

Ruimtelijke motivatie

Ommen, Sportlaan tijdelijke flexwoningen

Opdrachtgever: Vechtdal Wonen
Kenmerk: 009822
Datum: 19-12-2023
Status: Ontwerp

Buro Hollema

Asserstraat 12

9451 AC Rolde

Tel: (0592) 24 13 13

info@burohollema.nl

www.burohollema.nl

Buro Hollema streeft naar een optimale verhouding tussen kwaliteit en prijs. Periodiek wordt ons kwaliteitssysteem gecontroleerd door Normec Certification. Buro Hollema is in het bezit van het certificaat ISO 9001:2015.



Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4	Procedure keuze.....	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
2.1.2	Nationale Woon- en Bouwagenda (Ministerie van BZK 2022)	7
2.1.3	Ladderonderzoek duurzame verstedelijking.....	7
2.2	Regionaal beleid	8
2.2.1	Woondeal Overijssel West Overijssel	8
2.3	Provinciaal beleid	9
2.3.1	Omgevingsvisie Overijssel.....	9
2.4	Gemeentelijk beleid	14
2.4.1	Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen	14
2.4.2	Woonvisie Ommen 2015-2025	15
2.4.3	Welstandsnota Ommen	16
3.	Huidige en toekomstige situatie	17
3.1	Huidige situatie.....	17
3.2	Projectbeschrijving.....	17
3.2.1	Parkeren en ontsluiting.....	17
4.	Omgevingsaspecten.....	19
4.1	Bedrijven- en milieuzoneringen	19
4.1.1	Akoestisch onderzoek sportpark.....	19
4.1.2	Onderzoek lichthinder	20
4.2	Geluid	20
4.3	Bodem	21
4.4	Water.....	22
4.4.1	Gevolgen voor projectgebied.....	25
4.5	Ecologie	27
4.5.1	Gebiedsbescherming.....	27
4.5.2	Soortenbescherming.....	27
4.6	Externe veiligheid	28
5.	Afweging en conclusies.....	30



BIJLAGEN

Bijlage 1	Addendum Woonvisie Ommen
Bijlage 2	Welstandsadvies
Bijlage 3	Stedenbouwkundig ontwerp
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Lichtonderzoek
Bijlage 6	Stikstofonderzoek
Bijlage 7	Ecologisch onderzoek



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Ommen en Vechtdal Wonen zijn bezig met de voorbereiding van een gebiedsontwikkeling aan de Sportlaan in Ommen. Het voornemen is om aan de Sportlaan 50 flexwoningen te realiseren om zodoende de wachtlijsten voor mensen die op zoek zijn naar een huurwoning te verkleinen. Het gaat om tijdelijke woningen voor de duur van maximaal 10 jaar. Aangezien het bouwen van tijdelijke woning nu planologisch niet is toegestaan, wordt via een omgevingsvergunning (tijdelijk) afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De voorliggende ruimtelijke motivering maakt deel uit van de aan te vragen omgevingsvergunning.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied wordt aan de oostkant van een sportpark in Ommen gerealiseerd. Het sportpark herbergt momenteel verschillende sportfaciliteiten, zoals voetbalvelden, tennisbanen, atletiekbaan, hockeyvelden en een BMX-baan. Ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het projectgebied zijn reeds woningen gerealiseerd. De Sportlaan loopt door het projectgebied.



Figuur 1.2.1 Ligging projectgebied (bron pdok.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Ommen Oost, Boerenerven'. Dit bestemmingsplan is op 3 juli 2014 onherroepelijk geworden. Het huidige plangebied heeft de bestemming 'Groen'. Naast het bestemmingsplan geldt er voor dit projectgebied ook het 'Parapluplan kleine windmolens' (vastgesteld 9 september 2022) en de 'Facetherziening parkeren Ommen' (vastgesteld 19 juli 2014).

1.4 Procedure keuze

De aan te vragen omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening kan worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid onder 2° van de Wabo. Door gebruik te maken van de buitenplanse ontheffing, Bor bijlage II artikel 4.11, wordt een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke motivatie bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 het algemeen geldende Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat. Alleen het beleid wat van toepassing is op het voorliggende initiatief wordt in dit hoofdstuk benoemd. Hoe omgegaan wordt met de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt in hoofdstuk 3 toegelicht. Specifiek beleid (Rijk, provincie, regio en gemeente) voor omgevingsaspecten wordt in hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) besproken. De uit het beleid voorkomende motiveringen en/of onderzoeken worden ook in hoofdstuk 4 samengevat en voorzien van een conclusie. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 afgewogen of dit project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2. BELEID

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Conclusie

De met dit project te realiseren tijdelijke woningbouw raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI. Er is bij dit project geen sprake van Rijksbelangen, waardoor de conclusie is dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

2.1.2 Nationale Woon- en Bouwagenda (Ministerie van BZK 2022)

De huidige Rijksdoelstelling voor de woningmarkt is vastgelegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda (Ministerie van BZK 2022). Deze agenda bestaat uit meerdere programma's die uiteindelijk vertaald gaat worden in een aanscherping van de NOVI. Deze aanscherping is/was gepland in 2023.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda geeft de Rijksoverheid aan in Nederland te streven naar een beschikbare, betaalbare en kwalitatief goede woningvoorraad. Voor de komende jaren is dit doel vertaald naar de uitbreiding met 900.000 woningen tot en met 2030 (waarvan twee derde betaalbaar), een betere aansluiting van de woonlasten bij het inkomen, voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden, en een voor iedereen bereikbare duurzame huisvesting. Ten aanzien van de flexwoningen streeft de Rijksoverheid naar zo'n 15.000 nieuwbouwwoningen en de transformatie van 15.000 kantoreenheden per jaar. Het Rijk houdt in de gaten dat deze doelstellingen (door andere partijen) gerealiseerd kunnen worden. Daarop kan het sturen via door hem opgestelde wet- en regelgeving zoals de Woningwet, Huisvestingswet en Omgevingswet. De minister heeft bovendien financiële instrumenten tot haar of zijn beschikking. Eind 2019 stelde het ministerie van BZK bijvoorbeeld 250.000 euro per provincie beschikbaar om flexwonen te stimuleren. Ook kan de minister een beroep doen op onder andere Woondeals, de Woningbouwimpuls en het Dashboard Verstedelijkingsstrategie.

Gemeenten zijn de partijen die ervoor moeten zorgen dat er voldoende woningen gerealiseerd worden. Zij zijn de zogenoemde 'eind- of resultaatverantwoordelijke'. Dit betekent niet dat gemeente zelf woningen (moeten) bouwen, daar zorgen doorgaans de woningcorporaties en marktpartijen voor. Gemeenten bepalen wel de kaders waarbinnen de woningbouw, dus ook de flexwoningen, binnen de gemeentegrenzen plaats dient te vinden. Denk daarbij aan het benoemen van geschikte locaties, maar ook aan het formuleren van randvoorwaarden voor de omvang en kwaliteit van de flexwoningen. Hier kunnen gemeenten onder andere invloed op uitoefenen door beleid te maken, hun wensen en behoeften vast te leggen in prestatieafspraken met woningcorporaties, en bestemmingsplannen vast te stellen. Deze beleidsinstrumenten zijn grotendeels omschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Aanvullende juridische instrumenten zijn de huisvestingsvordering, de urgentieverordening, experimentaanvragen via de Crisis- en herstelwet en de Woondeals.

Provincies hebben geen directe verantwoordelijkheid binnen het woningbouwdossier, maar staan wel aan de lat voor vraagstukken die nauw met de realisatie van nieuwe (flex)woningen samenhangen. In de Wro is namelijk bepaald dat provincies verantwoordelijk zijn voor 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Het gaat dan om het mogelijk maken van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de totstandkoming van voldoende flexwoningen, zodat gemeenten en andere partijen daar verder invulling aan kunnen geven. Met betrekking tot de woningmarkt stelt de provincie doorgaans in haar Omgevingsvisie vast wat het provinciale belang is. Dat wordt vervolgens verder uitgewerkt in de provinciale ruimtelijke verordening. Daarin wordt onder andere vastgelegd hoe het provinciale woningmarktbelang doorwerkt in bestemmingsplannen, worden kaders gesteld voor regionale afspraken tussen gemeenten, en wordt omschreven hoe bestemmingsplannen worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.1.3 Ladderonderzoek duurzame verstedelijking

Om de tijdelijk huisvesting planologisch toe te staan, wordt van het bestemmingsplan afgeweken middels een omgevingsvergunning (kruimelgevallenregeling). Hiervoor is formeel geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) vereist. Aangezien wel aangetoond moet worden dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening is dit tijdelijke woningbouwproject alnog getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de voorloper van de NOVI geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder komt min of meer in zijn huidige vorm terug in de Omgevingswet (Besluit kwaliteit leefomgeving). De ladderonderbouwning maakt deel uit van de in de NOVI geformuleerde prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Met dit woningbouwproject worden 50 tijdelijke flexwoningen mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is er geen sprake van bebouwing. In het kader van de ladder wordt dit project als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Op dit punt wordt voldaan aan de ladder. Wel moet aangetoond worden dat dit project voldoet aan de behoefte.

De woningmarkt is voortdurend in beweging. Om hierop adequaat in te kunnen spelen maakt de gemeente Ommen jaarlijks prestatieafspraken ter uitvoering van het woonbeleid maar ook van de actuele behoefte. De gemeente Ommen en Vechtdal Wonen onderkennen het belang van extra aandacht voor bijzondere doelgroepen, waaronder ook specifiek de doelgroep die urgent of met spoed behoefte heeft aan woonruimte en waarvoor elders in Ommen geen woonruimte op korte termijn beschikbaar is. Deze behoefte is divers en kan gericht zijn op reguliere huisvesting dan wel tijdelijke en flexibele woonvormen. De corporatie biedt daarom via het urgentiebeleid een thuis aan mensen die acuut of urgent een woning nodig hebben. Ook als ze met een korte inschrijfduur eigenlijk niet in aanmerking komen voor een woning. De woningbouwcorporatie en de gemeente willen aanvullend daarop tijdelijke huisvestingsoplossingen bieden voor mensen die niet aan de criteria van het urgentiebeleid voldoen, maar wel met spoed een woning nodig hebben. Het realiseren van 50 tijdelijke flexwoningen voldoet aan de actuele behoefte voor deze specifieke doelgroep.

Conclusie

Met dit project worden 50 tijdelijke flexwoningen in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De flexwoningen worden gerealiseerd als gevolg van een urgente behoefte voor een specifieke doelgroep die elders in Ommen op korte termijn geen woonruimte kan vinden.

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Woondeal Overijssel West Overijssel

In het traject om de regie op de volkshuisvesting te versterken, sluiten het ministerie van BZK, de provincies en gemeenten in Nederland regionale Woondeals. Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (middenhuur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk zijn afspraken gemaakt over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. Met provincie Overijssel zijn in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de nationale opgaven. In deze Woondeal wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten van deze afspraken tussen Rijk en provincie. Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze Woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De Woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

De ambities van de Rijksoverheid in (onder andere) de Nationale Woon- en Bouwagenda sluiten op hoofdlijnen goed aan bij de ambities zoals die in de woonagenda's (2021) zijn vastgesteld.

In Overijssel wordt flexwonen als middel gezien om versnelling, doorstroming en vernieuwing op gang te brengen. De regio ziet flexwonen als middel om verschillende knelpunten te doorbreken en beweging op de woningmarkt in gang te zetten. Met de inzet van flexwonen kan versnelling van de woningbouw op gang komen zodat op korte termijn meer woningen beschikbaar voor starters, senioren en andere doelgroepen die vaak met spoed een woning nodig hebben en er op dit moment niet goed tussen komen.

De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en -programma vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college van Gedeputeerde Staten van de provincie verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft.

2.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is beschreven in de provinciale Omgevingsvisie Overijssel. In de provinciale Omgevingsverordening is dit beleid juridisch geborgd.

2.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel bevat de provinciale visie op de ruimte in Overijssel. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de jaren na de vaststelling is de Omgevingsvisie meerdere keren geactualiseerd waarbij de beleidswijzigingen van de afgelopen jaar worden verwerkt in teksten en kaarten. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'ladder voor duurzame ontwikkeling' gehanteerd. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en

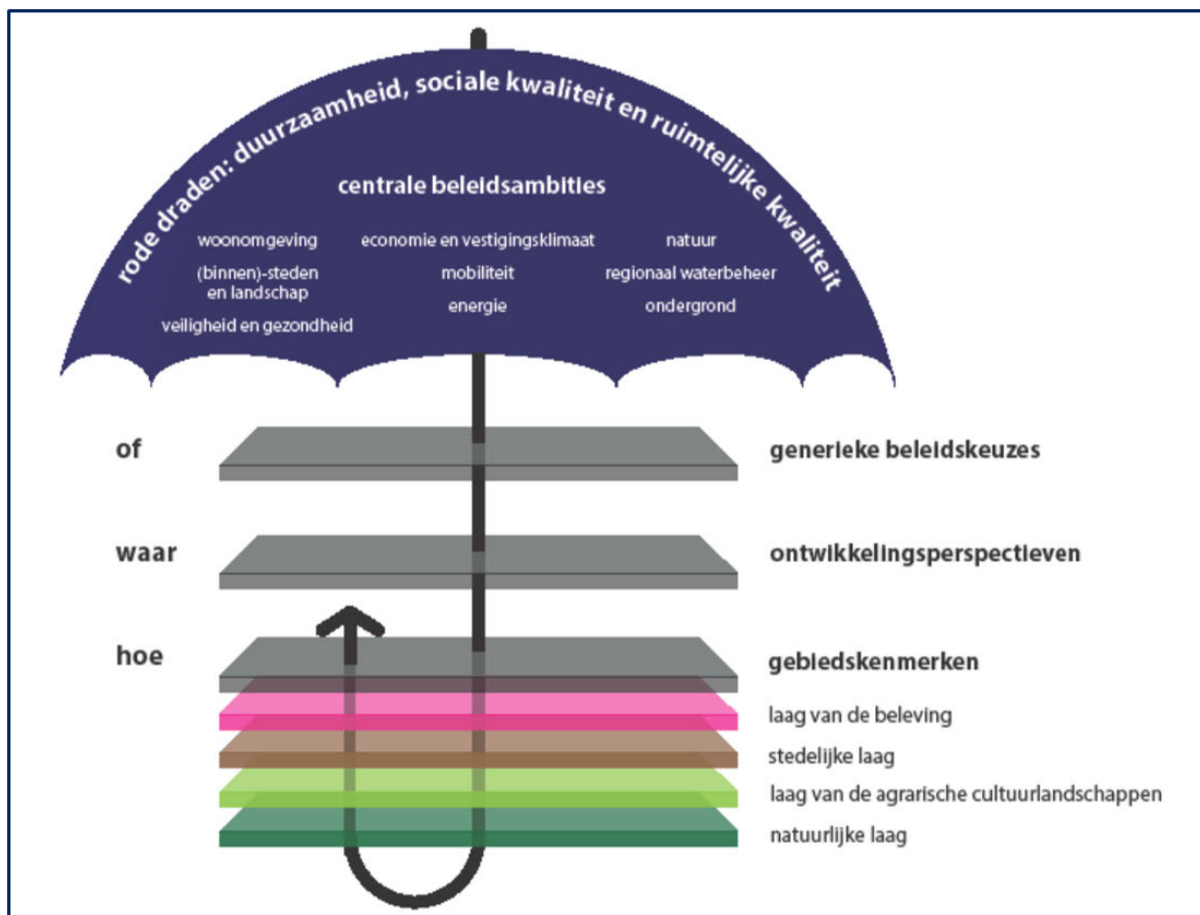
archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.



Figuur 2.2.1 - Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Toets project aan provinciaal beleid

Dit woningbouwproject laat zich wat lastig vangen in het provinciale beleid. De overspannen woningmarkt waarbij er grote behoefte is aan versnelde huisvesting van specifieke doelgroepen is een niet voorziene situatie waarop het provinciale beleid niet van toepassing is. Met dit project worden tijdelijke flexwoningen bestemd voor de duur van maximaal 15 jaar.

Dit is anders dan wanneer er sprake is van een nieuwe woonwijk vergelijkbaar met woonwijken die in het verleden gerealiseerd zijn.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. De generieke beleidskeuzes vormen de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In het kader van de toekomstige wetwijziging wordt hier reeds aan getoetst in aanvulling op de Ladder voor duurzame verstedelijking conform Artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening. De beleidskeuzes hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De beleidskeuze worden navolgend onderbouwd.

Integraliteit

Voor de onderbouwing van de integraliteit van het plan worden navolgend de relevante belangen en beleidsambities afgewogen. Voor de woonomgeving is de ambitie 'goed en plezierig wonen' van belang. Aangegeven is dat er sprake moet zijn van een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief).

De ambitie voor mobiliteit is een veilige, betrouwbare (tijdsduur) en vlotte (keten)reis van personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel. Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name de vervoersmodaliteiten fiets en auto van belang. Het plangebied is goed ontsloten. Er wordt tevens aangesloten bij de ambitie om veilig, gezond en schoon te kunnen wonen, werken, recreëren en reizen. Hier wordt invulling aangegeven door aan te sluiten bij het beleid omtrent externe veiligheid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en geluid. Deze aspecten worden nader omschreven en onderbouwd in hoofdstuk 4.

Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties open houdt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties.

De ontwikkeling van flexwoningen aan de Sportlaan is toekomstbestendig. De woningen die gebouwd worden zullen geschikt zijn voor een grote diversiteit aan doelgroepen en kleine huishoudens. De flexwoningen zijn specifiek bedoeld voor mensen die met spoed een woning zoeken. Dat zijn starters die nu geen kans krijgen op de woningmarkt, mensen die vanuit hun persoonlijke situatie dringend een woning nodig hebben en voor mensen die in Nederland aan hun toekomst bouwen.

Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer). In deze kernen mag

gebouwd worden voor (boven)regionale behoefte. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte. Voor deze ontwikkeling is het concentratiebeleid niet van toepassing.

Regionale afstemming

Er is met onderhavig plan geen sprake van regionale behoefte er wordt enkel voorzien in de lokale behoefte. Regionale afstemming is niet noodzakelijk.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Om met name het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden, wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies 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. Er is met onderhavig plan sprake van een tijdelijk inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de Groene Omgeving.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval is het ontwikkelingsperspectief voor de stedelijke omgeving van belang:

- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus

Met betrekking tot 'steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus' licht de omgevingsvisie het volgende toe: *"De steden en dorpen buiten de drie stedelijke netwerken in Overijssel bieden een waardevolle aanvulling op het leefmilieu in de stedelijke netwerken. De dorpen vormen het kloppende hart van een plattelandsgemeenschap, bieden een aantrekkelijke, groene woon- en werkomgeving of vormen een toeristische trekpleister waar bezoekers rust en identiteit zoeken. Door te kunnen bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen kunnen zij deze rol blijven vervullen."*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de lokale urgente behoefte voor wonen.

Gebiedskenmerken

De laatste stap is toetsen hoe de ontwikkeling vormgegeven kan worden. Dit wordt gedaan aan de hand van gebiedskenmerken. Er worden vier lagen onderscheiden: laag van de beleving, stedelijke laag, laag van de agrarische cultuurlandschappen en de natuurlijke laag. De ontwikkeling dient in lijn te zijn met de gebiedskenmerken van de verschillende lagen. De relevante kenmerken zullen derhalve navolgend benoemd worden.

Laag van de beleving

Voor het plangebied zijn geen gebiedskenmerken aangewezen voor de laag van de beleving.

Stedelijke laag

Het plangebied ligt in de stedelijk laag: Woonwijken 1955 tot nu. Flexwonen is echter een uniek tijdelijk stedelijk karakter en niet vergelijkbaar met de realisatie van een standaard woonwijk. Het beleid rondom flexwonen staat nog in de startblokken. Dit in tegenstelling tot de in de Omgevingsvisie gedetailleerde visie op wonen in de woonwijken vanaf 1955 tot nu. Voor het plangebied zijn geen gebiedskenmerken aangewezen voor de stedelijke laag behorende bij flexwonen.

Laag van de agrarische cultuurlandschappen

Het projectgebied ligt in de laag van de agrarische cultuurlandschappen. Volgens de Omgevingsvisie heeft het projectgebied met de gebiedskenmerken van het Maten en bloemenlandschap. Echter is al in het geldende bestemmingsplan aangegeven dat deze gebiedskenmerken niet van toepassing zijn op het projectgebied.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat voor het bestemmingsplangebied het aannemelijker is, dat het plangebied hoort bij het landschapstype 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. Het maten- en flierlandschap (bloemenlandschap) is een kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Het maten en flierenlandschap sluit aan bij / grenst aan 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 bestemmingsplangebied voldoet niet aan deze kenmerken. Als je kijkt naar het historische gebruik en het huidige gebruik is het gebied te typeren als een slagenlandschap met smalle langwerpige kavels in noord-zuidrichting met ontwateringsloten. Dit beeld sluit veel beter aan bij het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap", grenzend aan het maten- en flierenlandschap (bloemenlandschap).

Voor de laag van het agrarisch-cultuurlandschap wordt voor dit projectgebied dus 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. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met 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 provincie heeft in de "Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel" voor het ontginningslandschap Jonge heide- en broekontginningslandschap normen opgesteld:

- De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms 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.
- 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.

Natuurlijke laag

Het projectgebied maakt in de natuurlijke laag onderdeel uit van de laag Beekdalen en laagtes. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken:

zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

De nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het al ontwikkelde gebied. Er is al een duurzame structuur van watergangen en houtsingels gerealiseerd gebaseerd op de structuur van het landschap. In het inrichtingsplan wordt hierop uitgebreid ingegaan. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de inrichting van het projectgebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de omgevingsvergunning in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciale ruimtelijk beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

De gemeente Ommen heeft op 16 december 2021 de Omgevingsvisie Ommen vastgesteld. In deze visie is een nieuwe integrale visie voor de toekomst opgesteld. Daarin geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen en opgaven er op de gemeente afkomen en hoe de gemeente daarmee aan de slag gaat. Daarbij behoudt de gemeente de goede elementen uit het oude Omgevingsplan (de GOP), zoals de wijze waarop de gemeente als gemeente ontwikkelingen mogelijk willen maken. In de nieuwe Omgevingsvisie geeft de gemeente een meer concrete strategische invulling van Houvast voor de Toekomst, ook wel bekend als het Ommer Motief. In het inspiratiedocument Houvast voor de Toekomst heeft Ommen in 2018 haar missie en visie hernieuwd vastgelegd. Deze missie en visie vormen de basis voor de Omgevingsvisie. Als aanvulling hierop is in de Omgevingsvisie het thema gezondheid toegevoegd. Voor het zijn van een leefbare en vitale verblijfsgemeente is gezondheid een kernwaarde. Dit geldt voor iedereen die in Ommen woont, werkt of verblijft.

Ommen wil als verblijfsgemeente haar inwoners een gezonde en vitale samenleving bieden. Het behouden en verbeteren van de samenhang en leefbaarheid in de kernen en wijken staat hoog op de agenda. De gemeente voorziet in de woonvraag van de eigen inwoners: jongeren, starters, jonge gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen.

In de Omgevingsvisie is benoemd dat Ommen verschillende doelgroepen met een specifieke woonvraag kent die vaak niet of beperkt binnen de reguliere woningvoorraad kan worden opgelost. Het gaat hierbij om arbeidsmigranten, spoedzoekers, woonwagenbewoners, asielzoekers en statushouders. Met name arbeidsmigranten en spoedzoekers hebben deels een plek gevonden op vakantieparken. Daarmee is de recreatieve functie van deze parken onder druk komen te staan. In samenhang met de revitalisering van de minder vitale vakantieparken zal voor deze doelgroepen naar oplossingen worden gezocht zoals het realiseren van speciale wisselwoningen voor asielzoekers en arbeidsmigranten. De gemeente wil sowieso meer grip krijgen op de huisvesting van arbeidsmigranten door ook voor deze groepen adequate vormen van huisvesting te ontwikkelen op goed ingerichte plekken in hun gemeente.

Toets project aan gemeentelijke Omgevingsvisie

Het realiseren van tijdelijke flexwoningen om te kunnen voldoen aan de urgente woonbehoefte van verschillende doelgroepen met een specifieke woonvraag is specifiek benoemd als beleidsuitgangspunt van de gemeente Ommen. Het realiseren van flexwoningen is een mogelijkheid die recent is ontwikkeld.

Ten tijde van het opstellen van de Omgevingsvisie is daarom niet specifiek dit soort woningen benoemd. Wel is aangegeven dat er naar een passende oplossing zou worden gezocht.

2.4.2 Woonvisie Ommen 2015-2025

De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente Ommen. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan en wordt de visie gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie.

Deze woonvisie is opgezet rondom drie pijlers van beleid. Het wensbeeld voor 2025 wordt afgezet tegen de huidige (economische) situatie, waarmee de inzet van maatregelen wordt bepaald. Dit zijn de drie pijlers van het beleid:

1. Ommen, dé plek om te wonen

De gemeente heeft voor deze pijler de volgende ambitie: *"Er is een aantrekkelijk centrum in de stad Ommen, waarbij de haven een extra impuls geeft. De kwaliteit van de omgeving is goed en het voorzieningenniveau is hoog. Hier zijn woningen gerealiseerd die in veel gevallen goed aansluiten op de wensen van senioren. De kwaliteit van de bestaande voorraad in Ommen is verbeterd, de wijken bieden onderscheidende woonmilieus. De woningen die door verhuizende senioren vrijkomen, worden door jonge inwoners uit Ommen betrokken. De kernen zijn vitaal en de kwaliteit van het buitengebied is versterkt. Door deze kwaliteitsimpuls weten vertrokken Ommenaren ons weer te vinden en blijven jonge gezinnen in de gemeente wonen."*

Er wordt ingezet op 1) een hoogwaardig centrum van de stad Ommen, 2) woonmilieus met onderscheidende kwaliteiten behouden en toevoegen, en 3) vitale kernen en platteland.

2. Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

De gemeente heeft voor deze pijler de volgende ambitie: *"De gemeente zorgt met de corporatie, dat er voldoende passende woningen zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Kwetsbare doelgroepen zijn doelgroepen die niet zonder extra maatregelen aan een passende woonruimte kunnen komen. De komende tien jaar wil de gemeente de voorraad sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen vergroten, terwijl deze daarna waarschijnlijk weer af mag nemen naar ongeveer het huidige aantal van 1.250 woningen. De gemeente vindt de betaalbaarheid voor alle inkomensgroepen belangrijk. De gemeente richt zich specifiek op de huishoudens met lage inkomens (€34.911) en lage middeninkomens (€34.911- €43.000). De gemeente vindt het belangrijk dat de huurprijzen in verhouding staan tot het inkomen. Voor middeninkomens wordt het aanbod betaalbare koopwoningen vergroot. Om woonlasten ook op lange termijn betaalbaar te houden, wordt de energieprestatie van woningen beter, rekening houdend met de huurprijs. De gemeente kiest voor gedifferentieerde wijken, huurwoningen en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Jong, oud, zorgbehoevend en niet-zorgbehoevend wonen met elkaar in de wijken. Nieuwe doelgroepen worden erkend met een eigen behoefte en samen zetten gemeente en corporatie zich in om probleemsituaties om te vormen naar nieuwe kansen."*

Er wordt ingezet op 1) betaalbaarheid, 2) voorkomen dakloosheid, 3) duurzame, levensloopgeschikte en betaalbare woningen, 4) gedifferentieerde wijken, en 5) kwantitatief aanbod.

3. Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen

De gemeente heeft voor deze pijler de volgende ambitie: *"Mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte. Zo behouden ze hun sociale netwerk. Het voorzieningen- en dienstenaanbod zijn hierop ingericht. Senioren hebben daarnaast de keuze om zich rondom het centrum*

van de stad Ommen te vestigen. Hier is er een aantrekkelijk woningaanbod voor senioren, met een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod."

Er wordt ingezet op 1) mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte, 2) voldoende voorzieningen om de zelfredzaamheid van kwetsbaren te waarborgen, en 3) senioren in nieuwbouw rondom het centrum én in de bestaande voorraad.

Toets project aan woonvisie

Met de ontwikkeling wordt een woonmilieu met onderscheidende kwaliteiten toegevoegd. De ambitie voor Flexwonen Sportlaan is om een buurt te creëren van tijdelijke aard dat past bij de kwaliteit en hoort bij de dynamiek van de plek. Er wordt een samenhangend gebied gecreëerd door sterke openbare ruimtes die voor bewoners van het gebied betekenis hebben.

Met de beoogde woningbouw wordt efficiëntie, tijdelijkheid en de verlaging van de druk op de huidige woningmarkt mogelijk gemaakt.

2.4.2.1 Addendum Woonvisie Ommen

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad het addendum Woonvisie Ommen vastgesteld. Dit addendum is als bijlage 1 toegevoegd aan deze motivering. Hierin wordt de Ommense woonbehoefte qua locatie invulling nader geconcretiseerd. De locatie Sportlaan is hierin opgenomen als tijdelijke locatie voor 50 flexwoningen.

2.4.3 Welstandsnota Ommen

Het welstandsbeleid van de gemeente Ommen is vastgelegd in de Welstandsnota Ommen. Per gebied zijn ambities op het gebied van welstand en het welstandsniveau bepaald. In de Wabo is vastgelegd dat een tijdelijk bouwwerk niet hoeft te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Echter heeft de gemeente de wens om de tijdelijke flexwoningen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij het vigerende beeldkwaliteitsplan 'Boerenerven, Ommen' (september 2013) van de Gemeente Ommen. Daarom is het plan voorgelegd aan de stadsbouwmeester voor advies.

Toets project aan Beeldkwaliteitsplan 'Boerenerven, Ommen'

Oversticht heeft op 13 juli 2023 haar advies met betrekking op dit project aan het college verstuurd. Dit advies is als bijlage 2 toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering. Aangegeven is dat binnen de context van tijdelijke bouwwerken het stedenbouwkundig plan voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan "Boerenerven, Ommen".

3. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Huidige situatie

De huidige situatie van het plangebied kenmerkt zich door groene weilanden die momenteel worden gebruikt als weidegebied voor paarden. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied bevindt zich al bestaande bebouwing. Aan de zuidzijde worden hobbymatig paarden gehouden. Aan de westzijde van het plangebied grenst het aan het sportpark van Ommen. Dit sportpark omvat diverse faciliteiten, zoals voetbalvelden, tennisbanen, hockeyvelden en een BMX-baan.

3.2 Projectbeschrijving

In de toekomstige situatie van het plangebied aan de Sportlaan in Ommen worden 50 flexwoningen gerealiseerd.

Het huidige plangebied van de Sportlaan te Ommen heeft historische sporen van het ontginningslandschap Jong heide- en broekontginningslandschap. Deze karakteristieke elementen zijn zorgvuldig meegenomen in het ontwerp van het project van de flexwoningen (zie bijlage 3). De historische kenmerken worden behouden en waar mogelijk zelfs te versterken door het aanleggen van groensingels rondom het projectgebied. Op deze manier wordt er niet alleen aandacht besteed aan de toekomstige bewoning, maar ook aan het behoud van de historische en landschappelijke waarden van het plangebied.

Het plangebied is zorgvuldig ontworpen om ervoor te zorgen dat de externe werking minimaal is en er geen negatieve impact is op het woon- en leefklimaat van zowel de omwonenden als nieuwe bewoners. Hierbij zijn verschillende maatregelen genomen om de leefbaarheid te waarborgen.

Een belangrijke aanpassing is de toevoeging van een grondwal aan de noordzijde van het plangebied. Deze grondwal dient als een buffer tussen de nieuwe flexwoningen en de bestaande woningen aan de noordzijde. Hierdoor wordt de privacy en het wooncomfort van de bestaande bewoners behouden en worden mogelijke visuele en geluidsoverlast geminimaliseerd.

Daarnaast worden er langs de westzijde van het plangebied heggen en bomen geplaatst. Deze beplanting zal dienen als een natuurlijke afscheiding en zorgen voor een visuele buffer tussen de flexwoningen en het sportpark. Op deze manier wordt het zicht op het sportpark beperkt, waardoor eventuele visuele hinder verminderd wordt en er meer rust en privacy ontstaat voor de nieuwe bewoners.

Door het slim plaatsen van de woningen, de aanleg van een grondwal aan de noordzijde en de beplanting langs de westzijde, wordt er gezorgd voor een harmonieuze integratie van het project in de bestaande omgeving. Hierdoor blijft het woon- en leefklimaat van zowel de nieuwe bewoners als de omwonenden gewaarborgd en kunnen zij genieten van een aangename en rustige woonomgeving.

3.2.1 Parkeren en ontsluiting

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruikt gemaakt van de 'Parkeernormennota' van de gemeente Ommen (versie 2.2 juni 2018). Bij het opstellen van deze Parkeernormennota is aansluiting gezocht bij de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012)'. Inmiddels is deze publicatie vervangen door de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' met het publicatienummer 381. In de CROW-publicaties zijn richtlijnen en aanbevelingen opgenomen om een efficiënt en duurzaam parkeerbeleid te realiseren. Deze richtlijnen zorgen ervoor dat er voldoende parkeerfaciliteiten beschikbaar zijn voor de bewoners van de flexwoningen, terwijl tegelijkertijd de ontsluiting van het gebied op een optimale manier wordt geregeld.

Door deze zorgvuldige aanpak wordt er gestreefd naar een goed georganiseerd en bereikbaar woongebied, waarbij de parkeervoorzieningen en de ontsluitingsroutes op een toekomstbestendige wijze zijn ingericht.

Parkeren

Voor het parkeren van de flexwoningen die worden gerealiseerd aan de Sportlaan te Ommen, is rekening gehouden de stedelijksgraad 'Weinig stedelijk gebied'. In de Parkeernormennota is namelijk aangegeven dat deze graad voor de gehele gemeente Ommen geldt. Het projectgebied is daarnaast aangewezen als 'Rest bebouwde kom'. Ook dit is vastgelegd in de Parkeernormennota.

Flexwoningen zijn er in verschillende maten. Gelet op de doelgroep zijn de parkeernormen van 'Huur, appartementen, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)' gehanteerd. Conform de Parkeernormennota is ten slotte de minimale norm gebruikt. Hiermee bedraagt de parkeernorm per flexwoning 1,0. Met 50 flexwoningen in het plangebied resulteert dit in een totaal van 50 benodigde parkeerplaatsen.

Ontsluiting

Op basis van de hierboven gehanteerde uitgangspunten bedraagt de verkeergeneratie per woning 3.2 verkeerbewegingen per weekdag. Met 50 flexwoningen in het projectgebied resulteert dit in een totale verkeersgeneriek van 160 vervoerbewegingen per weekdag. De ontsluiting vindt plaats via de Sportlaan richting de Arriërveldsweg. Vanuit het projectgebied is het door een hek op de Sportlaan niet mogelijk dat het gebied via de Sportlaan richting de Haarsweg wordt ontsloten. De toename van 160 vervoersbewegingen op de Sportlaan is nihil. Op de Arriërveldsweg gaat dit verkeer op in het huidige verkeersbeeld.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven- en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Door te zoneren kunnen de milieuonderwerpen geur, stof, geluid en gevaar indirect doorwerken in het bestemmingsplan met als doel het invullen en beheren van de ruimte. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende, vaak zich niet met elkaar verdragende, functies aangehouden. Vanwege dit ruimtelijk structurerend karakter kan een zonering in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen de bestemmingsgrens van de toe te laten milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Deze richtafstanden zijn gebaseerd op de milieuzoneringen van een gemiddeld bedrijf en daarom preventief van aard. Om inzicht te krijgen in de daadwerkelijke milieubelasting dient separaat onderzoek uitgevoerd te worden.

Wonen is geen milieubelastende functie maar wel een milieugevoelige functie. Hierom wordt bij het realiseren van woningen alleen gekeken naar de omgeving waarin de woningen worden gerealiseerd. Ten westen van het projectgebied liggen meerdere sportvoorzieningen. Aan de andere zijden grenst het projectgebied aan woningen. De sportvoorzieningen en de woningen worden niet via of langs het projectgebied ontsloten. Gelet op de mate van scheiding van de verschillende functies is er sprake van een rustige woonwijk.

Direct ten westen van het projectgebied ligt een BMX baan met verlichting. Ten zuidwesten van het projectgebied ligt een trainingsveld van FC Ommen (voetbal). Verder naar het westen liggen nog meer voetbalvelden, een hockeyveld en een tennisbanencomplex. Voor sportcomplexen geldt een richtafstand van 50 meter. Dit betekent dat het projectgebied ligt binnen de richtafstand van de BMX baan en het trainingsveld van FC Ommen.

Adres	Functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand tot bestemmingsgrens
Sportlaan 7	BMX (Bissinghcrossers)	3.1	50 meter	Circa 35 meter
Sportlaan 2	Voetbal (FC Ommen)	3.1	50 meter	50 meter
Sportlaan	Hockey (MHC Ommen)	3.1	50 meter	Meer dan 50 meter
Sportlaan	Tennis (TC Ommen)	3.1	50 meter	Meer dan 50 meter

Figuur 4.1 afstandstabel richtafstanden

4.1.1 Akoestisch onderzoek sportpark

Voor de gemeente Ommen heeft het Geluidburo onderzocht wat de geluidbijdrage van het sportpark Westbroek is op de beoogde locatie van 50 flexwoningen naast het sportpark. Dit onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering. Getoetst is of aan de richtwaarden voor de goede ruimtelijke ordening wordt voldaan, in casu of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Meegenomen zijn in het onderzoek de akoestisch relevante activiteiten van de Bissinghcrossers, FC

Ommen, MHC Ommen en TC Ommen (inclusief nog te realiseren padelbanen). Tevens zijn de parkerende auto's globaal beschouwd op de parkeerplaatsen langs de Sportlaan.

De volgende conclusies kunnen worden getrokken.

- Het totale langtijdgemiddelde geluidniveau van het sportpark voldoet bij alle flexwoningen aan de richtwaarde van 45 dB(A) die voor de avondperiode geldt. De avondperiode is maatgevend.
- De richtwaarde voor het maximale geluidniveau wordt tot 3 dB overschreden bij enkele flexwoning locaties. De oorzaak is voornamelijk de startprocedure en de aftelling voor de start via de luidspreker bij de Bissinghcrossers.
- Onderzocht moet worden welke mogelijkheden er zijn om het geluidniveau van de luidspreker-omroepinstallatie te verlagen. Gedacht moet worden aan het verplaatsen of het zachter afstellen van de luidspreker. Ook het plaatsen van dichte absorberende wanden langs de zijanten van de overkapping, kan enig soelaas bieden.
- Tenslotte kan een slimme stedenbouwkundige invulling van het plan met flexwoningen ervoor zorgen dat de hinder vanwege specifieke geluiden van het sportpark zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek heeft de gemeente Ommen overleg gehad met de Omgevingsdienst IJsselland. Afgesproken is om vast te leggen dat het geluid van het startblok zachter wordt gezet. Hiermee kan voldaan worden aan de richtwaarde voor het maximale geluidsniveau.

Conclusie

Het project van de 50 flexwoningen aan de Sportlaan te Ommen heeft met zorg aandacht besteed aan bedrijven- en milieuzoneringen. Gelet op de nabijheid van het sportpark met de BMX-baan, het voetbalveld en de tennisbanen zijn er maatregelen en aanpassingen getroffen waardoor het project binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. Hierdoor wordt er een veilige en leefbare omgeving gecreëerd voor de toekomstige bewoners. Door het zachter zetten van geluid van de starthok wordt het maximale geluidsniveau niet overschreden. Ook de toekomstige realisering van padelbanen op de nu voorgestane locatie levert geen overschrijding op van de toegestane geluidniveaus bij de Flexwoningen.

4.1.2 Onderzoek lichthinder

Lux4u heeft gelet op de ligging van de verlichting van de BMX baan nabij het projectgebied waar de tijdelijke woningen gebouwd gaan worden een onderzoek naar lichthinder uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke motivering toegevoegd. In het onderzoek wordt voorgesteld om de bestaande lichtinstallatie aan te passen zodat voldaan kan worden aan de "Richtlijn Lichthinder".

Met het bestuur van de BMX vereniging Bissinghcrossers zijn door Vechtdal Wonen nadere afspraken gemaakt over de aanpassing van de lichtinstallatie. Zo zal de installatie van Halogeen naar LED verlichting worden omgebouwd zodra de Flexwoningen gebouwd worden. Daarmee kan voldaan worden aan de Richtlijn. Ook het sportveld gelegen westelijk van de BMX baan en grenzend aan het kleinere Flexwoning terrein is voorzien van veldverlichting. Dit veld en de verlichting zijn in eigendom van gemeente Ommen. Om te voldoen aan de Richtlijn Lichthinder zal hiervoor een nader lichtonderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal, indien noodzakelijk, de verlichting worden aangepast. Voorafgaande aan het gebruiken van de woningen dienen deze aanpassen uitgevoerd te zijn.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en terreinen (geluidgevoelige

functies). Voor de geluidsgevoelige functies die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag grenswaarden bepaalt. De Wgh kent bandbreedtes waarbinnen het bevoegd gezag moet blijven. Er geldt een voorkeurswaarde (lager mag niet) en een bovengrens (hoger mag niet). Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen. De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan.

Op de Sportlaan geldt op dit moment een maximale toegestane snelheid van 60 km/uur. De Sportlaan is daardoor een gezoneerde weg. Op situaties waarbij niet langer dan 10 jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan is de Wet geluidhinder niet van kracht. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond te worden dat er sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Daarom is de geluidbelasting van de omliggende wegen inzichtelijk gemaakt.

Op de Arriërveldsweg bedraagt de verkeersintensiteit in 2020 in totaal 850 mvt/etmaal. Uitgerekend is dat de gemiddelde afstand tussen de Lden 48 dB(A) en de as van de weg 20 meter bedraagt. Indien de verkeersintensiteit 1000 mvt/etmaal bedraagt de gemiddelde afstand tussen de Lden 48 dB(A) en de as van de weg 27 meter. Aangezien de voorgevel van de dichtstbijzijnde woning aan de Sportlaan verder dan 27 meter van de as van de Sportlaan ligt, er sprake is van doodlopende straat waardoor dit deel van de Sportlaan gebruikt wordt voor enkel bestemmingsverkeer kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat ten aanzien van wegverkeerslawaai.

4.3 Bodem

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kan worden afgestemd. In opdracht van Woningstichting Vechtdal Wonen is door Antea Group in maart en april een verkennend onderzoek uitgevoerd ter plaatse van Sportlaan te Ommen.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Grond

In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond aan de onderzochte stoffen.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de grond voldoet aan de kwaliteitsklasse AW2000. Deze indicatieve toetsing is mogelijk niet geschikt/voldoende ten behoeve van het hergebruiken van de grond. Afhankelijk van de omvang van de af te voeren partij(en) grond en de eisen die door de acceptant of het bevoegd gezag ter plaatse van de nieuwe toepassingslocatie worden gesteld (bijvoorbeeld aanwezigheid van een bodemkwaliteitskaart met bijbehorend bodembeheerplan), dient de grond eventueel nog conform de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit te worden onderzocht.

Grondwater

De grondwaterstand was op 6 april 2023 0,75 m -mv. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan minerale olie aangetoond. De concentraties van de overige onderzochte stoffen zijn niet verhoogd.

Voorlopige veiligheidsklasse

In de onderstaande tabel is de voorlopige veiligheidsklasse weergegeven conform CROW-publicatie 400. De voorlopige veiligheidsklasse is gebaseerd op alle analyseresultaten van dit onderzoek.

Tabel: Voorlopige veiligheidsklasse projectniveau

Locatie	Monstertype	Veiligheidsklasse met maatgevende stof(fen)			
		Vluchtige stoffen		Niet-vluchtige stoffen	
Graaflocatie	grond	basishygiëne	-	basishygiëne	-
Graaflocatie	grondwater	basishygiëne	-	basishygiëne	-

Toelichting

- : Niet van toepassing

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de licht verhoogde concentratie aan minerale olie in het grondwater.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als woningbouwlocatie, de uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag.

Voor genoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Het bodemonderzoek bevestigt dat het perceel geschikt is voor woningbouw. De bodemkwaliteit voldoet aan de normen en er zijn geen belemmeringen aanwezig. Een veilige en gezonde leefomgeving voor toekomstige bewoners is gegarandeerd.

4.4 Water

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Omgevingswet. Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 12 april 2017 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer. Ten slotte is het beleid van het waterschap Vechtstromen opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

Watertoets

Via de digitale watertoets is het waterschap gevraagd om advies te geven op dit (tijdelijke) woningbouwproject. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

Waterkwantiteit

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink) bij de bouw van de nieuwe woningen evenals bij toekomstige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te worden

vermeden.

Verhardingstoename

Voor de toename van het verhard oppervlak dient een voorziening te worden aangelegd om minimaal 55 mm water te bergen. Zo'n voorziening kan een (gegraven) laagte zijn in het terrein, bijv. een wadi. Indien halfverharding wordt toegepast (bij voorkeur!) is de bergingsopgave voor dat oppervlak ook de helft van 55 mm. Voor een groen dak (met sedum of andere beplanting) is de opgave zelfs 0. Het overtollig hemelwater dat niet geïnfiltreerd kan worden, dient te worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Met dit bouwplan wordt ca 5.405 m² verharding toegevoegd:

Noordzijde Sportlaan

Bebouwd oppervlak:	1270 m ²
Terras:	250 m ²
Paden:	795 m ²
Parkeren:	570 m ²
Rijbaan:	535 m ²

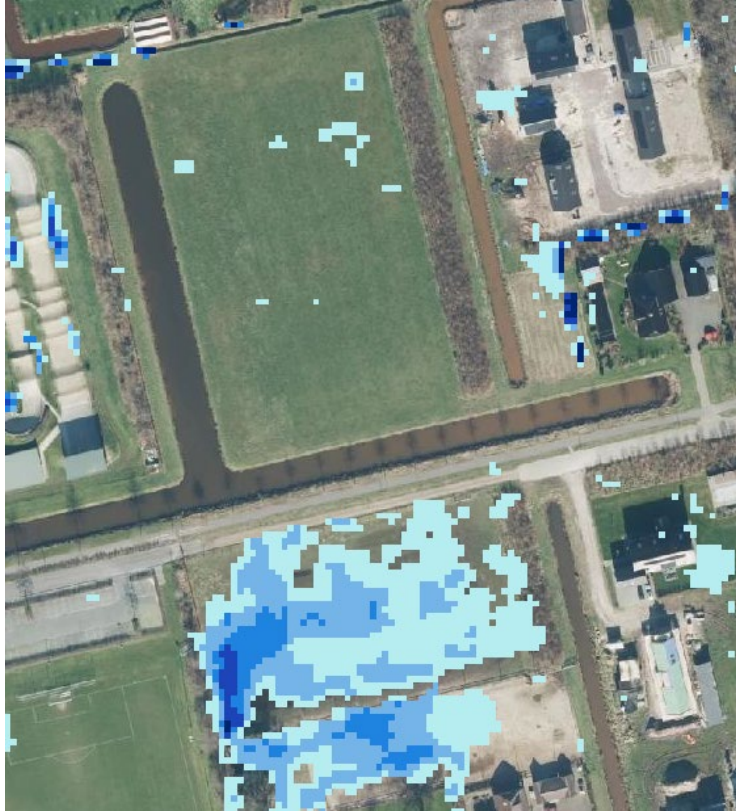
Zuidzijde Sportlaan

Bebouwd oppervlak:	655 m ²
Terras:	130 m ²
Paden:	215 m ²
Parkeren:	215 m ²
Rijbaan:	770 m ²

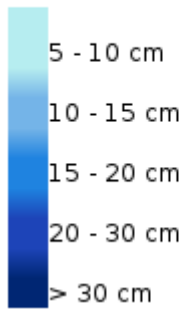
Wateroverlast

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. Vooral het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Sportlaan is de GHG (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor woningen met kruipruimtes is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

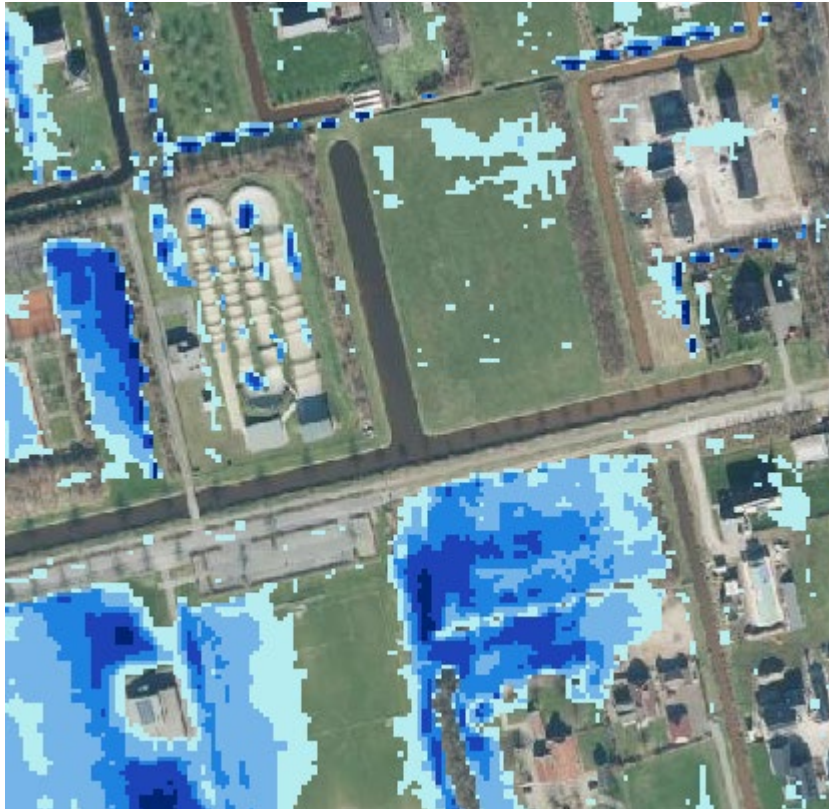
Voor het deel van het plangebied ten zuiden van de Sportlaan geldt dat bij hevige buien (70 mm / 2 uur) er sprake is van een waterdiepte dieper dan 30 cm in vooral het zuidwestelijke deel (zie figuur 4.2). Bij een hevige bui van 140 mm / 2 uur geldt voor een nog groter deel van het gebied ten zuiden van de Sportlaan dat daar sprake is van een meer dan 30 cm aanwezige waterdiepte (zie figuur 4.3).



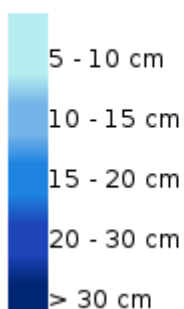
Legenda:



Figuur 4.2 Waterdiepte bij hevige bui 77 mm / 2 uur (bron: Deltares / richtlijn Overstromingsrisico's (ROR), 2018)



Legenda:



Figuur 4.3 Waterdiepte bij hevige bui 140 mm / 2 uur (bron: Deltares / richtlijn Overstromingsrisico's (ROR), 2018)

4.4.1 Gevolgen voor projectgebied

Om aan de bergingseis van het waterschap te voldoen zijn in de planvorming diverse maatregelen opgenomen.

Noordzijde van de Sportlaan

Het hemelwater vanaf de gebouwen aan de noordzijde wordt middels een regenwaterriool, afgevoerd naar een te realiseren wadi. In de wadi kan, met een maximale waterdiepte van 30 cm, ca 110 m³ worden geborgen. Dit is ruim voldoende om aan de bergingseis te voldoen.

Het hemelwater welke op de verhardingen valt stroomt via het maaiveld af naar te graven verlagingen in het maaiveld. Vanuit deze verlagingen infiltreert het regenwater naar het grondwater of stroomt vertraagd af naar de omliggende sloten. De te graven verlagingen in het maaiveld hebben een diepte van

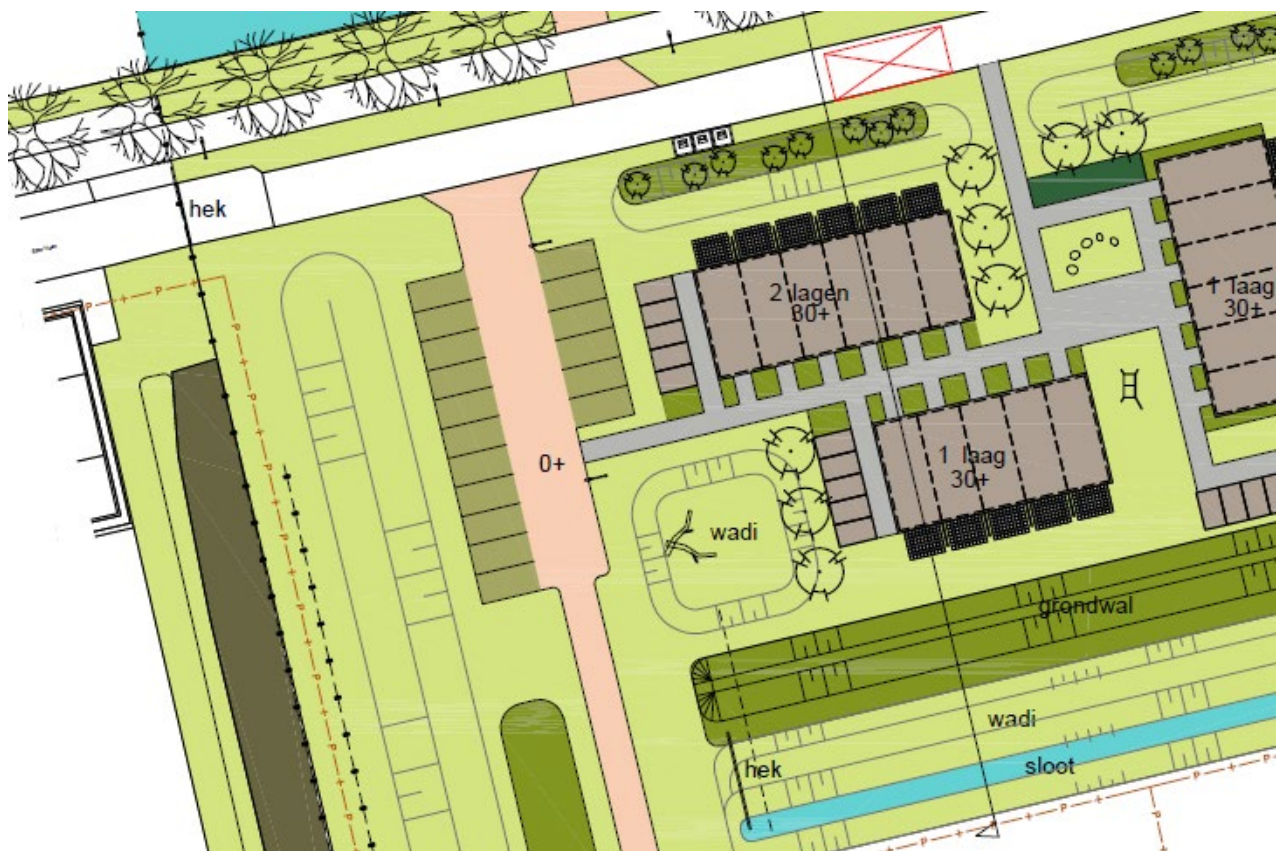
gemiddeld 20 cm en worden gegraven met flauwe (maaibare) taluds. In totaal kan in de terreinverlagingen ca 120 m³ worden geborgen.

Zuidzijde van de Sportlaan

Aan de zuidzijde van de Sportlaan wordt ten behoeve van de berging van het hemelwater vanaf de gebouwen wadi gerealiseerd. In deze wadi kan, met een maximale waterdiepte van 30 cm, ca 40 m³ worden geborgen.

Het hemelwater van de verhardingen stroomt via het maaiveld af naar te graven verlagingen in het maaiveld. Vanuit deze verlagingen infiltreert het regenwater naar het grondwater of stroomt vertraagd af naar de omliggende sloten. De te graven verlagingen in het maaiveld hebben een diepte van gemiddeld 20 cm en worden gegraven met flauwe (maaibare) taluds. In totaal kan in de terreinverlagingen ca 170 m³ worden geborgen.

Het deel van het plangebied waar bij hevige buien overlast ontstaat is in het stedenbouwkundig plan onbebouwd gelaten. Op deze plek worden parkeerplaatsen (grasbeton), een verharde rijbaan, groen en een wadi aangelegd. Daarbij zullen de vloerpeilen van de woningen en de bergingen ca 30 cm hoger komen te liggen dan het omliggende maaiveld. Het hoogte verschil wordt door flauwe (maaibare) taluds opgevangen.



Figuur 4.4 Inrichting plangebied ten zuiden van de Sportlaan

4.5 Ecologie

4.5.1 Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland of tot de stikstofgevoelige gebieden. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten. Het NNN is in de provinciale omgevingsvisie uitgewerkt. Ook mag het aanleggen, bouwen en gebruiken van projecten en plannen niet leiden tot een significant effect op stikstofgevoelige gebieden. Dit betekent voor de meest projecten en plannen dat de stikstofdepositie niet hoger van 0,00 mol N/ha/j mag bedragen.

Onderzoek

Het plangebied ligt niet in NNN-gebied. Voor het aspect stikstof heeft Eelerwoude een stikstofonderzoek uitgevoerd. De stikstofrapportage is als bijlage 6 toegevoegd aan deze ruimtelijke motivering. Aan de hand van de berekeningen is geconcludeerd dat zowel de bouwfase en de gebruiksfase geen stikstofdepositie tot gevolg hebben op stikstofgevoelige gebieden.

Conclusie

Dit woningbouwproject is niet in strijd met de Wnb wetgeving voor wat betreft stikstof.

4.5.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten vrijstelling verlenen van dit verbod. In de provinciale verordening dient deze mogelijkheden dan wel opgenomen te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan/onderbouwd, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Onderzoek

Eelerwoude heeft een onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke motivering toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat naar verwachting de ontwikkeling zal leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als ree, haas, konijn en diverse algemene (spits)muizen. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Met de aanwezigheid van broedvogels dient rekening te worden gehouden. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk

nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Broedvogels worden binnen de agrarische percelen niet verwacht, incidentele vestiging van soorten als bijvoorbeeld graspieper kunnen echter niet geheel worden uitgesloten. Wanneer men voornemens is te starten met de bouw van de flexwoningen binnen het broedseizoen is op voorhand een check door een ter zake kundige noodzakelijk.

Conclusie

Nader onderzoek, maatregelen of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden niet noodzakelijk geacht. Hiermee is dit project niet in strijd met de Wnb wetgeving voor wat betreft soortenbescherming.

4.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee zaken centraal:

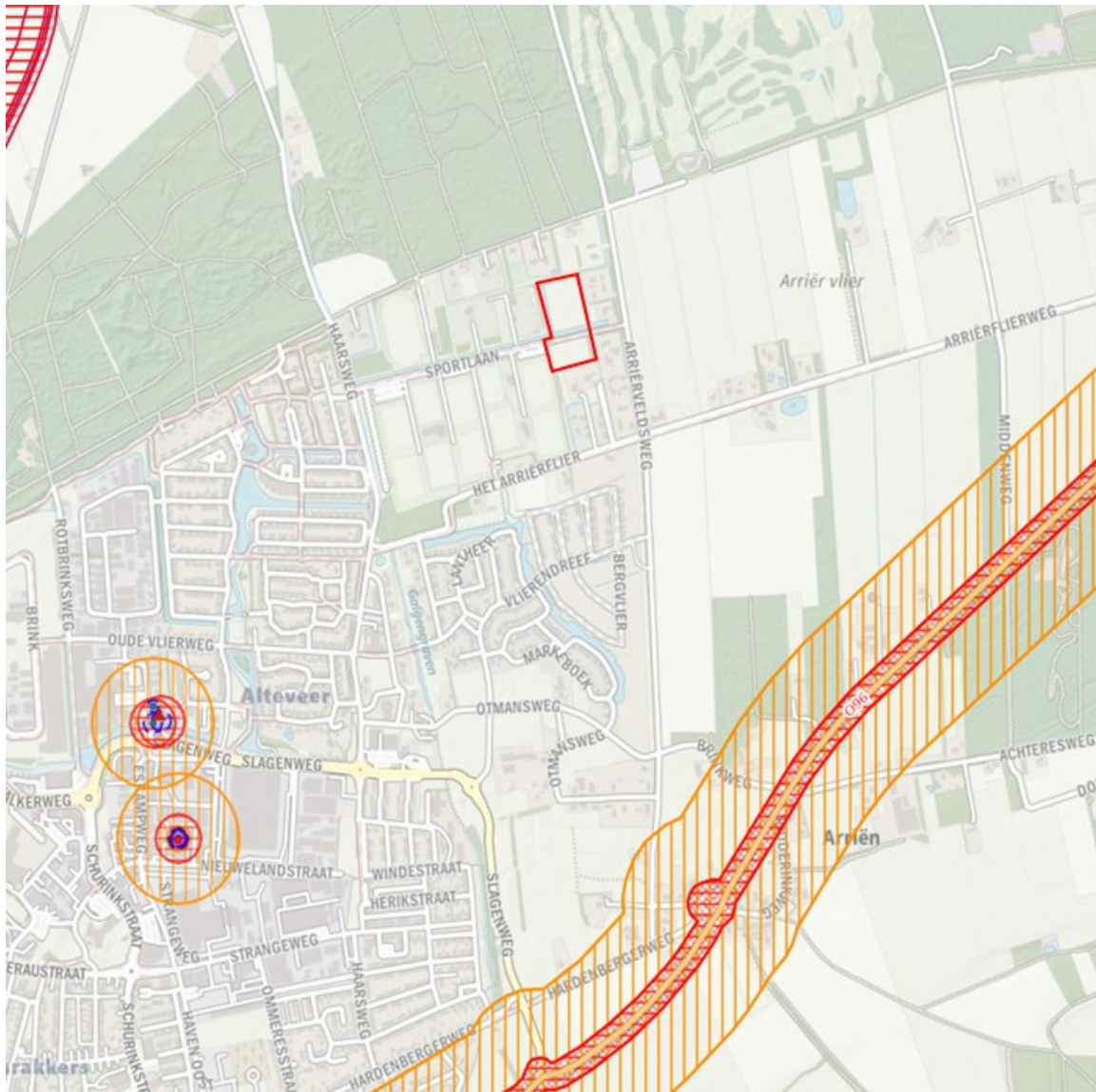
1. de bescherming van personen bij een risicobron tegen de kans op overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen, een vliegtuig op of bij een luchthaven of een windturbine (PR);
2. de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers (GR).

Voor het bereiken van de eerste doelstelling wordt gebruik gemaakt van het begrip plaatsgebonden risico (PR). Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij genoemde risicobronnen. De norm voor het PR is de kans van 1:1.000.000 (10^{-6}). Het PR is alleen van toepassing indien binnen de PR contour (zone rondom een risicobron) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woning, ziekenhuis, grote winkelcentra en bedrijven) zich bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een kleine winkel of klein bedrijf) geldt een richtwaarde.

Voor het bereiken van de tweede doelstelling wordt gebruik gemaakt van het groepsrisico (GR). Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Het aantal personen dat in de omgeving van de risicobron verblijft, bepaalt daardoor de hoogte van het GR. Voor het GR geldt geen norm, maar een oriëntatiewaarde en in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit betekent dat het bevoegde gezag bij het nemen van een besluit het GR moet verantwoorden.

Onderzoek

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van boven- en ondergrondseleidingen, Rijkswegen (auto, spoor of water) of inrichtingen (zie figuur 4.7.1).



Figuur 4.7.1 – Signaleringskaart

Conclusie

Dit project is niet in strijd met de wetgeving externe veiligheid.

5. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aangevraagd is de bouw van een 50 tijdelijke flexwoningen aan de Sportlaan in Ommen. Deze tijdelijk flexwoningen zijn nodig om te voldoen aan de behoefte naar woonruimte in de gemeente Ommen. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de kwaliteiten van deze omgeving, maar ook met de positionering ten opzichte van de omwonenden en de omliggende sportvoorzieningen. Ook past het woningbouwproject in het huidige Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Door het aanpassen van een geluidsbron bij de naastgelegen BMX baan kan ook voldaan worden aan de omgevingsaspecten. De aanwezige milieubelastende activiteiten leiden niet tot een niet goed woon- en leefklimaat. Andersom geldt dat de tijdelijke woningen niet conflicteren met de Wnb wetgeving en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende woningen en sportvoorzieningen.

De ontwikkeling van 50 tijdelijke flexwoningen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

