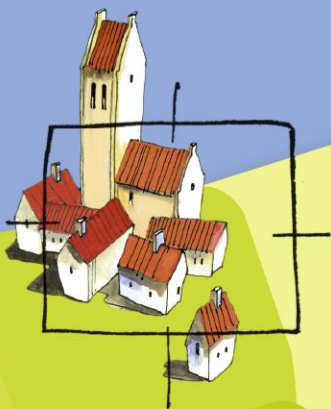


**Nota van uitgangspunten De  
Vlierlanden Ommen - fase 2**



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

## **Nota van uitgangspunten De Vlierlanden Ommen - fase 2**

26 april 2019



Ruimte voor de leefomgeving

# Inhoudsopgave

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1      | Nota van uitgangspunten                                                | 3         |
| 1.2      | Leeswijzer                                                             | 3         |
| <b>2</b> | <b>Evaluatie Vlierlanden fase 1</b>                                    | <b>4</b>  |
| 2.1      | Ambitie voor de Vlierlanden                                            | 4         |
| 2.2      | Aandachtspunten vanuit stedenbouwkundige uitwerking Vlierlanden fase 1 | 5         |
| 2.3      | Aandachtspunten vanuit vakdeskundigen                                  | 8         |
| 2.4      | Aandachtspunten vanuit de inwoners van Vlierlanden (fase 1)            | 8         |
| 2.5      | Aanbevelingen voor fase 2                                              | 9         |
| <b>3</b> | <b>Woningbouwprogramma</b>                                             | <b>12</b> |
| 3.1      | Aantal woningen                                                        | 12        |
| 3.2      | Woningtypes                                                            | 13        |
| 3.3      | Doelgroepen                                                            | 13        |
| 3.4      | Uitgeefbaarheid                                                        | 14        |
| <b>4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                                               | <b>16</b> |
| 4.1      | Archeologie                                                            | 16        |
| 4.2      | Watercompensatie                                                       | 16        |
| 4.3      | Bedrijvenhinder                                                        | 16        |
| 4.4      | Ontsluiting                                                            | 16        |
| 4.5      | Parkeren                                                               | 17        |
| 4.6      | Duurzaamheid                                                           | 18        |
| <b>5</b> | <b>Samenvatting uitgangspunten fase 2</b>                              | <b>22</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Nota van uitgangspunten

De 'Vlierlanden' is de meest recente woonwijk van Ommen en volop in ontwikkeling. De gemeente Ommen wil graag aan de slag met de tweede fase van 'Vlierlanden', nu de eerste fase (Vlierbrink en boerenerven) succesvol tot stand komt.

Aan de ontwikkeling van de woonwijk ligt een Masterplan Vlierlanden ten grondslag. Dit Masterplan geeft op hoofdlijnen weer hoe de opzet van de wijk eruit ziet, welke woonsferen op welke plek bedacht en gewenst zijn. De ambitie van Vlierlanden is 'buitenleven op de rand van stad en land'. Met verschillende betrokken partijen en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is een hoofdopzet voor Vlierlanden neergezet.

De gemeente Ommen wil nu verder met de uitwerking van fase 2 van Vlierlanden. Gelet op de ervaringen met de eerste fase van Vlierlanden en de huidige woningmarkt wil de gemeente zich eerst bezinnen op de uitgangspunten voor fase 2. De ambities uit het Masterplan staan ook voor fase 2 in beginsel voorop, maar de uitwerking er van mag en moet anders zijn om goed en flexibel te kunnen inspelen op de huidige woningvraag.

Voorliggende nota van uitgangspunten gaat in op de kaders die worden meegegeven aan deze uitwerking. Belangrijk onderdeel daarin is een evaluatie van het Masterplan op basis van de uitwerking in fase 1. Daarbij worden de ervaringen van de gemeente, inwoners van fase 1 en van vakdeskundigen (makelaars, woningcorporatie) meegenomen.

## 1.2 Leeswijzer

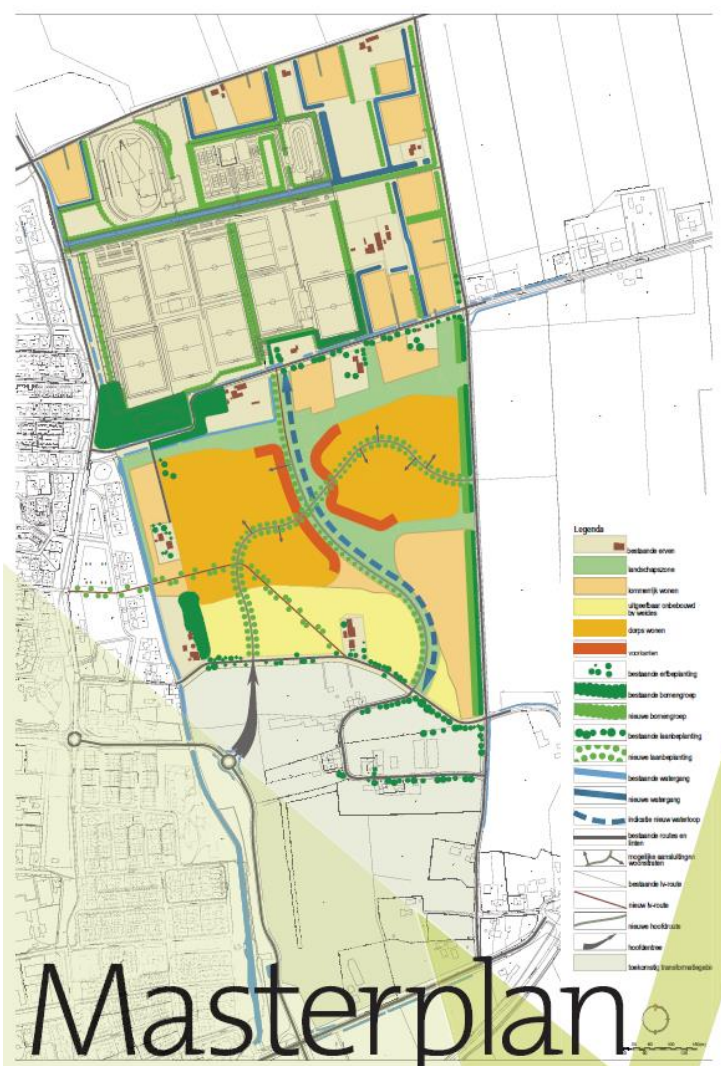
In hoofdstuk 2 komt allereerst een evaluatie van het Masterplan aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op het beoogde woningbouwprogramma voor Vlierlanden fase 2. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod evenals het aspect duurzaamheid. Het laatste hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten.

## 2 Evaluatie Vlierlanden fase 1

### 2.1 Ambitie voor de Vlierlanden

Voor de hele wijk Vlierlanden is in 2014 een Masterplan opgesteld. In het masterplan staan 5 ambities centraal:

- Goede verbindingen met het centrum en buitengebied;
- Doorzetten van (bestaande) bomensingels en sloten;
- Groen en water als kwaliteit voor mens en dier;
- Groen tot aan de voordeur;
- Voor ieder wat wils.



Verbeelding Masterplan Vlierlanden

In het Masterplan zijn deze ambities doorvertaald naar een hoofdpzetz, naar straatprofielen en thema's.

In algemene zin wil de gemeente Ommen in fase 2 van Vlierlanden meer flexibiliteit. De blauwdruk van het masterplan wordt daarmee losgelaten. De ambities staan niet ter discussie. Wel wordt in paragraaf 2.2 bekeken hoe de ambities in fase 1 een plek hebben gekregen en hoe dat in fase 2 zou kunnen. Daarbij spelen de ervaringen van de gemeente bij de totstandkoming van fase 1 een belangrijke rol.

In paragrafen 2.3 en 2.4 wordt daarnaast nog ingegaan op de ervaringen vanuit vakdeskundigen (woningcorporatie/makelaars) en bewoners van fase 1.

De laatste paragraaf geeft de aanbevelingen voor fase 2 in relatie tot (de ambities uit) het masterplan.

## **2.2 Aandachtspunten vanuit stedenbouwkundige uitwerking Vlierlanden fase 1**

### **Goede verbindingen**

In Vlierlanden fase 1 is gekozen voor een hoofdontsluiting, de Vlierendreef, die de wijk met het centrum verbindt door de aansluiting op de rotonde aan de Slagenweg.

In fase 1 zijn korte fietsverbindingen aangelegd die de wijk verbinden met de directe omgeving. Zo is er een fietsontsluiting vanaf de Marckerichter naar de wijk Alteveer en een fietsverbinding vanaf de Lantheer naar de Arriërflierweg. De verbindingen functioneren naar behoren.

### **FASE 2**

In de stedenbouwkundige opzet van fase 2 wordt ingezet op een goede langzaam verkeersstructuur. Deze structuur moet zorgen voor korte verbindingen tussen de buurten en met de omgeving zodat lopen en fietsen (als alternatief voor de auto) zo aantrekkelijk mogelijk wordt. Dat doen we door wegen tussen buurten zo beperkt mogelijk te maken en alle buurten via de Vlierendreef en Broekbossedreef te ontsluiten.

In fase 2 wordt ingezet op (extra) fiets- en langzaamverkeersverbindingen richting centrum en Ommen Bos.

### **Doorzetten van (bestaande) bomensingels en sloten**

Het slagenlandschap wordt gekenmerkt door een opstreckende verkaveling van bomensingels en sloten. De bomensingels worden ten zuiden van de Arriërflierweg doorgezet. Dit is in de stedenbouwkundige opzet vooral terug te zien tussen de kavels aan de Arriërflierweg en niet zozeer in de opzet van Vlierlanden.

Het slotenpatroon kan als basis dienen en worden uitgebreid om in de waterbergingsopgave te voorzien. In fase 1 is echter voor wadi's gekozen als plek voor waterberging.

### **FASE 2**

Fase 2 is nu als landbouwgrond in gebruik. Er zijn geen kenmerkende landschapsstructuren in het gebied, uitgezonderd de recent aangelegde groenstrook langs de Arriërflierweg. Deze groenstrook

wordt geïntensiveerd met meer functies voor spelen, recreëren) en kan ook een rol vervullen als buffer naar de eventuele nieuwe aansluiting op de N36.

Voor fase 2 ligt vooral de nadruk op het bouwen aan nieuwe structuren. Dat kan door bijvoorbeeld in de scheiding tussen buurten ruimte te maken voor brede groenstructuren. Deze groenstructuren leggen de verbinding met het omliggende landelijke gebied. De groenstructuren zijn een secundaire vertakking van de grotere landschapszones in Vlierlanden. De groenstructuren zullen in hun verschijningsvorm refereren aan de kwaliteiten van het omliggende gebied. Het zijn zones zijn met bloemrijk grasland, boomgaarden en houtsingels.

Insteek is om het openbaar groen niet te laten grenzen aan achtertuinen om illegaal gebruik tegen te gaan. Voor zijtuinen is dat alleen waar dat vanuit stedenbouwkundig opzicht gewenst is/functioneel is.

### **Groen en water als kwaliteit voor mens en dier**

In het stedenbouwkundig plan is een landschapszone opgenomen die fase 1 scheidt van fase 2 en de wijk Vlierlanden scheidt van de omliggende bestaande bebouwing. De landschapszone is verbonden met het buitengebied en de zone bij de Galgengraven. De landschapszone wordt nader ingevuld bij de ontwikkeling van fase 2 en kan daarin als centrale plek voor ontmoeting fungeren, maar ook ruimte bieden aan biodiversiteit en waterberging.

#### **FASE 2**

De landschapszone is de grootste groenstructuur in Vlierlanden en is in die zin zeer belangrijk voor de flora en fauna van het gebied. In fase 2 wordt de landschapszone als natuurzone verder ingericht met plas-drasgebieden, struinnatuur en enkele bomen. De zone kan ook goed ruimte bieden voor bijvoorbeeld een avonturenpad. Diverse overgangen tussen hoog en laag en verschillende gradiënten in de oevers geven kansen voor veel biodiversiteit.



*Referentie landschapszone en struinpad*

### **Groen tot aan de voordeur**

Het buitengebied van Ommen vormt de inspiratie voor de stedenbouwkundige opzet van Vlierlanden. Dat uit zich in een meanderend stratenpatroon, altijd zicht op groen, een informele ordening van de woningen (wisselende rooilijn) en een variatie aan typen woningen in de straat.

De wegen in het gebied zijn voorzien van brede groenstructuren. Op dit moment is de aanleg daarvan in volle gang. Wat uit de praktijk blijkt is dat de parkeerbehoefte van de wijk groot is. Daardoor wordt een deel van het openbaar gebied/de straat ook benut om te parkeren. Het beoogde groene straatbeeld wordt door de geparkeerde auto's beïnvloed.

Het openbaar gebied biedt een variatie bieden aan open en besloten gebieden, hoogtes en laagtes (droog en nat/wadi's) in de sfeer van de ruigtes van de voormalige woeste gronden. Struinpaden in plaats van trottoirs vormen de wandelverbindingen. In de praktijk blijkt dat de struinpaden door de natuurlijke variatie in het terrein niet jaarrond begaanbaar zijn. Hierdoor zijn er toch ook trottoirs noodzakelijk.

### **FASE 2**

In fase 2 worden de secundaire groenstructuren mede benut als wandelgebied, waar ook de struinpaden een plek krijgen. Struinpaden zijn halfverharde paden (schelpenpaadje) en in sommige gevallen een gemaaid pad door de groenstructuren heen.

De straatprofielen in fase 2 worden zoveel als mogelijk in ieder geval aan een zijde voorzien van een groene strook waar geen parkeerplaatsen in geprojecteerd worden.

Daarnaast kunnen voortuinen zorgen voor een extra beleving van groen. Bij ondiepe voortuinen is een groene inrichting niet altijd voor de hand liggend. De insteek voor fase 2 is om in die gevallen in ieder geval in te zetten op groene hagen rond de tuinen. Voor veel huurders en kopers heeft een diepere achtertuin meer prioriteit dan een grote voortuin. In de verkavelingsopzet wordt daar rekening mee gehouden. Waar een groen voorgebied gewenst is, bestaat de mogelijkheid om een eerste strook voor de voortuin als gemeentestrook in te richten, bijvoorbeeld met gras en bomen.

Het parkeren vindt waar mogelijk plaats op eigen terrein. Bij rijwoningen wordt ruimte voor parkeren gezocht in parkeerkoffers in plaats van in de straten. Dat geldt ook voor bezoekers parkeren. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het omgaan met parkeren, parkeernormen etc.

De wadi's worden meervoudig ingezet. Het zijn op de eerste plaats plekken voor waterberging, in de tweede plaats bieden wadi's ook ruimte voor spelaanleiding of (bijzondere) plantengroei. Beide mogelijkheden worden in fase 2 ingezet.

### **Voor ieder wat wils**

Vlierlanden fase 1 is voor een belangrijk deel ontwikkeld met de (toekomstige) bewoners. In de Vlierlanden is veel vrijheid gegeven bij de opzet van de kavels en de te realiseren woningen op de kavels. Dat heeft er toe geleid dat er een zeer divers straatbeeld is ontstaan. Wat opvalt is dat de maat en schaal van de bebouwing niet in alle gevallen in verhouding staat tot de kavelgrootte. Daardoor oogt het straatbeeld op een aantal plekken vol bebouwd.

Vlierlanden fase 1 bestaat uit clusters van woningen tussen en aan een kronkelend stratenpatroon. Het gevolg van deze stedenbouwkundige opzet is een diversiteit aan kavels, kavels met vele vormen en daardoor ook incourante kavels met ongelukkige overhoeken of taps toelopende achtertuinen. Bij de kavelverkoop blijken deze kavels niet erg in trek bij potentiële gegadigden.

#### FASE 2

In fase 2 wordt ingezet op ruimte voor een meer flexibele verkaveling. Dat gebeurt door te werken met bebouwingsstroken van 30m of 25m (bij sociale woningbouw) diep die eenvoudig kunnen worden (her)verkaveld voor rijwoningen, twee-onder-een-kappers of vrijstaande woningen.

Het meanderende stratenverloop past goed bij het beoogde landelijke karakter. In het ontwerp van de straten worden de overhoeken waar nodig benut als openbaar gebied om tot zo courant mogelijke bouw kavels te komen.

### **2.3 Aandachtspunten vanuit vakdeskundigen**

Fase 1 van Vlierlanden is nagenoeg gereed. Bij de ontwikkeling van deze eerste fase zijn waardevolle ervaringen opgedaan die als verbeterpunten voor fase 2 kunnen worden ingezet. De geïnterviewde makelaars en woningcorporatie Vechtdal Wonen (voorheen De Veste) benoemden ten dele ook de hiervoor genoemde aandachtspunten.

Vanuit de woningcorporatie wordt aangegeven dat er in Vlierlanden voldoende vraag is naar eengezinswoningen, zoals die nu in fase 1 zijn gebouwd en in fase 2 ook een plek kunnen krijgen. Daarbij zoeken ze naar mogelijkheden om met hun rijenwoningen te voldoen aan de ambitie van Vlierlanden voor een gevarieerd straatbeeld zonder hun standaard woningtype te zeer te hoeven aanpassen. Voor de woningcorporatie is een goede zonoriëntatie van de woningen belangrijk om aan de duurzaamheidsnormen te kunnen voldoen. Maar dat geldt voor alle nieuw te bouwen woningen in fase 2.

De makelaars benoemen de forse investeringen die door de kopers zijn gedaan om hun (droom)huis in Vlierlanden te kunnen bouwen. Zij betwijfelen of de huidige vraagprijzen courant zijn in de markt. De makelaars wijzen ook op de forse en diverse woningen die op de kavels zijn gerealiseerd. Het straatbeeld wordt zo door de woningen gedomineerd in plaats van het groen (dat natuurlijk nog niet tot volle wasdom is gekomen). De makelaars pleiten voor een meer rustig en eenduidig straatbeeld. Dat vraagt meer planologische sturing via het bestemmingsplan.

### **2.4 Aandachtspunten vanuit de inwoners van Vlierlanden (fase 1)**

Onder de inwoners van Vlierlanden is een korte enquête verspreid. Deze enquête is bedoeld om zicht te krijgen op de bewonerservaringen tot nu toe en aanbevelingen voor fase 2.

Uit de enquête blijkt dat de ervaringen over het wonen in Vlierlanden wisselend zijn van positief tot uitgesproken teleurstelling over de (nog) niet gerealiseerde ambities die in het masterplan zijn ver-

woord. Dat blijkt onder andere uit de lage waardering voor het openbaar groen, de straatinrichting, parkeerplekken en de verkeersveiligheid. De respondenten geven aan meer groen, meer bomen, meer struipaden te willen zien in de wijk. Ook wordt benoemd dat de centrale plek voor afvalinzameling relatief ver weg ligt. Speelvoorzieningen voor oudere kinderen (een trapveldje) worden gemist.

De variatie aan woningen wordt als positief gezien met de kanttekening dat de woningen relatief fors zijn en er veel rijenwoningen zijn.

## **2.5 Aanbevelingen voor fase 2**

Naar aanleiding van de ervaringen van de gemeente, van deskundigen en van de inwoners kunnen een aantal aanbevelingen worden gegeven voor de ontwikkeling van fase 2.

### **Verkaveling**

Om goed te kunnen anticiperen op de woonwensen nu en in de toekomst is flexibiliteit in de kavelopzet gewenst. Deze flexibiliteit moet het mogelijk maken een straat of een hofje ook anders te kunnen verkavelen als de markt bijvoorbeeld meer vraagt naar rijwoningen dan vrijstaande woningen (of omgekeerd). Als kaveldiepte wordt een maat van 30m of voor sociale woningbouw 25m gehanteerd.

Voor het bestemmingsplan (uitwerkingsplan) wordt de aanbeveling gedaan regels op te nemen die erop moeten toezien dat de kavels minder vol bebouwd raken. Daarbij gaat het vooral om regels ten aanzien van de afstand tussen woningen en dus de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Waar dat voor het straatbeeld gewenst is, zullen ook de roolijnen van de woningen in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Vanuit duurzaamheidsperspectief en daarmee samenhangende energienormen (zie ook paragraaf 4.6) is een goede zonoriëntatie van de woningen belangrijk.

### **Straatprofielen**

In het Masterplan worden verschillende woonsferen geïntroduceerd: van wonen aan een brink, in een hofje tot riante kavels in het Vlierbos. Naar aanleiding van reacties op fase 1 kiest de gemeente ervoor om in fase 2 de woonsferen meer los te laten en het daarmee samenhangende openbare gebied meer evenredig te verdelen over heel fase 2. De insteek is om in te zetten op goede, ruimere straatprofielen in heel fase 2, waarbij bomen en groen de dragers zijn van de kwaliteit van de straat. Door groen de kwaliteit van de straat te laten bepalen, kan de architectuur van de woningen meer vrij worden gelaten. Er wordt naar gestreefd om in ieder geval aan een zijde van de straat een groenstrook te realiseren waar ruimte is voor wandelen of spelen, maar geen ruimte wordt gereserveerd voor parkeren. Dat wordt anderszins opgelost.



*Groen voor de deur of in de middenberm*

### **Groenstructuren**

In fase 1 wordt de natuurlijke opzet van de wijk met struinpaden gemist. Het is goed om hier in fase 2 ruimte aan te bieden. Deze struinpaden kunnen niet als hoofdwandelroute worden benut maar als onderliggende padenstructuur worden gebruikt.

In fase 2 wordt een secundaire groenstructuur ontwikkeld als scheiding tussen de buurten. Deze groenstructuur sluit aan op de bredere landschapszones rond Vlierlanden. In deze secundaire structuur kunnen de struinpaden een plek krijgen.

De aard en opzet van de groenstructuren sluit aan bij het landelijke karakter van de omgeving, zodat Vlierlanden nog steeds aan de ambitie van 'wonen in het landelijk gebied' voldoet.

### **Ruimte voor spelen**

In fase 1 worden in de groenstructuren langs de straten speelaanleidingen gerealiseerd. Voor oudere kinderen bieden deze speelaanleidingen weinig uitdaging. Insteek is dat Vlierlanden een wijk is voor gezinnen met kinderen in alle leeftijden.

In fase 2 wordt daarom expliciet aandacht besteed aan ruimte voor spelen voor alle leeftijden. Voor de kleinste kinderen is deze speelruimte dicht bij huis, oudere kinderen kunnen gemakkelijker iets verder van huis een speelplek vinden. Voor hen is de hele buurt vaak speelterrein.

In de straten worden zoveel mogelijk impliciete en natuurlijke speelmogelijkheden geboden. Het natuurlijke karakter past bij de opzet van de buurt (wonen in het landelijk gebied). Te denken valt aan stapstenen, een boomstam als evenwichtsbalk etc.

Op een logische plek (een pleintje, bij een kruising) wordt een speeltuin aangelegd. Gelet op het aantal te bouwen woningen is een speeltuin voor ca. 100 woningen redelijk. Bij de ligging van de speeltuinen wordt gekeken naar een logische verdeling tussen/binnen buurten. De groenzones tussen buurten bieden hiervoor een goede plek.

Een groter speelgebied met trapveld kan in de landschapszone en wordt de centrale plek voor Vlierlanden fase 1 en 2. Hier kan de oudere jeugd zich ook goed vermaken met sport en spel.



*Referentie avonturenpad en trapveldje in natuurlijke setting*

## **3 Woningbouwprogramma**

### **3.1 Aantal woningen**

#### **Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP)**

In het GOP is het woningbouwprogramma van Vlierlanden opgenomen. Het GOP (en het bestemmingsplan) bieden ruimte aan 350 woningen, waarvan maximaal 200 in fase 1 en 150 woningen in fase 2.

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

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

Deze verdeling wordt als richtlijn gezien, maar kan flexibel worden gehanteerd om in te kunnen spelen op de actuele vraag en behoefte.

#### **Afspraken Vechtdal Wonen**

Over het aantal en type woningen is ook gesproken met woningcorporatie Vechtdal Wonen. De woningcorporatie heeft in ieder geval nog 13 woningen te bouwen in Vlierlanden 2 als gevolg van eerder gemaakte afspraken. Vechtdal Wonen ziet ruimte voor ca 20 -25 eengezins huurwoningen in Vlierlanden.

#### **Fase 1**

In Vlierlanden fase 1 zijn geen sociale koopwoningen gebouwd. Vechtdal Wonen heeft er diverse rijwoningen gerealiseerd. De overige woningen zijn/worden door particulieren of het Ommer bouwcollectief ontwikkeld.

#### **Fase 2**

Gelet op de woningmarkt en de lastigheden rond sociale koopwoningen wordt voor Vlierlanden fase 2 ingezet op een verdeling van vrije sectorwoningen en huurwoningen. Gelet op de behoefte aan sociale huurwoningen (20-25) en het totaal aantal woningen van 150 ligt het voor de hand een verdeling aan te houden van:

- ca. 30% huurwoningen sociaal en duurdere huur;
- ca 70% vrije sector woningen.

Binnen de vrije sectorwoningen wordt ook ruimte geboden aan woningen in de lagere prijsklasse, zodat starters op de 'koopmarkt' ook een passende woning kunnen kopen en doorstroming in de woningmarkt (met name de huur) tot stand komt.

Het woningbouwprogramma kan dan bestaan uit:

- Sociaal huur: 25 woningen
- Rij huur (750-1000€ p/m): 20 woningen
- Rij koop: 15 woningen
- 2<sup>^</sup>1 kap: 44 woningen
- Vrijstaand: 46 woningen

## 3.2 Woningtypes

### Huurwoningen

Vechtdal Wonen hanteert voor haar huurwoningen een min of meer vaste kavelgrootte en maat.

Voor de huurwoningen wordt uitgegaan van:

- kavelgrootte gemiddeld 150m<sup>2</sup>, hoekkavels zijn groter;
- woninggrootte 5.40m bij 9.60m.

### Vrije sectorwoningen

De vrije sectorwoningen bestaan uit rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen. Vanuit de makelaars is aangegeven dat voor twee-onder-een kapwoningen een kavelgrootte van 250 – 300m<sup>2</sup> veel gevraagd is en goed verkoopbaar. Voor vrijstaande woningen zit deze kavelgrootte op 400m<sup>2</sup> tot maximaal 500m<sup>2</sup>.

## 3.3 Doelgroepen

De wijk Vlierlanden is vooral gewild bij gezinnen en starters. Het doel is om de wijk aantrekkelijk te maken en te houden voor een mix van jong en ouder, met en zonder kinderen.

In het GOP heeft de gemeente Ommen aangegeven vooral passende woningen te willen realiseren voor starters, jonge gezinnen en gezinnen met thuiswonende gezinnen om de daling in het midden-segment van de demografische opbouw van Ommen te beperken.

Gelet op het woningbouwprogramma is het aannemelijk dat in de wijk ouderen, starters en gezinnen met en zonder kinderen een plek kunnen vinden. Dat levert een gemêleerde woonbuurt op. Uit het oogpunt van sociale samenhang is dat ook gewenst. Om deze optimale mix te bereiken wordt in fase 2 ingezet op een gedifferentieerd straatbeeld. Dat wil zeggen dat in straten verschillende woningtypes een plek krijgen: vrijstaand naast of bij rijwoningen, starters met levensloopbestendige woningen etc.

Daarnaast wordt binnen het stedenbouwkundig plan ruimte geboden aan een initiatief van de Baalderborg Groep voor het realiseren van een orthopedisch dagcentrum in combinatie met een begeleid wonenlocatie voor kinderen.

### 3.4 Uitgeefbaarheid

De Vlierlanden moet financieel ook verantwoord zijn. In de eerste doorrekening van fase 2 is in onderstaand overzicht een toedeling van functies gemaakt naar oppervlak. Het ontwikkelprogramma van de Baalderborg Groep is daar nu nog aan toegevoegd. Voor het stedenbouwkundig plan speelt vooral de verhouding uitgeefbare – niet uitgeefbare grond een rol. Als de gronden voor de bestaande woningen niet worden meegerekend, blijft er bijna 120.000m<sup>2</sup> te ontwikkelen gebied over. Het percentage uitgeefbare grond in dat te ontwikkelen gebied is 66,6% (ca. 8 ha), niet uitgeefbaar bedraagt 33,4% (ca. 4,5 ha).

| <b>Functie</b>             | <b>Fase 2</b>  |               |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Wonen                      | 60.640         | 47,4%         |
| Parkeerhof                 | 3.816          | 3,0%          |
| Baalderborg                | 5.000          | 3,9%          |
| Water                      | 2.036          | 1,6%          |
| Groen                      | 12.731         | 9,9%          |
| Bos (privé)                | 13.144         | 10,3%         |
| Volkstuin (uitgeefbaar)    | 1.062          | 0,8%          |
| Wonen (bestaand)           | 8.002          | 6,3%          |
| Verkeer en verblijfsgebied | 10.113         | 7,9%          |
| Te behouden                | 11.387         | 8,9%          |
| <b>Totalen</b>             | <b>127.931</b> | <b>100,0%</b> |

#### Keuzes fase 2

Het GOP en het vastgelegde aantal woningen in het bestemmingsplan vormen het vertrekpunt voor de ontwikkeling van fase 2. Bij het doorrekenen van de oppervlakte voor wonen (60.640m<sup>2</sup>) naar de kavelgrootte per woning geeft dat een gemiddelde kavelgrootte van ruim 400m<sup>2</sup>.

Gelet op de verdeling naar woningtypes en de kavelgrootte die bij een dergelijk woningtype hoort, maakt dat er in de vrije sector forse kavels nodig zijn om de gewenste uitgeefbaarheid te realiseren.

De boerenerven zijn juist bedoeld om grotere woningen op grotere kavels te realiseren. Voor Vlierlanden fase 2 is die ambitie beperkt. Hierdoor ontstaat er spanning op de exploitatie van fase 2.

Om toch in de buurt van de verdeling uitgeefbaar – niet uitgeefbaar te komen zijn verschillende denkrichtingen mogelijk. De gemeente geeft de voorkeur aan het nu vasthouden aan 150 woningen in Vlierlanden fase 2, waarbij een deel van het mogelijk te ontwikkelen gebied nog niet wordt benut. Voor dit resterende gebied wordt een schematische opzet gemaakt die de kansen laat zien voor een 'derde fase'-ontwikkeling met bijvoorbeeld ruimte voor nieuwe woonvormen (e.e.a. in overleg met de provincie Overijssel). Ook het zoekgebied voor het initiatief van de Baalderborg wordt daar in meegenomen.

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt voor de woningen uitgegaan van een gemiddelde kavelgrootte van 285m<sup>2</sup>. Dat levert een totaal op van 42.750m<sup>2</sup>, zo'n 18.000m<sup>2</sup> minder dan waar in de eerste doorrekeningen vanuit is gegaan.



## **4 Omgevingsaspecten**

### **4.1 Archeologie**

Er hoeft geen aanvullend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Daarmee vormt archeologie geen belemmering voor de ontwikkeling van fase 2 van Vlierlanden.

### **4.2 Watercompensatie**

In het kader van een goede waterhuishouding moet de toe te voegen oppervlakte aan verharding worden gecompenseerd in de vorm van waterbuffers en oppervlaktewater. De landschapszone tussen fase 1 en 2 zal daar een grote bijdrage aan leveren. Als vuistregel wordt uitgegaan van een compensatie van 10% van het toegevoegde verhard oppervlak, zoals dat ook in het bestemmingsplan is vastgelegd.

In de straten zal het regenwater worden geborgen in wadi's.

### **4.3 Bedrijvenhinder**

#### **Geurcontour**

In een deel van het plangebied ligt een geurcontour. Deze geurcontour is vanwege de geurbelasting van omliggende veehouderijen in het geldende bestemmingsplan 'De Vlierlanden' vastgelegd. Het doel is om deze geurcontour op termijn weg te nemen. Vooralsnog wordt een stedenbouwkundig plan ontwikkeld waarin de contour nog gehandhaafd is. Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de verdere ontwikkeling van het gebied als de geurcontour daadwerkelijk verdwenen is (fasering).

Uitgaande van de huidige achtergrondbelasting kan het plangebied nu grotendeels benut worden voor de realisatie van geurgevoelige objecten zoals woningen, met uitzondering van een gebied rond de veehouderijen Otmansweg 1-1a en 3 (classificaties 'matig' of minder).

### **4.4 Ontsluiting**

Er is in de Vlierlanden één hoofdstructuur aangegeven voor de ontsluiting van de buurt: de Vlierendreef. Deze weg vormt ook de hoofdontsluiting van fase 2.

De Vlierendreef sluit aan op de Arriërveldweg. Het is nog onduidelijk of deze weg op de langere termijn als nieuwe verbindingsweg tussen Ommen en de N36 wordt ingericht. Bij de ontwikkeling van Vlierlanden fase 2 wordt in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de opwaardering van deze weg. Tussen het woongebied en de weg wordt een bufferzone vrij gehouden (multifunctioneel in te richten met groen, spelen, recreatie) in verband met mogelijke geluidcontour van de nieuwe verbindingsweg. Afhankelijk van de verkeersintensiteit op de nieuwe weg, de ligging binnen- of buitenstedelijk en het mogelijke snelheidsregime zal de breedte van de bufferzone liggen tussen de 50m tot 200m. Een berekening van de geluidcontour en meer inzicht in de precieze ligging van de weg kan hier meer duidelijkheid over geven in het vervolg van het proces.

## Fase 2

Gelet op de ligging van het plangebied is een zone van 200 meter niet haalbaar. Dan wordt het te bebouwen gebied geminimaliseerd. Het voorstel is om in eerste instantie een zone van 50 meter aan te houden tot de Arriërveldweg. Met geluidwerende maatregelen zoals een geluidwal of een ter plekke lagere snelheid kan dan mogelijk aan deze afstand worden voldaan.

Mochten de plannen voor de rondweg dusdanig reëel zijn dat verdere planvorming op korte termijn wordt voorzien, verdient het de aanbeveling om de ligging van de weg en de ontwikkeling van Vlierlanden fase 2 in samenhang te bekijken.

## 4.5 Parkeren

### Parkeernormen

Voor de parkeernormen wordt de 'Facetherziening parkeren Ommen' gehanteerd. Deze facetherziening is van toepassing op alle vigerende en toekomstige bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen in de gemeente Ommen, zodat voor de hele gemeente een uniforme parkeerregeling geldt. De parkeerregeling in de 'Facetherziening parkeren Ommen' verwijst naar de 'Parkeernormennota Ommen 2017'.

Uitgangspunt voor de gemeente is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt. De gemeente Ommen werkt met minimumeisen: de minimaal te realiseren hoeveelheid parkeerplaatsen. Het gebied is 'weinig stedelijk' en De Vlierlanden hoort bij 'rest bebouwde kom'. Op basis hiervan zijn de parkeernormen in de onderstaande tabel per type woning gespecificeerd en zullen die het uitgangspunt zijn voor fase 2 van De Vlierlanden:

| Type woning              | Parkeernorm |
|--------------------------|-------------|
| Koop, vrijstaand         | 1,9         |
| Koop, twee-onder-een kap | 1,8         |
| Koop tussen/hoek         | 1,6         |
| Huurhuis vrije sector    | 1,6         |
| Huurhuis sociale huur    | 1,2         |

Omdat parkeervoorzieningen op eigen erf niet altijd voor parkeren gebruikt worden, telt niet het volledig aantal parkeerplaatsen mee voor het bepalen van de parkeercapaciteit. Zo is achter elkaar op een oprit parkeren in theorie wel mogelijk, maar wordt het in de praktijk nauwelijks gedaan.

In onderstaande tabel staan de berekeningsaantallen weergegeven van de parkeervoorzieningen op eigen terrein. Aan de hand hiervan kan de gecorrigeerde parkeercapaciteit van parkeren op eigen terrein worden bepaald.

| Parkeervoorziening                   | Theoretisch aantal | Berekenings-aantal | Opmerkingen               |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
| Enkele oprit zonder garage           | 1                  | 0,8                | Oprit min 5 meter diep    |
| Lange oprit zonder garage of carport | 2                  | 1,0                |                           |
| Dubbele oprit zonder garage          | 2                  | 1,7                | Oprit min 4,5 meter breed |
| Garage zonder oprit (bij woning)     | 1                  | 0,4                |                           |
| Garagebox (niet bij woning)          | 1                  | 0,5                |                           |
| Garage met enkele oprit              | 2                  | 1,0                | Oprit min 5 meter diep    |
| Garage met lange oprit               | 3                  | 1,3                |                           |
| Garage met dubbele oprit             | 3                  | 1,8                | Oprit min 4,5 meter breed |
| Dubbele garage met dubbele oprit     | 4                  | 2                  |                           |

## Fase 2

Nu fase 1 in ontwikkeling is blijkt dat de parkeerbehoefte groter is dan verwacht. Ook is het reëel te veronderstellen dat bewoners niet vaak twee auto's achter elkaar op een oprit parkeren. Voor fase 2 worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- rijwoningen-tussenwoningen: parkeerruimte in openbaar gebied, parkeernorm 1,5;
- rijwoningen-hoekwoningen: 1 parkeerplaats op eigen erf, parkeernorm 1,6;
- twee-onder-eenkapwoningen, goedkope segment: 1 parkeerplaats op eigen erf, parkeernorm 1,8;
- twee-onder-eenkapwoningen, duurdere segment: zo mogelijk extra brede kavel, 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen erf, parkeernorm 1,8;
- vrijstaande woningen: zo mogelijk extra brede kavel, 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen erf, parkeernorm 1,9.

De resterende parkeerbehoefte wordt opgelost in het openbaar gebied. Daarbij wordt ruimte gezocht in de straat als integraal ontwerp van het straatprofiel. In de buurten worden ook parkeerkoffers aangelegd als overloop voor het parkeren in de straat.

## 4.6 Duurzaamheid

De kracht van Vlierlanden is de sterke landschappelijke context die in het hele woongebied is en wordt verweven. Binnen deze sterke ruimtelijke dragers wordt ruimte geboden voor een flexibele stedenbouwkundige invulling en ruimte voor waterberging en groen. Daarnaast is onderzocht welke ruimtelijke consequenties er zijn voor het stedenbouwkundig plan als de nieuw te bouwen woningen aan de toekomstige BENG-normen moeten voldoen.

## **Sociale duurzaamheid**

Sociale duurzaamheid gaat over elkaar ontmoeten en een gevoel van saamhorigheid ontwikkelen. De grote landschapszones en de secundaire groenstructuren (zie ook hierna) zijn de gebieden voor een ommetje. In de zone worden zitplekken en natuurlijke speelplekken aangelegd. Deze plekken liggen strategisch bij kruisingen van paden en/of wegen, zodat de kans dat mensen elkaar tegengekomen wordt vergroot. In de wijk zelf wordt op gezette plekken ook een pleintje, groengebiedje of speelplek ontwikkeld. Uitgangspunt is dat elke buurt in ieder geval een speel- en/of ontmoetingsplek heeft.

Uit de aandachtspunten van de inwoners van fase 1 komt naar voren dat speelplekken voor de oudere kinderen worden gemist. In de stedenbouwkundige opzet wordt in ieder geval ruimte gemaakt voor een trapveld/basketbalveld voor de oudere kinderen. Dit trapveld komt aan de westzijde van fase 2, zodat ook de kinderen van fase 1 daar gemakkelijk gebruik van kunnen maken.

Daarnaast wordt in de stedenbouwkundige opzet van fase 2 zoveel mogelijk ingezet op korte loop- en fietsverbindingen. Dat stimuleert eerder de auto te laten staan en bijvoorbeeld de fiets te pakken. Hoe meer mensen 'buiten' zijn, hoe eerder en vaker contacten worden gelegd.

## **Landschappelijke context en waterberging**

### **LANDSCHAPPELIJKE DRAGERS**

In de hoofdopzet van Vlierlanden zijn verschillende landschappelijke dragers verweven. Langs de randen van de wijk liggen brede zones waar landschap, natuur en recreatieve mogelijkheden met elkaar zijn verweven, zoals bij de Galgengraven en aan de noordzijde bij de Arriërflierweg.

In het hart van Vlierlanden ligt de landschapszone. Hier moet een natuurlijk gebied ontstaan met verschillende natuurlijke laagtes. Door variatie in hoogteligging en waterpeil kan hier een soortenrijk gebied ontstaan met natte en droge natuur. De grotere landschappelijke dragers zijn onderling verbonden. Daardoor ontstaan ook voor dieren grotere aaneengesloten gebieden.

De grotere groengebieden vertakken zich tot in de wijk door een secundaire groenstructuur tussen de buurten. Het streven is een wijd vertakte groenstructuur bij voorkeur tot aan de voordeur. Daarom wordt ingezet op straten met een breed profiel en ruimte voor groen. Deze groene inrichting moet het gevoel geven voor wonen in het landschap, onder andere door lanen en bloemrijke bermen. Bij de opzet van de wijk worden op diverse plekken ook doorzichten naar het landschap of de landschapszone gemaakt, zodat het gevoel 'van buiten' ook in de wijk beleefd wordt.

### **FLEXIBELE VERKAVELINGSOPZET**

Voor Vlierlanden streeft de gemeente naar een duurzame ontwikkeling. Dat betekent ook een verkavelingsopzet die zich gemakkelijk laat aanpassen aan de wensen vanuit de markt. Niet in alle gevallen zal de stedenbouwkundige opzet zich laten vertalen in een flexibele opzet. Maar in het plan zal zoveel mogelijk worden gestreefd naar bouwstroken met een gangbare diepte van 30 meter. Deze kavel-diepte is geschikt om zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen als rijwoningen te ontwikkelen.

## WATERBERGING EN GROEN

In de wijk moet voldoende ruimte zijn voor waterberging om in tijden van (veel) neerslag het water goed te kunnen bergen. Daarbij hanteert het waterschap het principe eerst vasthouden in de wijk, daarna laten afwateren.

In Vlierlanden fase 1 zijn wadi's ontwikkeld om het water kunnen opvangen. Deze wadi's passen goed bij het beeld dat in het masterplan is geschetst van ruigte & struinnatuur. Het principe van wadi's wordt ook voor fase 2 ingezet om verwantschap tussen de buurten te houden en het natuurlijke karakter van de wijk te onderstrepen. Het hemelwater wordt via goten afgevoerd naar de wadi's.



*Wadi's in de straat of in een overhoek, aangelegd met bloemen*

In het masterplan en in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte voor Vlierlanden fase 1 zijn duidelijke keuzes gemaakt voor landschapseigen beplanting en soorten en type beplanting die aansluit bij het van oudsher agrarische karakter van het gebied. Weliswaar komt het groene karakter in fase 1 nog niet optimaal tot uitdrukking, maar het groen heeft ook nog geen tijd gehad te groeien.



*Groene hoofdstructuur (uit: Masterplan Vlierlanden)*

### **Energiearme woningen**

Vanaf 2020 moeten nieuwe woningen voldoen aan de eisen die de BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) stelt. De BENG is de opvolger van de epc en stelt strengere eisen aan de energiezuinigheid en duurzaamheid van woningen. Aardgasvrije woningen moeten voldoen aan de voorgenomen BENG-eisen:

- energiebehoefte (verwarming en koeling) maximaal 25 kWh/m<sup>2</sup>.
- primair energiegebruik maximaal 25 kWh/m<sup>2</sup>.
- aandeel hernieuwbare energie minimaal 50%.

Om woningen aan deze normen te kunnen laten voldoen zijn verschillende mogelijkheden denkbaar en soms noodzakelijk, zoals de plaatsing van zonnepanelen. Uit onderzoek blijkt dat voor Vlierlanden de meest kansrijke vorm van warmtevoorziening bestaat uit een individuele warmtepomp met bodemwisselaar. Voor een goede toepassing van deze warmtepomp met bodemwisselaar is een minimale afstand tussen de bodemlussen van groot belang om interferentie te voorkomen. Als afstand wordt 6-10 meter aangehouden tussen de bodemlussen.

Voor fase 2 betekent dit dat in de verkavelingsopzet voor de vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen rekening gehouden wordt met deze afstand tussen de bodemlussen. Voor de rijwoningen is dat niet haalbaar. Voor de rijwoningen zal een andere oplossing worden gezocht. Daar ligt een individuele luchtwarmtepomp voor de hand.

Bij de stedenbouwkundige hoofdopzet wordt daarnaast rekening gehouden met de mogelijkheden voor een goede zonoriëntatie van woningen. Dat betekent dat waar mogelijk de ruimte wordt geboden woningen met een dakvlak op het zuiden te realiseren.

## 5 Samenvatting uitgangspunten fase 2

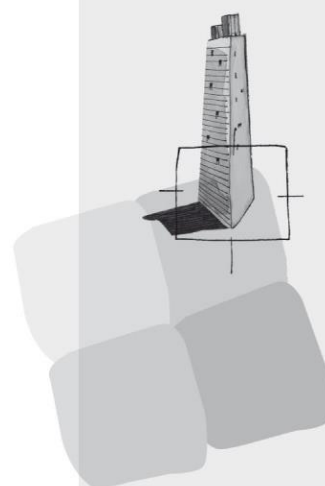
| Onderdeel              | Uitgangspunt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkaveling</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zoveel mogelijk flexibel met stroken van diepte van 30m of 25m (sociaal)</li> <li>- Zoveel mogelijk courante verkaveling (zonder overhoeken, niet taps)</li> <li>- Openbaar gebied aan achterzijde woningen waar mogelijk voorkomen</li> <li>- In bestemmingsplan regels opnemen die toezien op rooilijnen van bebouwing en bebouwingsafstand tot zijdelingse perceelsgrenzen</li> </ul>                                                                                            |
| <b>Groenstructuur</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschapszones als hoofdstructuur, secundaire groenstructuur tussen buurten</li> <li>- Intensiveren nieuwe groenstrook langs Arriërflierweg voor recreatief medegebruik</li> <li>- Groenstructuur drager van langzaam verkeersverbindingen, struinpaden, speelmogelijkheden</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
| <b>Straatprofiel</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimaal een zijde ononderbroken groenstructuur</li> <li>- Parkeren op eigen erf waar dat kan</li> <li>- Overig parkeren mee ontwerpen in straatprofiel en in parkeerkoffers</li> <li>- Overhoeken als openbaar gebied inrichten</li> <li>- Meanderend stratenpatroon</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Woningtypen</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdeling 30% huurwoningen en 70% koopwoningen <ul style="list-style-type: none"> <li>- huurwoningen: 25 sociale huur en 20 duurdere huur (rijwoningen)</li> <li>- vrije sectorwoningen: 15 rijwoningen, 44 twee-onder-een kapwoningen en 46 vrijstaande woningen</li> </ul> </li> <li>- Zoekgebied opnemen voor orthopedisch dagcentrum en woonlocatie Baalderborg (5000m<sup>2</sup>)</li> <li>- Ongebruikte ruimte inzetten voor doorkijk naar derde fase Vlierlanden</li> </ul> |
| <b>Duurzaamheid</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sociaal                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontmoetingsplekken op strategische locaties (kruisingen van wegen/paden) en in groenstructuren</li> <li>- Korte verbindingen voor fietsers en voetgangers (in bijzonder richting centrum en Ommer bos)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Natuur en waterberging | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waterberging in groenstructuren</li> <li>- Natuur als bloemrijke graslanden, ruigte, houtsingels en ruimte voor bomen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Woningen               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rekening houden met bodemlussen warmtesysteem</li> <li>- Goede zonoriëntatie (dakvlak op het zuiden)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



## **Colofon**

### **Rapport**

BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
9401 GN Assen  
**T** 0592 316 206  
**F** 0592 314 035  
**E** [info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
**W** [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en  
Amersfoort