsplan alleen het aspect geur beoordeeld. Ook de aspecten luchtkwaliteit en geluid, afkomstig / veroorzaakt door omliggende bedrijven dienen in beeld te worden gebracht. Paragraaf 4.4.2 ('Bedrijven en milieuzonering') is op deze aspecten aangevuld.

Luchtkwaliteit

*Er dient getoetst te worden of de luchtkwaliteit in de op te richten nieuwbouwwijk voldoende is gewaarborgd. De grenswaarde voor fijn stof PM₁₀ die is 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 hiervan zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In paragraaf 4.4.2. ('bedrijven en milieuzonering') wordt op het aspect luchtkwaliteit als gevolg van de inrichting Otmansweg 3 ingegaan.** De concentratie PM₁₀ bedraagt ter plaatse van de fictieve punten (A, B, en C) op de rand van het plangebied 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. Uit de berekening van fijn stof blijkt dat aan de normen wordt voldaan.*

Geluid

*In het plan moet tevens worden gemotiveerd dat de geluidsemissies afkomstig van omliggende bedrijven, en de gevolgen hiervan aanvaardbaar zijn. Op basis van het akoestisch rapport, behorend bij de beschikking van 2006 van Otmansweg 3, kan worden geconcludeerd dat de geluidsemissies geen nadelige invloed zullen hebben op het plangebied. **Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 4.4.2 en het akoestisch onderzoek is bijgevoegd bij de toelichting.***

Ad 2

Reclamant verwijst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en meent dat gemeente een minimale afstand van 500 meter tussen woonbestemmingen bij nieuwbouw en de intensieve veehouderij als beleid zou moeten hanteren.

Hierover wordt opgemerkt dat, juist gezien deze uitspraak, er geen reden wordt gezien om deze afstand te hanteren zonder normkader.

In paragraaf 4.4.2 ('bedrijven en milieuzonering') van het ontwerp bestemmingsplan is reeds aandacht besteed aan bescherming tegen een ontwikkeling die in strijd is met de wetgeving op het gebied van geurhinder van agrarische bedrijven. Namelijk door middel van het vastleggen van een 'milieuzone – geurzone' voor een indicatieve geurhindercontour van 3 odeur rondom het agrarisch bouwblok (op basis

van de recent berekende milieucour). Binnen deze gebiedsaanduiding, met een afstand van ca. 240-257m. rondom de emissiepunten van het agrarisch bedrijf, zijn geen nieuwe woningen en andere voor geur gevoelige functies toegelaten. Hiermee acht de gemeente in navolging van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Uitspraak 201005104/1/R2, 18 juli 2012) dat de afstandseis van 500 meter als bepaald in bestemmingsplan "Buitengebied" te verstrekkend en niet met planologische argumenten te onderbouwen is, en met het bestemmingsplan voldoende te hebben onderzocht en onderbouwd op welke wijze het bestemmingsplan De Vlierlanden voldoende waarborg biedt voor de volksgezondheid met betrekking tot geur. **Paragraaf 4.4.2 wordt wel aangevuld met aspecten geluid en luchtkwaliteit (zie Ad 1).**

Voorts wordt opgemerkt dat de GGD IJsselland per zienswijze bevestigt dat met de aanduiding 'milieuzone – geurzone' wordt voldaan aan de door de GGD en in Nederland gehanteerde minimale afstand.

Gelet op voorgaande wordt geen aanleiding gezien om een de afstand tussen het agrarisch bedrijf en de nieuwe woningen te vergroten tot 500 meter.

Ad 3

Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat als gevolg van realisatie van De Vlierlanden zodanige schade zal optreden dat de raad niet in redelijkheid een doorslaggevend gewicht kan toekennen aan de belangen die zijn gemoeid met realisatie van het woningbouwplan.

Als gevolg van het woningbouwplan De Vlierlanden worden bestaande rechten niet ingeperkt, evenmin is er sprake van beperking van ontwikkelingsmogelijkheden. In 2013 is voor het bedrijf aan de Otmansweg 3 melding gedaan en is een 'omgevingsvergunning beperkte milieutoets' verleend voor de nieuwe dierbezetting. Bij deze melding is, door reclamant, een berekening van de geurhinder gevoegd van de aangevraagde dierbezetting. Hieruit blijkt dat Otmansweg 3 'op slot' zit als gevolg van de geurbelasting op de school aan Elzenstraat 1 (norm is 3 odeur en de berekende geurbelasting is ook 3 odeur). Arcadis heeft in het aanvullende geuronderzoek, bijlage 14, op het plan de geurcontour, als gevolg van de in 2013 gemelde dierbezetting, in beeld gebracht en geconcludeerd dat het realiseren van woningen binnen deze contour niet mogelijk is. Deze contour is in het bestemmingsplan De Vlierlanden verankerd met een aanduiding 'milieuzone – geurzone'. Het bestemmingsplan beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf derhalve niet méér dan in de autonome situatie als gevolg van de school aan de Elzenstraat 1. De gemeente acht in dit verband een beroep op planschade niet gerechtvaardigd.

Ad 4

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.

Er zijn meerdere argumenten om vast te houden aan de huidige fasering, gekoppeld aan een westelijk en een oostelijk deel. **In de toelichting van het bestemmingsplan zullen de volgende argumenten worden toegevoegd in paragraaf 2.3.4.:**

- a. 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 1^e fase (bestemming Woongebied) direct te laten aansluiten op de bestaande dorpsbebouwing aan de westzijde.
- b. De 1^e fase (bestemming Woongebied) sluit door een ontsluiting op de rotonde ten zuidwesten van het plangebied tevens aan op de bestaande ontsluitingsstructuur van Ommen, anders dan het geval zou zijn met de door reclamant voorgestelde fasering waarbij het noordelijk deel het eerst tot ontwikkeling zou komen.
- c. 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 woonbuurten, gescheiden door een landschapzone. Een en ander wederom met het oog op het voorkomen van ongewenste versnippering.

Conclusie t.a.v. van punt 1 t/m 4:

gelet op het voorgaande is deze zienswijze op deze onderdelen niet overgenomen. Wél is op onderdelen een nadere motivering opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan:

- *de berekeningsresultaten van de emissie fijn stof zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.*
- *Het akoestisch onderzoek van de geluidsbelasting van Otmansweg 3 is bijgevoegd bij de toelichting.*
- *In paragraaf 4.4.2. ('bedrijven en milieuzonering') wordt op het aspect luchtkwaliteit en geluid als gevolg van de inrichting Otmansweg 3 ingegaan.*
- *In de toelichting van het bestemmingsplan zullen de argumenten voor de gekozen faseringsgrens worden toegevoegd in paragraaf 2.3.4.*

Samenvatting zienswijze 2.

1. Gebiedsontsluitingsweg.

Reclamant verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan De Vlierlanden met de mogelijkheid om een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) op te nemen tussen de rotonde Slagenweg en de Arriërveldsweg, mocht uit het onderzoek VSP blijken dat een nieuwe aansluiting Arriërveldsweg/N36 noodzakelijk is en gerealiseerd zal worden.

Reactie gemeente

Ad 1

In zijn algemeenheid dient te worden opgemerkt dat indien over een bepaalde ontwikkeling nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden en de ruimtelijke, economische en maatschappelijke haalbaarheid nog niet is aangetoond, het nog niet mogelijk is om de ontwikkeling op te nemen in een bestemmingsplan. De herziening van het Verkeersstructuurplan (VSP) is voorzien in 2015. Er zijn op dit moment geen onderzoeksgegevens naar de aansluiting van de Arriërveldsweg op de omleiding N36 bekend op basis waarvan geanticipeerd kan worden met bestemmingsplan De Vlierlanden. Er is dan ook geen enkele aanleiding om op voorhand te veronderstellen dat de door reclamant voorgestelde variant wenselijk en uitvoerbaar is. Als gevolg daarvan is het niet mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Omdat wel bekend is dat er binnen afzienbare tijd sprake is van een herzien VSP, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting. Op het moment dat er voldoende duidelijkheid bestaat over de aansluiting van de Arriërveldsweg op de omleiding N36 kan hiervoor een aparte planologische procedure worden doorlopen. Belanghebbenden krijgen dan de mogelijkheid om te reageren op de plannen.

Opgemerkt wordt ten slotte dat de uitgifte van kavels begin 2016 is voorzien. De uitkomsten van het onderzoek naar de aansluiting van de Arriërveldsweg op de omleiding N36 zijn dan naar verwachting bekend en kunnen hierbij worden betrokken.

Conclusie t.a.v. van punt 1:

gelet op het voorgaande is deze zienswijze niet overgenomen.

Samenvatting zienswijze 3.

1. Agrarisch geconserveerde gronden, tot "woongebied/ wonen" bestemmen. Reclamant verzoekt de gronden Ambt-Ommen, O, 373 en 374, net als de belendende gronden, welke met bestemmingsplan De Vlierlanden zijn bestemd als agrarisch geconserveerde gronden, tot "woongebied/ wonen" te bestemmen en als zodanig in het plan op te nemen, en draagt hiervoor in de zienswijze argumenten aan.

Reactie gemeente

Ad 1

Opgemerkt wordt dat reclamant en de gemeente inmiddels (maart 2015) overeenstemming hebben bereikt over de betrokken percelen. Er is een koopovereenkomst gesloten, waarbij de gemeente de percelen aankoopt onder de door haar gestelde voorwaarden en bepalingen. De grondexploitatie voorziet in deze aankoop. Hiermee heeft de gemeente de regie op de door haar gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de betrokken percelen. Op de Masterplankaart maken de percelen onderdeel uit van het gebied benoemd als "dorps wonen". De stedenbouwkundige visie dient echter nog uitgewerkt en nader begrensd te worden tot een verkavelingsplan. Dan is ook duidelijk op welke wijze de betrokken percelen onderdeel uitmaken van het woongebied. Om daaraan flexibel invulling te kunnen geven, is aan de betrokken percelen de bestemming 'Woongebied' toegekend. Gelet hierop is de verbeelding bij het bestemmingsplan aangepast. In de regels is in artikel 4.1 sub f ('f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - weide' uitsluitend voor weide en hobbymatig agrarisch grondgebruik;) geschrapt.

Conclusie t.a.v. van punt 1:

Gelet op het voorgaande is deze zienswijze overgenomen in de zin dat aan de betrokken gronden de bestemming Woongebied is toegekend.

Samenvatting zienswijze 4.

1. De GGD is blij dat de aangepaste geurcontour het niet meer mogelijk maakt om binnen een afstand van 250 m. van de intensieve veehouderij nieuwe woningen te realiseren. Uit een oogpunt van gezondheid en welzijn en een goede ruimtelijke ordening blijft de GGD echter voorstander van het onderzoeken van de mogelijkheden tot verplaatsing van het bedrijf. Dit biedt het bedrijf nieuwe kansen in de bedrijfsvoering en de gemeente meer garantie op het realiseren van een schoon en veilig woon- en leefmilieu.
2. De praktijk toont aan dat mensen geluidsbronnen die niet of minder zichtbaar zijn (vanwege het groen) ook als minder hinderlijk ervaren. Daarnaast heeft een groenstrook ook een positief effect op de beleving en geeft het wellicht mogelijkheden tot wandelen en spelen van kinderen. De GGD pleit er daarom voor om in het ontwerpplan ruimte in te plannen voor een groenstrook tussen de sportvelden en de nieuwe woonlocaties.
3. Groen en water vormen belangrijke aspecten in de nieuwe woonwijk. De GGD pleit er daarom voor om in de nieuw te realiseren woonwijken vooral ruimte te plannen voor zogenaamd gebruiksgroen en minder voor kijkgroen.
4. Tot slot vraagt de GGD aandacht voor het binnenmilieu van de nieuw te bouwen woningen en overige gebouwen. GGD IJsselland is graag bereid om bij de uitwerking van de plannen mee te adviseren over het realiseren van woningen met een goed binnenklimaat.

Reactie gemeente

Ad 1

De gemeente is in het verleden serieus met de bedrijfseigenaar in gesprek geweest over aankoop en verplaatsing. Over de financiële voorwaarden waaronder dit zou plaatsvinden werden partijen het niet eens. Naar gelang de tijd verstreek werd steeds duidelijker dat het voor de benodigde woningbouw niet langer noodzakelijk was de gronden van reclamant te verwerven of een verplaatsing te bewerkstelligen.

Ad 2

Er kan nu nog geen definitieve inrichting van het gebied worden bepaald. Dit zal met belanghebbenden en kopers zelf worden gedaan. Op basis van de landschapstypen en historische structuur, is in het Masterplan met de elementen van water, groen en verkeer een robuuste structuur ontworpen voor De Vlierlanden. Binnen het stelsel van waterlopen, groenpartijen en wegen bevinden zich de verschillende woonvelden met ieder een eigen sfeer. Het Masterplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 4 december 2014 als beleidsstuk en is de basis voor verdere ontwikkeling. In dit Masterplan is wel degelijk een landschappelijke groenzone voorzien tussen de sportvelden en bestaande en enkele solitaire nieuwe woningen langs de Arriërflierweg enerzijds en de nieuwe woonwijk anderzijds. Zie hiervoor figuur 2.7 in paragraaf 2.3.3. van de toelichting.

Ad 3

Rondom de erven, langs de bestaande en nieuwe wegen en aan de randen bevinden zich een aantal waardevolle groenstructuren. Deze zijn niet alleen behoudenswaardig uit ecologisch oogpunt, maar ook van belang als gebruiksgroen. Verder zijn in het Masterplan landschappelijke groenzones voorzien waar ook het beleven van het groen, om in te struinen of te spelen, vooropstaat. Het Masterplan is door de gemeenteraad vastgesteld als beleidsstuk en is de basis voor verdere ontwikkeling.

Ad 4

De gemeente streeft naar een duurzame gemeente en samenleving: het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid (duurzame woningen qua materiaalgebruik, CO₂-uitstoot en energiehuishouding). Met het Masterplan is dit belang wederom bevestigd en dit Masterplan vormt de basis voor verdere ontwikkeling. Het is evenwel niet wenselijk om regels in het bestemmingsplan op te nemen ten aanzien van prestatie-eisen en is het de vraag of die handhaafbaar en juridisch houdbaar zijn. Het ligt meer voor de hand in aansluiting van landelijke wetgeving bij het beoordelen van bouwaanvragen te toetsen aan de Woningwet en het Bouwbesluit en op dat moment zaken als GPR te betrekken in de vergunningverlening. De gemeente heeft een duurzaamheidsteam dat aanhaakt bij de uitwerking van bouwplannen en beoogt vroegtijdig te signaleren, adviseren en sturen op duurzaamheid. En dat zal zeker bij De Vlierlanden ook gebeuren. De gemeente waardeert het aanbod van de GGD om daarbij te ondersteunen.

Conclusie t.a.v. van punt 1 t/m 4:

gelet op het voorgaande is deze zienswijze niet overgenomen.

