



**GEMEENTE
OMMEN**

**Bestemmingsplan
Lemelerweg 26 en 28 Lemele**

November 2012

Vastgesteld

Bestemmingsplan Lemelerweg 26 en 28 Lemele

Plan: Lemelerweg 26 en 28 Lemele
Status: Vastgesteld
Plantype: Bestemmingsplan



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

Bestemmingsplan Lemelerweg 26 en 28 Lemele

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	9
2.1	OPBOUW VAN HET LANDSCHAP	9
2.2	HET PLANGEBIED	10
2.3.	BESTAANDE BEBOUWING.....	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	ERFSTRUCTUURPLAN	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	17
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN.....	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	32
5.3	ASBESTINVENTARISATIE.....	33
5.4	LUCHTKWALITEIT	34
5.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
5.6	MILIEUZONERING	37
5.7	GEUR	39
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER.....	40
6.1	FLORA & FAUNA	40
6.2	ARCHEOLOGIE	42
6.3	WATER.....	43
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING.....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
7.4	HANDHAVING	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	51
9.1	VOOROVERLEG.....	51
9.2	INSPRAAK.....	52
9.3	ZIENSWIJZEN.....	52

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 53

BIJLAGE 1	ERFSTRUCTUURPLAN	54
BIJLAGE 2	AANVULLING WELSTANDSNOTA	55
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 4	BODEMONDERZOEK	57
BIJLAGE 5	ASBESTINVENTARISATIE.....	58
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWETGEVING	59
BIJLAGE 7	VLEERMUIZENONDERZOEK	60
BIJLAGE 8	WATERADVIES.....	61
BIJLAGE 9	NOTA VAN INSPRAAK	62
BIJLAGE 10	NOTA ZIENSWIJZEN	63

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Zonnevest B.V. is voornemens om Erve Wiltink, gelegen aan de Lemelerweg 28 ten noorden van de kern Lemele, te herontwikkelen. Momenteel bevindt zich op het erf een oude, onbewoonde karakteristieke woonboerderij die in verval is geraakt. In deze karakteristieke woonboerderij bevinden zich in het voorhuis twee wooneenheden.

Het voornemen is om de karakteristieke vervallen woonboerderij te renoveren en weer in gebruik te nemen als woning. Daarnaast worden twee bouwvolumes toegevoegd te weten een (kap)schuur en een hooimijt. In het volume van de kapschuur wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Doordat de woonboerderij intern verbouwd wordt tot een enkele woning blijft het totaal aantal woningen gelijk (2).

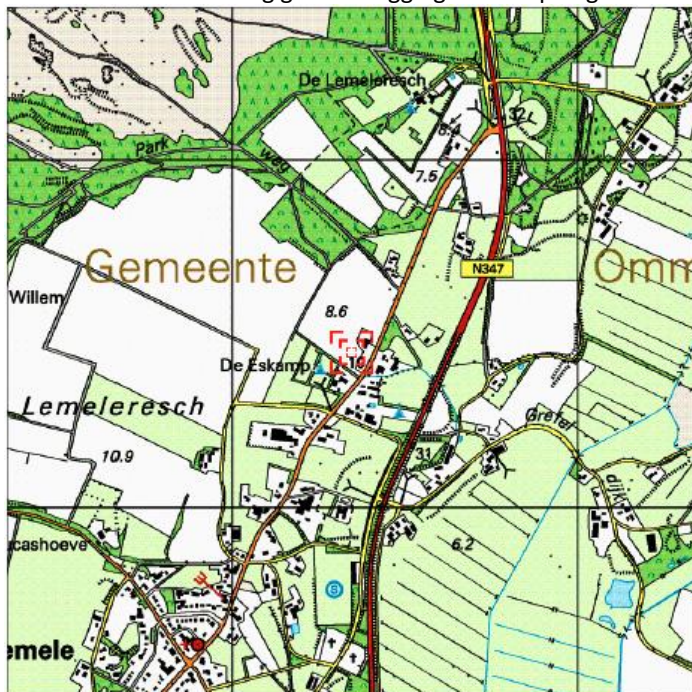
Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt gedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied, Erve Wiltink, is gelegen ten noorden van de kern Lemele aan de Lemelerweg 28 in de gemeente Ommen. Het plangebied is kadastraal bekend als Ambt-Ommen, sectie S, nummer 114 en 115. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied aan de Lemelerweg in Lemele weer.



Figuur 1.1 *Ligging van het plangebied aan de Lemelerweg (Bron: Kadaster)*

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele” bestaat uit de volgende stukken:

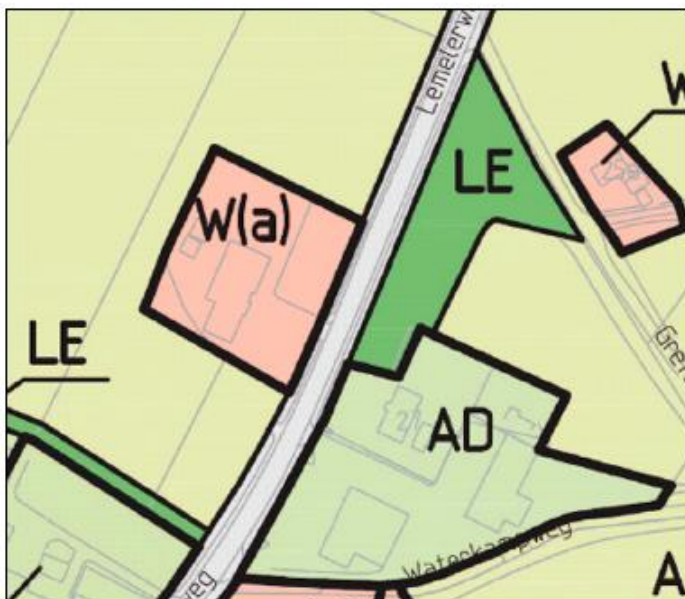
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.20111003002-va01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Erve Wiltink is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Ommen vastgesteld. Op 23 maart 2010 heeft de provincie Overijssel een reactieve aanwijzing gegeven. Het bestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 15 april 2010 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. De reactieve aanwijzing van de provincie Overijssel had overigens geen betrekking op het perceel Lemelerweg 28, waarmee het bestemmingsplan voor dit perceel in werking is getreden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Wonen” met de nadere aanduiding “aaneengebouwd” welke indiceert dat op de locatie twee aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Het overige deel van het plangebied heeft de bestemming “Agrarische doeleinden”. Figuur 1.2. bevat een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Ommen Kern” (Bron: Gemeente Ommen)

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Ommen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Opbouw van het landschap

Op de hieronder afgebeelde historische kaart is de karakteristieke opbouw van het essenlandschap goed te herkennen. Van noordwest naar zuidoost is de reeks van hoog gelegen heidevelden, reliëfrijke esgronden, het oude esdorp Lemele en de maten en flieren in het beekdal van de Regge duidelijk aanwezig.



Figuur 2.1 Historische kaart ±1900 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt op de flank van de es en maakt onderdeel uit van het karakteristieke kleinschalige mozaïek van beplantingen en bebouwing. Rond 1900 was de locatie veel dichter beplant dan in de huidige situatie. Een bosje aan de weg en houtwallen rondom het erf zorgden voor een besloten plek. Het toenmalige erf ligt in de meest zuidelijke hoek van het plangebied.

De noord-zuidverbinding tussen Ommen en Hellendoorn liep oorspronkelijk door het dorp Lemele, waardoor de structuur van het dorp in de loop der jaren een enigszins langgerekte vorm kreeg. De zandwegen naar de hoger gelegen heidevelden en de lager gelegen madelanden vormen een fijnmazig netwerk in een spinragstructuur.

In de huidige situatie is nog veel herkenbaar van de oude karakteristieke structuren. Zowel de essen als de madelanden zijn nog tamelijk gaaf aanwezig. De bebouwing langs de esrand is toegenomen, terwijl het lijkt of de beplanting is afgenomen. De noordwestzijde van het dorp staat nog steeds in relatie met het omringende landschap.

De ruimtelijke karakteristiek van het esdorp langs de rand van de Lemelerberg is zowel cultuurhistorisch gezien als in de ruimtelijke beleving zeer waardevol. De open ruimtes tussen de bebouwing langs de Lemelaresch zijn van groot belang voor de ruimtelijke verwevenheid tussen het dorpsgebied en de es. Van grote invloed is vanzelfsprekend het zicht op de Lemelerberg, aan de westzijde van de es.

De doorgaande weg (N347) is in de tweede helft van de vorige eeuw langs de oostzijde van het dorp gelegd. Hierdoor is de relatie tussen het oorspronkelijke dorpsgebied en het beekdal van de Regge verstoord.

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de Lemelerweg en maakt onderdeel uit van de structuur van het esdorp. Vanaf de noordzijde gezien vormt de kavel de entree van het dorp. Het plangebied valt gevoelsmatig binnen de bebouwde kom. Op de kavel staat een karakteristieke boerderij (1952) en een groep bomen. Grondige renovatie van het pand is noodzakelijk om het weer bewoonbaar te maken en te behouden voor de toekomst. Op de historische kaart is te zien dat de gebouwen rond 1900 in de zuidelijke hoek van het plangebied stonden: het was een zeer oud saksisch erf.

De aanwezige bomen zijn geen waardevolle solitair, maar staan dicht op elkaar en hebben weinig ruimte om door te groeien. Of de beplanting een restant is van de oude beplantingsstructuren is niet duidelijk. De rest van het terrein bestaat uit een parkeerplaats van halfverharding en landbouwgrond. Het erf heeft buiten de groep bomen geen enkele vorm van beplanting of structuur. De boerderij ligt 'kaal' in het landschap. Van het kleinschalige esdorpenlandschap op de flank van de es is weinig over.

Aan weerszijden van de oude boerderij heeft de voorbijganger zicht op de achtergelegen es en de stuwwal. Deze zichtlijnen zijn waardevol en karakteristiek. Aan de oostzijde van het erf is een landbouwmechanisatiebedrijf gesitueerd. Voor het bedrijfspand staan diverse landbouwwerktuigen geparkeerd welke zorgen voor een enigszins verrommeld landschappelijk beeld. Ten zuiden van het plangebied ligt een camping. De camping is omzoomd met singels en is vanaf het plangebied niet zichtbaar. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van het erf en de omgeving waarin het erf zich bevindt.



Figuur 2.2 Zicht vanaf het erf op de es en stuwwal en aanblik op karakteristieke woonboerderij (Bron: Odin Landschapsonwerpers)



Figuur 2.3. Karakteristieke woonboerderij (Bron: Odin Landschapsonwerpers)



Figuur 2.4 Aanwezige boomgroep en zijgevel karakteristieke woonboerderij (Bron: Odin Landschapsontwerpers)



Figuur 2.5 Tegenover het plangebied gelegen mechanisatiebedrijf en erf gezien vanaf de es (Bron: Odin Landschapsontwerpers)

2.3. Bestaande bebouwing

De boerderij aan de Lemelerweg 28 is gebouwd in 1952 en behoort tot de zogenaamde hallehuisgroep en is streekeigen. Dit type ontstond in de late Middeleeuwen en heeft een gebinten houtconstructie. De hoofdstructuur bestaat uit een duidelijk onderscheid tussen woon- en werkgedeelte door middel van een zogenaamde brandmuur. De gebinten houtconstructie verdeelt het achterhuis in drie lange 'beuken'. Het middelste gedeelte vormt de deel, die het werkgedeelte vormde en de zijbeuken de stalling van het vee.

De boerderij is gebouwd in de 'wederopbouw' na de Tweede Wereldoorlog en vormt in Lemele nagenoeg de enige boerderij van deze periode. Op de huidige locatie was reeds sprake van enige bebouwing, welke teruggaat naar de 19e eeuw. De boerderij heeft al geruime tijd haar agrarische functie verloren. Hierdoor zijn in de loop van de jaren de erfbeplanting en bijgebouwen in verval geraakt en uiteindelijk grotendeels verdwenen. Met als resultaat dat de boerderij haar verankering in het landschap heeft verloren. Deze verankering in het essenlandschap zal moeten worden teruggebracht door toevoeging van enige passende bebouwing en erfstructuur, waardoor er een cultuurhistorische eenheid ontstaat.

De vormgeving en daarmee de ruimtelijke betekenis van de boerderij is karakteristiek en moet behouden blijven voor het essendorp Lemele, waarmee de koppeling naar haar geschiedenis gewaarborgd blijft. Om te kunnen voldoen aan de huidige eisen van wooncomfort en bouwregelgeving zal er aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden naar een plan van aanpak hoe het voorhuis te revitaliseren en de karakteristieken te behouden. Opvallend voor deze boerderij is dat sinds de oprichting in 1952 hier geen verbouwingen hebben plaatsgevonden, welke de oorspronkelijke karakteristieken hebben aangetast.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan. Op een en ander zal in dit hoofdstuk nader worden ingegaan.

3.1 Erfstructuurplan

Odin Landschapsontwerpers heeft voor Erve Wiltink een erfstructuurplan opgesteld. Dit erfstructuurplan beschrijft onder andere de voorgenomen ontwikkeling en hoe dit plan kan leiden tot een kwaliteitsverbetering voor Erve Wiltink en de entree tot Lemele. Hieronder zal worden ingegaan op dit erfstructuurplan. Het erfstructuurplan zelf is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

3.1.1 Planuitgangspunten

Voorafgaand aan het maken van het erfstructuurplan is een aantal uitgangspunten opgesteld waaraan het plan moet voldoen. Deze uitgangspunten gaan vooral in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bij deze locatie hebben ze veelal te maken met de karakteristiek van de erven in het esdorp. Tevens zijn er enkele punten opgenomen die voor de toekomstige bewoners van het erf van belang zijn:

Es:

- Versterking van waardevolle cultuurhistorische lijnen en landschapselementen waaronder de es;
- Openheid op de es behouden en meer verdichting op de flank van de es, dit is waar zich het erf bevindt;
- De cultuurhistorisch waardevolle open es beleefbaar houden;

Erf:

- Een erf aan de rand van de es kenmerkt zich door het hoofdgebouw en een veelheid aan kleinere bijgebouwen in een losse strooiing. Door ontwikkeling en de realisatie van nieuwe bebouwing op het erf kan hieraan een bijdrage geleverd worden;
- Gebouwen moeten gekoppeld zijn aan een centraal erf, waardoor de gebouwen met elkaar een ensemble vormen;
- Zachte geleidelijke overgang naar het landschap, typerend voor de erven in het essenlandschap;
- Waar mogelijk bestaande beplanting behouden;
- Toepassen streekeigen beplantingen, typerende erfbeplantingen waaronder hoogstamfruit;

Bebouwing:

- Behoud van de historische boerderij, door renovatie en het toekennen van een woonfunctie;
- De bestaande boerderij moet in hiërarchie het belangrijkste gebouw op het erf zijn;
- Nieuwe bebouwing moet architectonisch ingepast worden. Hierbij is te denken aan een nieuw woonhuis vormgegeven in een schuurvorm. De oorspronkelijke relatie tussen hoofd- en bijgebouwen kan op deze wijze ruimtelijk hersteld worden;
- Zicht op de es vanuit de woningen is een bijzondere kwaliteit;
- Mechanisatiebedrijf aan de overzijde van de weg zoveel mogelijk uit het zicht van de woningen laten.

3.1.2 Plan

3.1.2.1 Strooiing van bebouwing op het erf

De oude boerderij, het meest zuidelijke gebouw op de hieronder afgebeelde kaart, vormt de basis van het plan. Door renovatie wordt het gebouw weer de blikvanger op het erf. Doordat het gebouw weer in gebruik genomen gaat worden als woonhuis zal het een bijdrage leveren aan de sociale vitaliteit van de kern Lemele.



Figuur 3.1 Plankaart erfstructuurplan (Bron: Odin Landschapsonwerpers)

Om de losse strooiing van gebouwen te realiseren en het erf “compleet” te maken worden twee volumes toegevoegd: een (kap)schuur en een hooimijt. De (kap)schuur is het meest noordelijk gelegen gebouw en is t.o.v. de oude bestaande boerderij schuin gesitueerd. Hierdoor wordt een losse setting van bebouwing op het erf gerealiseerd. In het volume van de kapschuur kan een woning gerealiseerd worden. De gebouwen worden gekoppeld aan 1 centraal verhard oppervlak waarop centraal drie zomereiken geplant zijn. Het totaal aantal woningen op het erf blijft dus gelijk (2).

Naast de woongebouwen zal er een hooimijt bijgeplaatst worden die benut kan worden voor stalling van kleinvee of als bergruimte. Hierdoor is er meer diversiteit in massa van bebouwing en vormt de bebouwing met elkaar een typisch erfensemble kenmerkend voor het essenlandschap.

De ontsluiting van de woningen is geregeld via een centrale ruimte, dat via 2 toegangswegen op de Lemelerweg aansluit. Beide woningen worden ontsloten via het erf en hebben beide een inpandige garage.

3.1.2.2 Erfbeplanting

De sfeer op het erf bestaat uit gras met een aantal forse solitaire bomen, hierbij valt te denken aan de streekeigen soort zomereik. Aan de voorzijde van het erf wordt in de weide een fruitgaard met hoogstam fruitbomen gerealiseerd.

De overgang van het erf naar het landschap is grillig vormgegeven. De randen zijn rafelig, passend in het landschap. De solitaire bomen van het erf lopen door tot in het landschap.

Contrast tussen de open es en verdichte flank wordt gerealiseerd door een groensingel langs de weg met streekeigen heesters. Hierbij valt te denken aan het krentenboompje en de meidoorn. Deze verdichte groensingel sluit tevens aan op de historische kaart uit 1900 (figuur 2.1), waarop te zien is dat er meer beplanting langs de Lemelerweg gesitueerd was.

Het erf zelf is nadrukkelijk vormgegeven als ensemble: karakteristiek voor de erven in het essenlandschap. Bebouwing en groen vormen samen het rafelige silhouet van het erf, waardoor een zachte overgang naar het landschap ontstaat.

De uitvoering van het beplantingsplan is geborgd in voorliggend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een zogenaamde “voorwaardelijke verplichting” opgenomen. Deze verplichting houdt in dat het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de te realiseren schuurwoning en de hooimijt pas is toegestaan nadat het bij het plan behorende beplantingsplan (bijlage 2 achter regels) is gerealiseerd.

Onder voorwaarden kan van deze verplichting worden afgeweken bij de verlening van een omgevingsvergunning.

3.1.2.3 Tuinen

Elke woning heeft zijn eigen tuin. Deze tuin is gericht op de es en wordt omzoomd door een beukenhaag van circa 1 m hoog. Door de haag is het beeld vanuit het landschap op het erf rustig. De eigenaar heeft binnen de haag de vrijheid om naar eigen inzicht in te richten. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de tuin met bijbehorende erfverharding.



Figuur 3.2 Groenstructuur van hagen om de privétuinen en landelijke erfverharding (Bron: Odin Landschapsonwerpers)

3.1.2.4 Architectuur op het erf

De boerderij is karakteristiek voor het esdorp Lemele. Dit pand dient qua bebouwing het accent op het nieuwe erf te vormen. De nieuwe woningen zijn wat volume en architectuur ondergeschikt aan de boerderij. Eenvoudig vormgegeven volumes, sobere detailleringen en gedekt kleurgebruik zijn van toepassing op de nieuwe ‘schuren’. Duurzaam bouwen behoort tot de uitgangspunten. De uitdaging ligt in het maken van nieuwe architectuur binnen dit oude principe. De onderstaande referentiebeelden geven een impressie van het nieuwe erf en de nieuw te bouwen woning.



Figuur 3.3 Gebouwen en groen in losse setting bepalen samen karakteristiek silhouet van het erf (Bron: Odin Landschapsontwerpers)



Figuur 3.4 Impressieschets model 1 (Bron: EVE architecten)



Figuur 3.5 Impressieschets model 2 (Bron: EVE architecten)

3.1.2.5 Bestaande boerderij

De woning en de deel zijn in het midden van de vorige eeuw gerealiseerd en voldoen gedeeltelijk of geheel niet meer aan de eisen van deze tijd. De eisen zijn afhankelijk van de toekomstige gebruiker. Er zijn twee mogelijkheden hoe om te gaan met de bestaande woning. De eerste is renovatie van 'delle' en voorhuis. Voordeel hiervan is dat alle onvolkomenheden die in de loop van de tijd ontstaan zijn, hersteld kunnen worden en de uitstraling exact identiek blijft aan hoe deze nu is. De soberheid van de bouw kan als kwaliteit worden gezien. Nadeel is dat er dan veel kosten gemaakt worden, voor een volume met een bepaalde gevelindeling waarvan het de vraag is of dit door de markt opgepakt wordt en deze aansluit bij de eisen van nu. Een andere mogelijkheid is de vernieuwbouw van het voorhuis en renovatie van de 'delle'. Voordeel hiervan is dat er een plattegrond en technische voorzieningen goed op elkaar afgestemd kunnen worden en de woning alle kwaliteiten en comfort heeft die tegenwoordig aan een woning gesteld worden. Ook kan de uitstraling van het voorhuis (op subtiel niveau) aansluiten bij de andere woning die op het terrein gerealiseerd gaat worden, zodat er een fraaier totaalbeeld ontstaat.

3.1.3 Aanvulling welstandsnota

Omdat de welstandsnota van de gemeente Ommen niet volledig in overeenstemming is met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling van een nieuwe vrijstaande woning in het volume van een (kap)schuur is een aanvulling op de welstandsnota opgesteld. De complete aanvulling inclusief referentiebeelden is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Onderstaand zal ingegaan worden op de situering, vormgeving en de detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Situering

Het hoofdgebouw en bijgebouw oriënteren zich op het erf in een losse setting en het bijgebouw vertoont ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw.

Vormgeving

- Het hoofdgebouw bestaat uit een enkelvoudig volume; de basis voor de woning is een schuurmodel. Indien een kapschuurmodel gekozen wordt heeft deze de hoge gootlijn aan de erfzijde en een lage gootlijn richting het landschap. Bij een overwegend lage gootlijn kan er enige variatie in de gootlijnhoogte gezocht worden.
- Dakkapellen terughoudend toepassen.
- Het dak heeft een duidelijk nokrichting; evenwijdig aan het erf en haaks op de weg.
- Het maken van schilden is mogelijk zolang de noklijn dominant blijft.
- Plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dient overwegend verticaal te zijn. De gevels aan de erfzijde zijn grotendeel gesloten gevels ten opzichte van de eszijde (privézijde), deze zullen voorzien worden van grotere glasvlakken.

Detaillering, kleuren en materialen

- De detaillering dient overwegend sober te zijn.
- De gevels van het hoofd- en bijgebouw bestaan uit houten delen en baksteen, waarbij het ook mogelijk is om te kiezen voor een geheel houten gevelbekleding.
- De kleuren dienen overwegend gedekt te zijn, bijvoorbeeld bruin of zwart. De kleur van de kozijnen en windveren dient bij voorkeur wit te zijn.
- De dakbedekking dient gedekt van kleur te zijn en te bestaan uit materiaal met voldoende reliëf. Het gebruik van dakbedekkingmateriaal zonder reliëf is niet toegestaan tenzij dit bestaat uit natuurlijk riet

of glas voor een normale toepassing en ondergeschikt in het dakvlak. Het gebruik van natuurlijk riet en/of gesmoorde blauw/grijze pannen heeft de voorkeur.

- Het gebruik van glimmende materialen is niet toegestaan.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

In de bestaande boerderij zijn al 2 woningen toegestaan. Momenteel bevinden er zich, ten behoeve van deze woningen, al twee ontsluitingswegen op de Lemelerweg. Zowel het aantal woningen als het aantal ontsluitingen op de Lemelerweg blijft ongewijzigd. Beide woningen worden ontsloten via het erf (zie figuur 3.1). Gezien het feit dat de verkeerskundige situatie niet wijzigt is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

3.2.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woningen zal plaatsvinden op eigen perceel. Het erf biedt hier ruim voldoende ruimte voor waarbij wordt opgemerkt dat beide woningen ook een inpandige garage krijgen waar eventueel geparkeerd kan worden.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- Nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- Ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

De inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft ook gevolgen voor de doorwerking van het nationaal ruimtelijke beleid. Per 1 juli 2008 zijn pkb's, waaronder de Nota Ruimte, alleen nog bindend voor het rijk zelf en niet meer voor andere overheden.

In verband daarmee zijn de nationale ruimtelijke belangen opgenomen en uitgewerkt in de 'Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid'. Hierin wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Het resultaat is een duidelijk overzicht van de kaders die het Rijk stelt aan het handelen van medeoverheden. De Realisatieparagraaf is in juni 2008 door het kabinet vastgesteld en heeft de status van structuurvisie. De uitgangspunten uit de Realisatieparagraaf zijn overgenomen in de AMvB Ruimte.

4.1.2 Conclusie toetsing aan de uitgangspunten van de Nota Ruimte

Geconstateerd wordt dat de herontwikkeling van Erve Wiltink voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het feit dat het woningsaantal op het erf niet wijzigt aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Nota Ruimte en verankerd in de AMvB Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in een aantal plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel die op 1 juli 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien”. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de “Kwaliteitsimpuls Groene omgeving” ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de “Catalogus Gebiedskenmerken”.

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de “Catalogus Gebiedskenmerken” wordt uitgevoerd.

Het borgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in de groene omgeving is verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie Overijssel juridisch geborgd is.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe

ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 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. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 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 ontwikkelperspectieven 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.

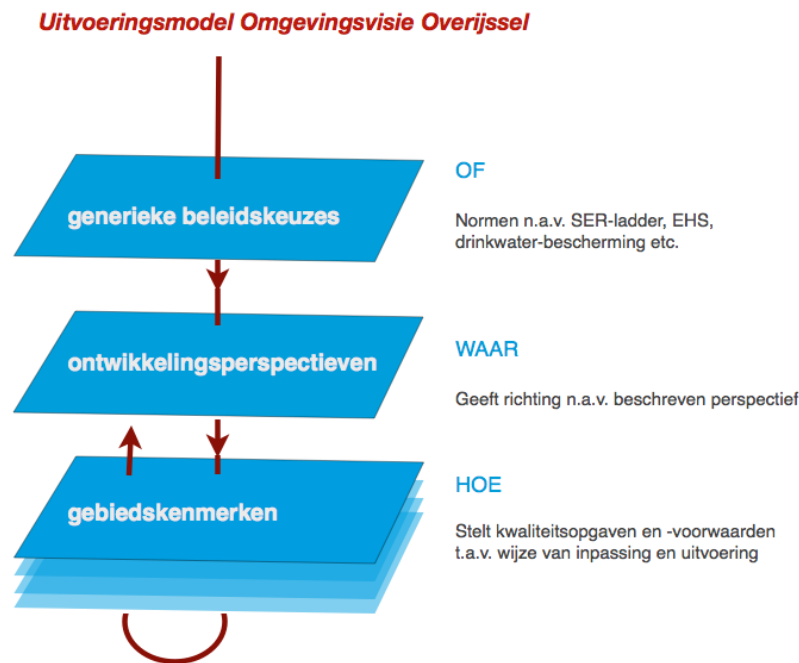
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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.

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)*

4.2.4 Toetsing van de bestemmingsplanherziening aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief, de herontwikkeling van Erve Wiltink aan de Lemelerweg 28 te Lemele, wordt getoetst aan de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van Erve Wiltink. Voor deze herontwikkeling is een erfstructuurplan opgesteld welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Momenteel zijn in de bestaande boerderij 2 woningen toegestaan en aanwezig. De herontwikkeling van Erve Wiltink voorziet in het renoveren van de bestaande boerderij waarbij deze geschikt wordt gemaakt voor enkelvoudige bewoning. In de vorm van een (kap)schuur wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Het aantal woningen dat is toegestaan op het erf blijft gelijk. Daarnaast wordt een hooimijt gerealiseerd die benut kan worden voor de stalling van kleinvee of als bergruimte (bijgebouw bij de woning). Alle gebouwen worden gekoppeld aan een centraal erf waardoor de gebouwen met elkaar een typisch erfensemble vormen dat kenmerkend is voor het essenlandschap.

Daarnaast zal Erve Wiltink landschappelijk worden ingepast conform het erfstructuurplan. Hierbij zal aan de voorzijde van het erf, in de weide, een boomgaard met hoogstam fruitbomen gerealiseerd worden. De overgang van het erf naar het landschap wordt grillig vormgegeven. De solitaire bomen van het erf lopen door tot in het landschap. Contrast tussen de open es en verdichte flank wordt gerealiseerd door een groensingel langs de weg met streekeigen heesters. Hierbij moet gedacht worden aan streekeigen soorten als krent en meidoorn. Deze verdichte groensingel sluit tevens aan op de historische kaart uit 1900, waarop te zien is dat er meer beplanting langs de Lemelerweg gesitueerd was.

Gesteld wordt dat met de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling een aanzienlijke impuls wordt gegeven in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Een typerend en karakteristiek erf voor het oude essenlandschap wordt opnieuw vormgegeven waarbij de geldende gebiedskenmerken en de aanwezige structuren en kwaliteiten van het landschap leidend zijn.

Zoals uit de volgende paragrafen zal blijken, past de ruimtelijke ontwikkeling in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en wordt het plan volgens de “Catalogus Gebiedskenmerken” uitgevoerd.

Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.2.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is gebleken dat de ontwikkeling plaatsvindt in het intrek- en grondwaterbeschermingsgebied “Archemerberg”.

De Omgevingsverordening Overijssel 2009 kent bepalingen ten aanzien van ‘grondwaterbeschermingsgebieden’ en ‘intrekgebieden’ (artikel 2.13.3) die voor de voorliggende ontwikkeling van belang zijn. Artikel 2.13.3. bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in een dubbelbestemming voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3. van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

In voorliggend geval is sprake van de splitsing van twee wooneenheden in twee volumes op een bestaand erf. Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming.

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- Stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico’s op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

In voorliggend geval is sprake de splitsing van twee wooneenheden in twee afzonderlijke woonvolumes. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand verhard erf en wordt, zoals reeds gebleken is uit hoofdstuk 3, landschappelijk ingepast in de omgeving. Het betreft hier geen risicovolle functie welke kan leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit. Dit mede omdat geen gebruik wordt gemaakt van uilogende materialen. Derhalve wordt geconcludeerd wordt dat het initiatief, in verband met de ligging in het intrek- en grondwaterbeschermingsgebied “Archemerberg”, niet strijdig is met de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

4.2.4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

In figuur 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” met de nadere aanduiding “mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”.

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”

Gebieden, aangewezen als “Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)” zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het “ontwikkelingsperspectief”

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in herontwikkeling van Erve Wiltink. Hierbij wordt de bestaande boerderij gerenoveerd en geschikt gemaakt voor 1 woning. Op het erf wordt daarnaast een nieuwe woning gerealiseerd in de vorm van een (kap)schuur. Het toegestane aantal woningen op het erf blijft gelijk. Door middel van een erfstructuurplan wordt een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit. Doel hiervan is om voor het essenlandschap typerend erfensemble te realiseren. Erve Wiltink zal landschappelijk worden ingepast door gebruik te maken van streekeigen soorten als krent, meidoorn en zomereik. Een en ander is reeds nader toegelicht in hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

4.2.4.2.3 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.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype “stuwwallen”. In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag: Stuwwallen (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen

Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

In het voorliggende geval betreft het een bestaand, enigszins vervallen en verrommeld, erf. De oorspronkelijk aanwezige natuurlijke waarden zijn op het perceel nauwelijks nog waar te nemen. Middels een erfstructuurplan wordt Erve Wiltink op een verantwoorde wijze ingericht waarbij de landschappelijke inpassing van het erf een grote rol speelt. Bij deze landschappelijke inpassing zijn met name de bestaande landschappelijke structuren en kwaliteiten, zoals de nabijgelegen es, van het omringende landschap belang.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren

van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch-cultuurlandschap” gelegen in het landschapstype “essenlandschap”. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlandren. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es en op de overgang naar de lager gelegen maten en flierenlanden. De zandpaden volgen steeds de lange ‘luie’ lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoeren als markant element. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk. Als inspiratie wordt genoemd het accentueren en zichtbaar houden van de rand van de es als groene ‘mantel’.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op het bestaande erf, Erve Wiltink. Hierbij vinden enkele ingrepen plaats in de huidige erfstructuur, wordt de bestaande boerderij verbouwd tot één woning en wordt een nieuwe woning gerealiseerd in de vorm van een (kap)schuur. Onderdeel van deze herontwikkeling is het landschappelijk inpassen van Erve Wiltink. De waardevolle en karakteristieke zichtlijnen op de achtergelegen es blijven behouden. De dragende structuren op de flank van de es bestaan uit houtwallen, bosjes, grote erven en solitaire bomen. Tussen de elementen door is vanaf de weg zicht op de achtergelegen open es. Door deze kenmerken te versterken wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de plek. Het contrast tussen de open es en de verdichte randzone wordt opgevoerd en de differentiatie en variatie wordt vergroot. Voor een nadere toelichting op het vorenstaande wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en het in bijlage 1 opgenomen erfstructuurplan.

3. De “Stedelijke laag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de toekomstvisie “Het Ommer Motief”, het “Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen” en het “Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen” de belangrijkste plannen.’

4.3.1 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.3.1.1 Algemeen

Het Ommer Motief bevat de strategische koers van de gemeente Ommen tot en met 2020. Deze toekomstvisie is vastgesteld door de raad op 18 december 2008. Het Ommer Motief is samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven opgesteld. Het doel van Het Ommer Motief is om een betekenisvol kader te bieden dat mede richting geeft aan de besluiten en het handelen van de gemeente, maar dat ook bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties prikkelt tot het (mede) ontwikkelen en uitvoeren van plannen.

4.3.1.2 Toekomstperspectief

Ommen zet in op ontwikkeling op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Deze kernkwaliteiten vormen het fundament voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente kiest ervoor om zich verder te ontwikkelen tot een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme. Ontspanning, wellness en sport zijn kernbegrippen, waarbij verbindingen worden gezocht met educatie en zorg. De werkgelegenheid die dit biedt, ondersteunt het streven naar een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw. De ruimtelijk-economische ontwikkeling is gebaseerd op wederkerigheid. Woningen, bedrijven en kantoren worden (her)ontwikkeld in een parkachtige setting, ruim en groen van opzet. Uitgangspunt is een toename van ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur ter plekke of, tenzij het echt niet anders kan, elders door compensatie.

Eén en ander is uitgewerkt in een aantal speerpunten, te weten: *leven, wonen, werken* en *landschap*. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan zijn met name de punten “*wonen*” en “*landschap*” van belang:

Wonen

Ruimtelijk zet de gemeente Ommen in op campusachtige ontwikkelingen met nieuwe woningen in een groene setting. Ook wordt door het aanbieden van woningen in een aantrekkelijke omgeving geïnvesteerd in het behouden en aantrekken van jonge gezinnen.

Landschap

Het Ommen landschap vormt een kwalitatief toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat om een goede balans tussen ruimte voor landbouw, toerisme & recreatie, water en natuur. Door een slimme wisselwerking tussen deze functies ontstaat letterlijk ruimte voor nieuwe ontwikkeling en kwaliteitsversterking.

4.3.1.3 Beleidsprogramma

De gemeente Ommen heeft in haar beleidsprogramma drie leidende motto's benoemd en deze gekoppeld aan de hiervoor benoemde speerpunten. De drie motto's die onderscheiden worden zijn: *groen, gastvrij en geïnspireerd*.

Samengevat heeft dit voor wat betreft de relevante speerpunten in combinatie met de hiervoor genoemde motto's tot het navolgende programma geleid:

Wonen

- Imago van lommerrijke gemeente wordt verder ontwikkeld.
- Ommen heeft een flexibel, doelgroepneutraal en bereikbaar aanbod van woonmilieus nabij voorzieningen.
- Er is een onderscheidend woonaanbod in het duurdere segment (huur en koop). Ommen loopt voorop in experimenten van duurzaam landschappelijk wonen.

Landschap

- Kwaliteit als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.
- Toegankelijk maken en kwaliteitsverhoging van het Vechtdal als drager van het landschap.
- Instandhouding landschappelijke en cultuurhistorische waarden door kwaliteitsverhogende zonering en functiemenging: landbouw, natuur, recreatie, water.

4.3.2 Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen

4.3.2.1 Algemeen

Het "Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen" is op 26 mei 2011 door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld en maakt onderdeel uit van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Ommen.

Het inspiratieboek is een inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van ommen en geeft handvaten voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen. Het inspiratieboek vormt een gemeentelijk kader voor het beoordelen van erfinrichtingsplannen en vormt daarmee een belangrijk middel voor het inpassen van 'rode functies' in het unieke buitengebied van Ommen.

4.3.2.2 Bouwen aan ruimtelijke kwaliteit in het essen- en kampenlandschap

In het inspiratieboek wordt onderscheid gemaakt tussen een aantal aspecten die tezamen van belang zijn voor het verkrijgen van extra ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied van Ommen. Het gaat hier om de landschappelijke karakteristieken en de karakteristieken van de oude erven.

4.3.2.2.1 Landschappelijke karakteristieke

- Afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos.
- Aanwezigheid van kleine- en grote essen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

- Relatief hoog en bolgelegen gebieden (essen) met veel microreliëf (steilranden) zijn landschappelijk waardevolle objecten.
- Aanwezigheid van kleine buurtschappen, die een sterke verbondenheid hebben met het landschap zijn kenmerkend voor historie van de gebieden.
- Bebouwing geclusterd in een buurtschap.
- Onregelmatige verkavelingstructuur.

4.3.2.2.1 Karakteristieken oude erven

Het erf en het landschap

- Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.
- Erven liggen soms geclusterd, soms verspreid rondom de essen en kampen
- Bebouwing ligt ordeloos gesitueerd ten opzichte van de weg.
- Gebouwen gaan op in het landschap door hun situering.
- Een losse strooiing van hoofd- en bijgebouwen op het erf
- Jongere ensembles liggen meer als groene eilanden in het landschap

Gebouwen op het erf

- Karakteristieke historische bebouwing, bijvoorbeeld kapschuren en hooimijten.
- Grote dakvlakken
- Zadeldak met lage goten, evt wolfseinden of een dakschild
- In de loop van de tijd zijn meerdere bijgebouwen/schuren toegevoegd, maar niet op grote schaal.

De inrichting van het erf

- Bescheiden siertuin op het voorerf in combinatie met de moestuin en fruitgaard, omgeven door een haag (meidoorn, beuk, liguster)
- Eiken (groepen) op de erven, knot- en leilindes.
- Solitaire bomen op het erf, bijvoorbeeld een kastanjeboom
- Markante erfafscheidingen ontbreken

4.3.2.3 Nieuw ruimtelijke initiatieven

De invloed van nieuwe bebouwing en erfinrichting en op het landschap verschillen per soort initiatief en type landschap. In het inspiratieboek worden stappen genoemd, van grote naar kleine schaal, om in het essen- en kampenlandschap de bestaande kwaliteiten van het gebied te verbinden met een nieuwe ontwikkeling. In twee schetsen is verbeeld hoe een nieuw initiatief afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit of deze juist versterkt. Daarnaast wordt onder andere ingegaan op de bouwmassa, verschijningsvorm en details.

4.3.3 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Ommen heeft een Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) in voorbereiding. Het ontwerp GOP, tevens een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), heeft vanaf 12 juli tot en met 22 augustus ter inzage gelegen. De vaststelling van het GOP is voorzien in november 2012.

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 4.3.3) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.3.2 Ambities GOP

In het GOP gaat met uit van de kernambitie uit het Ommer Motief. De kernambitie luidt: *“Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert.”*

In het omgevingsplan worden om dit te bereiken bewuste keuzes gemaakt op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek ruimtelijk gebied. Keuzes die er op zijn gericht de ambities en het streefbeeld uit het Ommer Motief te realiseren. De kernambitie uit het Ommer Motief wil Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Rekening houdende met en anticiperende op lokale, landelijk en internationale trends en ontwikkelingen, brengt dit een groot aantal opgaven met zich mee. De kernambitie van Ommen is vertaald in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld in de volgende drie centrale thema's (3-P's):

- Welzijn en leefbaarheid (People) Thema's: Wonen / Onderwijs / Veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur;
- Welvaart en economie (Prosperity) Thema's: Bedrijvigheid en voorzieningen / Landbouw / Recreatie en toerisme;
- Omgevingskwaliteit (Planet) Thema's: Milieu, klimaat en duurzaamheid en openbare ruimte / Natuur, landschap, water en erfgoed/ Infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid.

In het voorliggende geval is met name het thema “Wonen” binnen het centrale thema *Welzijn en leefbaarheid (People)* van belang. Op dit thema wordt in 4.3.3.4 ingegaan

4.3.3.3 Buitengebied

In het GOP wordt ingegaan op de lacune die het bestemmingsplan Buitengebied kent op strategisch niveau door kaders te bieden voor een meer flexibele en toekomstgerichte benadering van ontwikkelingen in het buitengebied. Ontwikkelingen die nodig zijn om invulling te kunnen geven aan de veranderingen die zich op het platteland voordoen en tegelijkertijd bescherming te bieden aan het aantrekkelijke landschap en de natuurgebieden. De invulling van deze ontwikkelruimte moet passen binnen de uitgangspunten van het omgevingsplan, inhoudende een duurzame ontwikkeling die bijdraagt aan het behouden en versterken van de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid van de gemeente, waarbij eventueel optredende negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid afdoende worden gecompenseerd.

Het gedifferentieerd naar deelgebieden ontwikkelruimte bieden aan de landbouw, landgoederen, recreatiebedrijven en andere partijen die in het buitengebied actief zijn, houdt concreet in dat in het hele buitengebied de ruimte voor nieuwe woningen (inclusief woningen voor woon-zorg combinaties) en bedrijvigheid beperkt is. Nieuwe woningen zijn uitsluitend beperkt mogelijk in het kader van de Rood-voor-Rood regeling of als onderdeel van het duurzaam in standhouden van landgoederen.

4.3.3.4 Wonen

Het thema “Wonen” richt zich voornamelijk op het wonen in de kernen en de ontwikkeling van woningen in of aansluitend op de kernen. De gemeente geeft invulling aan het wonen in het buitengebied binnen de kaders van de Ruimte voor Ruimte regeling. Nieuwbouw van woningen moet hierbij wel passen bij de gebiedskenmerken, de sociaal-economische structuur versterken en mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. Dit biedt de mogelijkheid om reguliere woningen en woonvormen voor mensen met een beperking, zoals zorgboerderijen, in het buitengebied te realiseren.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van Erve Wiltink. De bestaande boerderij wordt gerenoveerd tot één enkele woning en de tweede woning wordt vrijstaand gerealiseerd in het volume van een (kap)schuur. De woningen worden ontwikkeld in een groene setting door ruim voldoende aandacht te besteden aan de landschappelijke inpassing van het erf en te voorzien in een positieve impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Het erf wordt goed vormgegeven als één erfensemble waarbij er ruim aandacht is voor architectuur en vormgeving van de nieuw te realiseren woning. Eén en ander conform hetgeen geschetst in het “Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen”. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de toekomstvisie “Het Ommer Motief”, het “Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit voor het unieke buitengebied van Ommen” en het “Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen”.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Buijvoets bouw- en geluidsadvies heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in deze paragraaf behandeld. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.1.2 Wegverkeerslawaaï

De geplande woningen liggen in "buitenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Lemelerweg en de N- 347.

De op de geplande woningen invallende geluidsbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï, standaard-methode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden methode I toegepast. Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidsemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidsoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (woninggevels).

Bij het berekenen van de geluidsbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2021). De verkeersgegevens van de Lemelerweg, afkomstig van de gemeente Ommen. De berekende belasting bij de woningen op 29 m uit de as van de Lemelerweg bedraagt 38 en 39 dB en ligt ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

5.1.3 Landbouwmechanisatie Bruggeman

Aan dit landbouwmechanisatiebedrijf Bruggeman is recentelijk een omgevingsvergunning (bouwvergunning) verleend voor een nieuwe werkplaats ten noorden van de bedrijfswoning op het adres Lemelerweg 25c. Deze werkplaats komt op 60 meter van de extra beide woonblokken in het plan te liggen. Met deze afstanden is voldoende aannemelijk dat zowel het bestaande als het gewijzigde bedrijf op beide woonblokken in het plangebied kan worden voldaan aan geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer, zonder dat dit ten koste gaat van de geluidruimte van het bedrijf.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

Hoogveld Milieutechniek B.V. uit Wierden heeft in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht in het plangebied. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

5.2.2 Conclusie en aanbevelingen verkennend bodemonderzoek

Uit de toetsing van de resultaten van de chemische analyses van de grondmengmonster en grondwatermonsters aan de toetsingswaarden blijkt dat:

Uit het onderzoek blijkt dat:

- In de bovengrond mengmonster X01, X03 en X04 geen verhoogde waarden zijn aangetroffen;
- In de bovengrond mengmonster X02 een licht verhoogde waarde voor PAK (som 10 VROM) is aangetoond;
- In de ondergrond geen verhoogde waarden zijn aangetroffen;
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 geen verhoogde waarden zijn aangetroffen;
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 17 licht verhoogde waarden voor chroom (zware metalen) en xylenen (vluchtige aromaten) zijn aangetoond;
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 24 licht verhoogde waarden voor chroom en zink (zware metalen) zijn aangetoond.

De bodem op de onderzoekslocatie is uit milieuhygiënisch oogpunt strikt genomen niet geheel vrij van milieuvreemde stoffen, zoals vermeld in de “Leidraad Bodembescherming” van het Ministerie van VROM en voldoet niet geheel aan de hierin gestelde criteria voor “multifunctionaliteit”.

De aangetroffen licht verhoogde waarden PAK (som 10, VROM) in de bovengrond en chroom en zink (zware metalen) en xylenen (vluchtige aromaten) in het grondwater bevinden zich allen ruim beneden de $\frac{1}{2} * (S+I)$ waarde waarbij nader onderzoek wordt aanbevolen.

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de locatie niet is verontreinigd en daarom de hypothese “onverdachte locatie” geldt voor het onderzochte terrein. Op basis van de analyseresultaten dient deze hypothese strikt formeel te worden verworpen.

Vanwege het feit dat de concentraties PAK (som 10 VROM) in de bovengrond en chroom, zink (zware metalen) en xylenen (vluchtige aromaten) in het grondwater de streefwaarde slechts licht overschrijden wordt nader onderzoek of andere vervolgstappen niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit waarop de bouwvergunningaanvraag betrekking heeft, geen belemmering vormt voor het verkrijgen van een bouwvergunning. In milieuhygiënische zin bestaan er geen gevaren voor de volksgezondheid.

In een standaard verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 wordt de grond niet geanalyseerd op asbest. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is de onderzoekslocatie alleen visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen/deeltjes. Op een van de opstallen (ter plaatse van boring 3) op het erf is asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Tevens liggen aan de voorzijde van deze schuur enkele asbestverdachte platen opgeslagen. Er bestaan geen directe aanwijzingen dat er asbest verdacht materiaal in de bodem is terechtgekomen (bijvoorbeeld vanwege zwerfasbest rondom deze platen). Aanbevolen wordt

om het aanwezige plaatmateriaal op een daartoe geëigende manier af te voeren naar een erkende verwerker om mogelijke verspreiding te voorkomen.

5.3 Asbestinventarisatie

5.3.1 Algemeen

Kruse Milieu B.V. uit Geesteren heeft een inventarisatie uitgevoerd op de locatie Lemelerweg 28 te Lemele. Het doel van dit onderzoek is om na te gaan of er in het geïnventariseerde bouwwerk asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen zoals die zijn vastgelegd in het certificatieschema SC-540/2007. Kruse Milieu bv is gecertificeerd voor het uitvoeren van asbestinventarisaties.

De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de asbestinventarisatie welke is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

5.3.2 Conclusies en aanbevelingen

Tijdens de uitgevoerde asbestinventarisatie type A zijn asbesthoudende materialen aangetroffen. Van de asbestverdachte materialen zijn 4 materiaalmonsters genomen die asbesthoudend blijken te zijn. Tijdens de visuele inspectie zijn geen verwarmingstoestellen aangetroffen.

De rapportage beschrijft een asbestinventarisatie type A. Mogelijke verborgen toepassingen in niet bereikbare bouwconstructies als de schoorsteen, rioleringen onder vloeren, verloren bekistingen, stelplaatjes etc. kunnen hierdoor niet zijn ontdekt.

Er zijn tijdens de visuele inspectie geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen waarvan wordt aanbevolen om die op korte termijn te saneren. Voor aanvang van sloopwerkzaamheden aan de gemetselde schoorstenen in het staldeel dient de binnenzijde van deze schoorstenen op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen te worden geïnspecteerd.

In bijlage VI van de asbestinventarisatie wordt in de SMA-rt uitdraai beschreven hoe de aangetroffen asbesthoudende materialen gedemonteerd of gesloopt moeten worden. Vanuit de wet- en regelgeving bestaat de verplichting om asbesthoudende materialen te laten saneren door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van de SC-530. Zie ook bijlage IV van de rapportage over de verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving.

5.3.3 Eindconclusie

De bodemkwaliteit van dit perceel vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het onderzoek is 2008 uitgevoerd in verband met de aankoop van de gronden. Aanbevolen wordt om het asbest middels handpicking te verwijderen, mocht dit nog aanwezig zijn.

Aandachtspunt bij aanvoer grond

De locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat bij eventuele aanvoer van grond van de grond analyseresultaten beschikbaar zijn (van een verkennend bodemonderzoek danwel partijkeuring)

Hergebruik grond

Wanneer grond wordt hergebruikt buiten deze locatie binnen Ommen kan geen gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan van Ommen.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.4.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.4.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.4.1.3 *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.4.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het plan voorziet in de realisatie van 2 woningen. Uit het verkeersmilieumodel van de gemeente Ommen blijkt dat voor wat betreft het plangebied ruim wordt voldaan aan de streefwaarden van de Wet milieubeheer voor de relevante emissies van fijnstof (PM10) en stikstofoxide (NO2).

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Samengevat kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.5.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.5.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.5.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op ruim 140 meter van het plangebied bevindt zich Erve Aaftink recreatie. Binnen het terrein van Erve Aaftink vindt de opslag van chloorbleekloog plaats. De plaatsgebonden risicocontour hiervan is gelegen op de terreingrens van Erve Aaftink recreatie en vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

Wat betreft de verantwoording van het groepsrisico wordt gesteld dat het in het voorliggende geval een voormalige boerderij betreft met 2 woningen in het voorhuis. De boerderij wordt gerenoveerd tot één woning. Een tweede woning wordt ondergebracht in het volume van een nieuw te bouwen kapschuur. Deze nieuwe 2^e woning wordt op een grotere afstand van Erve Aaftink recreatie gebouwd dan momenteel het geval is. Gezien het feit dat het aantal woningen niet toeneemt en de 2^e woning op een grotere afstand wordt gebouwd dan dat nu het geval is, is er geen sprake van een toename voor wat betreft het groepsrisico.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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 lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. 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 richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk. Dit mede gezien het feit dat het plangebied gelegen is in het rustige buitengebied van Ommen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

5.6.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft een voormalige boerderij met 2 woningen in het voorhuis. De boerderij wordt gerenoveerd tot één woning. Een tweede woning wordt ondergebracht in het volume van een nieuw te bouwen kapschuur.

Gebleken is dat woningen milieugevoelige objecten zijn. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

In de nabijheid van het plangebied zijn drie bedrijven gelegen die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkeling in het plangebied. Dit betreffen:

- Landbouwmechanisatiebedrijf Bruggeman;
- Camping –groepsaccommodatie De Eskamp; en
- Erve Aaftink recreatie.

Landbouwmechanisatiebedrijf Bruggeman

Zoals reeds gebleken uit paragraaf 5.1 levert het aspect geluid, voor wat betreft Landbouwmechanisatiebedrijf Bruggeman, geen belemmeringen op aangezien de woning in het volume van de kapschuur op een grotere afstand uit dit bedrijf is gelegen.

Een landbouwmechanisatiebedrijf is niet als zodanig in de VNG-uitgave opgenomen. Een inrichting die, voor wat betreft milieuzonering, vergelijkbaar is, betreft: "Dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven): > 500 m². Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Zoals reeds gebleken uit paragraaf 5.1 levert het aspect geluid geen belemmeringen op.

De navolgende grootste richtafstand bedraagt 30 meter voor het aspect geur. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Camping – groepsaccommodatie De Eskamp / Erve Aaftink recreatie

Zowel camping- groepsaccommodatie De Eskamp als Erve Aaftink recreatie worden in de VNG-uitgave aangemerkt als "Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)". Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In beide gevallen wordt de richtafstand van 50 meter ruimschoots gehaald.

Camping- groepsaccommodatie De Eskamp is gelegen op een afstand van ruim 60 meter van het plangebied. Erve Aaftink recreatie is gelegen op een afstand van ruim 140 meter.

De woningen zelf hebben, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen negatieve invloed op de omgeving en de nabij gelegen bedrijven. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.7 Geur

5.7.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

5.7.2 Besluit landbouw

Voor inrichtingen met vee die onder het Besluit Landbouw vallen gelden vast aan te houden afstanden. Bedrijven tot 200 koeien, 50 dieren of 50 mestvarkenseenheden vallen onder de werkingssfeer van het Besluit Landbouw en zijn daarmee meldingsplichtig. Hier wordt niet gerekend met odeurbelastingen. Alle overige bedrijven hebben een vergunningsplicht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.7.3 Onderzoeksresultaten geur

In het voorliggende geval is er sprake van een bestaande boerderij met 2 woningen in het voorhuis. De boerderij wordt gerenoveerd tot een enkele woning en de 2^e woning wordt gerealiseerd in het volume van een (kap)schuur. In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen die belemmeringen opleveren voor of worden of belemmerd door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. De dichtstbijzijnde veehouderij, welke onder het Besluit Landbouw valt, ligt op ruim 340 meter van het plangebied. Inrichtingen waarbij wel met odeurbelasting wordt gerekend, liggen zodanig ver weg dat de geurbelasting op de woningen onder de wettelijke norm van 3 odour units per kubieke meter lucht blijft.

Het aspect geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

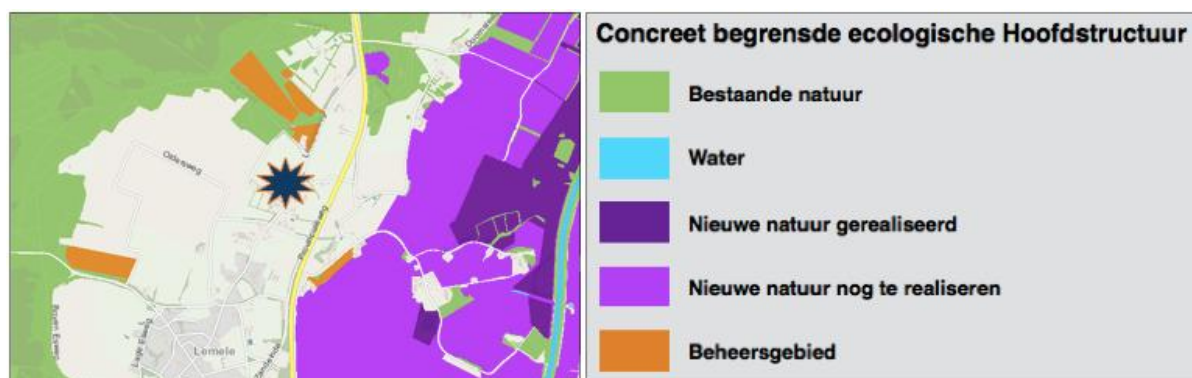
Eelerwoude uit Goor heeft in het plangebied een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan worden hieronder behandeld. Voor een nadere toelichting op deze resultaten wordt verwezen naar bijlage 6.

6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

In figuur 6.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 6.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Op basis van de quickscan worden geen effecten op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) verwacht. Een toetsing in het kader van deze natuurwetgeving en -beleid is derhalve niet noodzakelijk geacht. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

6.1.2 Flora & fauna

6.1.2.1 Algemeen

Geconcludeerd wordt dat het projectgebied wel een geschikt leefgebied vormt voor een aantal beschermde planten- en diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet. Het gaat om algemene en licht beschermde soorten, zoals zoogdieren en amfibieën, maar ook strikt beschermde soorten zoals (broed)vogels en vleermuizen.

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

6.1.2.2 Vogelsoorten

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.

6.1.2.3 Vervolgonderzoek noodzakelijk

Voor een aantal diersoorten is het niet uit te sluiten dat met de ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten kunnen optreden. De boerderij wordt door vleermuizen gebruikt als verblijfplaats. Door renovatiewerkzaamheden kunnen deze verblijfplaatsen verdwijnen. Het verjagen, vangen en doden van individuen van beschermde soorten, alsmede het verstoren of vernielen van vaste verblijfplaatsen is verboden vanuit de Flora en faunawet. De functionaliteit van de verblijfplaats(en) van de aanwezige soort(en) dient ten allen tijde gegarandeerd te blijven.

Op basis van dit voorliggende onderzoek kan echter niet bepaald worden welke functie het plangebied exact heeft voor vleermuizen (o.a. welk type verblijfplaats) en welke effecten de ruimtelijke ontwikkelingen hebben op de aanwezige soorten. Aan de hand van aanvullend, jaarrondonderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen kan bepaald worden wat het effect is van de ruimtelijke ontwikkelingen op vleermuizen en hoe hiermee om te gaan.

Het vleermuisonderzoek kan slechts in een beperkte periode van het jaar worden uitgevoerd. Voor vleermuizen moet een onderzoek bestaande uit vier tot vijf veldbezoeken van april tot en met september worden uitgevoerd conform het landelijk geldende vleermuisprotocol. Afhankelijk van wat wordt aangetroffen bij het nader onderzoek kan dit consequenties hebben voor de planning en wijze van de uitvoering van werkzaamheden. Daarnaast kunnen zogenaamde compenserende maatregelen of ontheffing noodzakelijk zijn.

Voor aan nadere toelichting op het bovenstaande wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

6.1.2.4 Vleermuizenonderzoek

6.1.2.4.1 Algemeen

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan Natuurwetgeving is door Ecodienst een vleermuisonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

6.1.2.4.2 Onderzoeksresultaten vleermuizenonderzoek

Niet aan de boerderij of omgeving gebonden vleermuizen

Een aantal soorten vleermuizen werden hoog overvliegend in 2011 waargenomen: de Laatvlieger en Rosse Vleermuis. Het plangebied heeft voor beide soorten geen functie als vaste rust- en verblijfplaats of belangrijke vliegroute of fourageergebied. De beide soorten hadden duidelijk geen relatie tot het object.

In en om de boerderij aangetroffen vleermuizen

De Gewone Dwergvleermuis gebruikt de schuur als zomer- en kraamverblijf. De soort werd na de zomer niet meer waargenomen en zal 's winters op een andere plaats verblijven.

De Gewone Grootoorvleermuis gebruikt de schuur van de boerderij jaarrond. De vleermuizen werden tot laat in de herfst gezien. Op grond van het gedrag van de soort mag aangenomen worden dat de dieren 's winters de schuur als overwinteringplek gebruiken, hetgeen betekent dat zij het gehele jaar aanwezig zijn.

6.1.2.4.3 Conclusies en aanbevelingen

Als gevolg van de geplande ingreep wordt de functie zomer/paarverblijfplaats van de Gewone Dwergvleermuis niet aangetast. De uitvliegopeningen en de dakconstructie blijven gehandhaafd.

De geplande renovatie van het voorhuis tast het huidige kraam-, - paar-, zomer- en winterverblijf van de Gewone Grootoorvleermuis niet aan, indien de vliegopening en dakconstructie van de schuur in de huidige staat bewaard blijven. Indien veranderingen aan de beplanting wordt aangebracht, moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van broedvogels. Deze zijn in 2011 niet in de beplanting aangetroffen.

De aanwezigheid van twee beschermde soorten vleermuizen, die vermeld worden in de Flora- en faunawet, leidt tot toetsing van de maatregelen die getroffen worden om de vleermuizen niet te verstoren noch te verdrijven. Het leefgebied van de vleermuizen dient niet aangetast te worden.

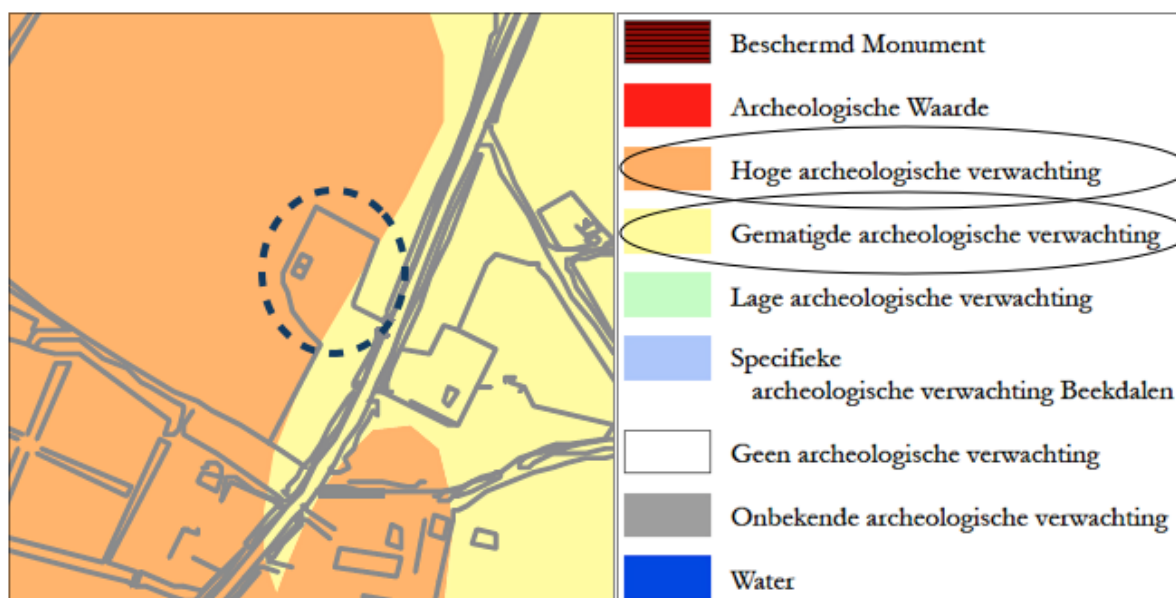
In de huidige plannen voor het plangebied worden geen ingrepen overwogen die kunnen leiden tot aantasting van de huidige verblijfslocatie noch van de in- en uitvliegopeningen om de verblijfslocatie te blijven gebruiken. Een ontheffing aanvragen op grond van het feit dat er geen veranderingen plaatsvinden ten nadele van de aangetroffen beschermde vleermuissoorten ligt dan ook niet in de rede.

6.2 Archeologie

6.2.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 6.2.



Figuur 6.2 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

6.2.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat de locatie ligt in gebieden aangemerkt met zowel een hoge- als een gematigde archeologische verwachting. Er geldt een onderzoekspllicht in gebieden met een gematigde- en een hoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 2500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.

In het voorliggende geval is er sprake van een ontwikkeling op een bestaand erf. Het plangebied dat daadwerkelijk ontwikkeld wordt betreft de bouw van een nieuwe woning in het volume van een (kap)schuur en de realisatie van een bouwwerk ten behoeve van stalling. De oppervlakte hiervan is aanzienlijk kleiner dan 2500 m² waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.) geldt, volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. In dit geval de gemeente Ommen.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.3.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "korte procedure" van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. Het wateradvies van het waterschap is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

Van belang is de ligging in het intrek- en grondwaterbeschermingsgebied "Archemerberg". In paragraaf 4.2.4.2.1 is hier uitgebreid aandacht aan besteed. Gebleken is dat de ontwikkeling geen risicovolle functie betreft welke kan leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 5)
Dit artikel bevat de algemene aanduidingsregels in verband met de ligging van het plangebied in een intrek- en grondwaterbeschermingsgebied.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen (Artikel 3)

Functie

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Deze aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot de categorieën 1 en 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voor de bestaande boerderij is bepaald dat in een deel van het gebouw de ruimten niet mogen worden ingericht als woning of als een ruimte die onderdeel uitmaakt van de woning. Deze ruimten mogen wel worden gebruikt ten behoeve van het wonen.

Ook is deze bestemming bedoeld voor tuinen en erven, voorzieningen in de waterhuishouding, gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen- en parkeervoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht waarbij het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan één.

Rondom de bestaande boerderij is een bouwvlak gelegd waarbinnen de aanduiding “karakteristiek” is opgenomen. De regeling hier is erop gericht om de bestaande uitwendige karakteristieke hoofdvorm te handhaven.

De nieuwe woning die gerealiseerd wordt mag enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak waarbinnen de aanduiding “vrijstaand” geldt. De maximale inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³. Tevens is voor deze woning een minimale en maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte opgenomen waarbij is bepaald dat aan de erfzijde, ter plaatse van de aanduiding gevellijn, de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk” mag een vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden opgericht van 150 m² en met een maximale goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 6 meter. Dit vrijstaande bijbehorende bouwwerk is niet expliciet bedoeld voor één van de woningen maar is ten dienste van de aanwezige woningen op het erf.

Binnen de bestemmingsregeling is ervoor gekozen om de locatie van de nieuwe bebouwing nauwkeurig vast te leggen om zo het kenmerkende erfensemble in het essen- en kampenlandschap te kunnen garanderen.

Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde ‘voorwaardelijke verplichting’. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (uitspraak “Linderveld” - AbRS 22 maart 2006, BR 2006, p. 546, nr. 200502510/1) blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting, zoals in paragraaf 3.1.2.2. beschreven, kan worden opgenomen.

Omdat dit een relatief nieuw instrument is wordt een uitleg noodzakelijk geacht. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Concreet betekend dit dat het gebruik van, en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het beplantingsplan zijn gerealiseerd. Dit teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het gehele erf.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Ommen hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Ommen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn.

In artikel 3.1.1, lid 2 wordt Minister van Infrastructuur en Milieu (I&M) en Gedeputeerde Staten de mogelijkheid geboden aan te geven onder welke omstandigheden of in welke gevallen geen overleg gevoerd hoeft te worden.

Bij brief van december 2011 (kenmerk IENM/BSK-2011/168837) heeft de Minister van I&M aangegeven het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 Bro te beperken tot die zaken waarbij directe belangen van de betrokken Rijksdiensten aan de orde zijn.

9.1.1 Ministerie Infrastructuur en Milieu

Het bestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele” raakt geen rijksbelangen. Derhalve kan op grond van artikel 3.1.1 lid 2 Bro het vooroverleg met het ministerie van I&E achterwege blijven.

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg is de provincie Overijssel per mail verzocht te adviseren over het voorontwerp bestemmingsplan. In het periodiek ambtelijk overleg heeft de provincie aangegeven dat het plan een provinciaal belang betreft, omdat het in het intrek- en grondwaterbeschermingsgebied “Archemerberg” is gelegen. Dit diende nader te worden onderbouwd in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast en het plan is in het kader van vooroverleg aangeboden aan de provincie Overijssel via de website Kennisgeving ruimtelijke plannen Wro. De nadere onderbouwing in verband met de ligging van het plangebied in het intrek- en grondwaterbeschermingsgebied “Archemerberg” is vervolgens goedgekeurd.

Op 16 augustus 2012 heeft de provincie Overijssel verzocht, in aanvulling op het bovenstaande, de regels van de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied’ aan te vullen. Naar aanleiding hiervan is artikel 6.2.4. aangevuld.

Hiermee is voldaan aan het ambtelijk vooroverleg als bedoeld in het Bro.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Ten behoeve van dit plan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele” is het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de verkorte procedure van toepassing is.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. Het wateradvies van het waterschap is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Van belang is de ligging in het intrek- en grondwaterbeschermingsgebied “Archemerberg”. In paragraaf 4.2.4.2.1 is hier uitgebreid aandacht aan besteed. Gebleken is dat de ontwikkeling geen risicovolle functie betreft welke kan leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele” heeft vanaf 23 februari 2012 tot en met 5 april 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. Deze inspraakreacties, alsmede de gemeentelijke beantwoording hierop, zijn opgenomen in een ‘Nota van inspraak’ welke is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. De inspraakreacties hebben niet geleid tot wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele” heeft vanaf 25 juli 2012 tot en met 4 september 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 4 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het voorliggende bestemmingsplan. Een samenvatting van deze zienswijzen, alsmede de gemeentelijke beantwoording hierop, zijn opgenomen in een “Nota zienswijzen”, welke is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfstructuurplan

Bijlage 2 Aanvulling welstandsnota

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Asbestinventarisatie

Bijlage 6 Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 7 Vleermuizenonderzoek

Bijlage 8 Wateradvies

Bijlage 9 **Nota van inspraak**

Bijlage 10 **Nota zienswijzen**