



EINDVERSLAG

INSPRAAKPROCEDURE

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

"KLEINE KERNEN, OMGEVING BULEMANSTEEG, LEMELE"

**AFDELING RUIMTELIJK DOMEIN
TEAM RUIMTE EN VERGUNNINGEN
september '14**

Inhoud

I.	Overzicht gevolgde procedure.....	3
II.	Zienswijzen.....	3
III.	Reactie op zienswijzen.....	3
IV.	Ambtshalve wijzigingen.....	5

I. Overzicht gevolgde procedure

ter inzage legging

Het voorontwerp van het plan heeft vanaf donderdag 12 juni 2014, gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 23 juli 2014 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

inloopbijeenkomst

Op 24 juni 2014 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in Eetcafé De Driesprong, Hellendoornseweg 1 te Lemele. Tijdens deze gelegenheid kon van het plan kennis worden genomen en konden er vragen worden gesteld.

Naar schatting hebben ongeveer 25 personen van deze bijeenkomst gebruik gemaakt.

bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad Vechtdal Centraal van 10 juni 2014. Verder is op de gemeentepagina melding gemaakt van de inspraakprocedure en de inloopbijeenkomst.

II. Zienswijzen

Een schriftelijke zienswijze is ontvangen van:

1. Bewoner Dooweg te Lemele
2. Provincie Overijssel

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden of afgegeven en kunnen daarmee als tijdig ingediend worden aangemerkt.

III. Reactie op zienswijzen

1. Bewoner Dooweg te Lemele

samenvatting zienswijze

1. In de inleiding wordt gesproken over het bestemmingsplan van 2004, terwijl er een partiële herziening is geweest in 2006-2007. Het zou goed zijn dit te vermelden;
2. Indiener is eigenaar van de Kijk Doe en Zorg-boerderij (hierna "KDZ bedrijf") op het perceel Zandeinde 1 te Lemele. Afgevraagd wordt het KDZ-bedrijf wel als categorie 2 bedrijf kan worden beschouwd, zoals nu omschreven in het bestemmingsplan.
3. In het bestemmingsplan is in de onderzoeken geen rekening mee gehouden dat op het KDZ-bedrijf 50 fokzeugen worden gehouden, waardoor afstanden t.a.v. geur niet kloppen.

Verzocht wordt een en ander aan te passen, zodat het bestemmingsplan aan de geldende kaders en normen voldoet.

reactie gemeente

Ad 1.

In 2006/2007 heeft inderdaad een partiële herziening plaatsgevonden van het bestemmingsplan Lemele uit 2004. Deze partiële herziening is echter niet van toepassing op het plangebied van het bestemmingsplan "Kleine kernen, omgeving Bulemansteeg, Lemele". Vandaar dat hierover niets is opgenomen in het bestemmingsplan.

Ad 2.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het KDZ-bedrijf omschreven als zorgboerderij en is een vergelijking gemaakt met kinderopvang en kinderboerderij. Gelet de omvang van de veestapel, kan dit niet worden beschouwd als een ondergeschikte activiteit en doet de vergelijking met kinderopvang en kinderboerderij geen recht aan de situatie. Beter is het om in het kader van milieuzonering een vergelijking te maken met een kleinschalig agrarisch bedrijf met diverse neventakken.

Ad 3.

Zoals hiervoor reeds aangegeven is het KDZ-bedrijf niet beschouwd als een agrarisch bedrijf en is dit bedrijf dientengevolge ook niet meegenomen in het geuronderzoek. Naar aanleiding van deze reactie is alsnog geuronderzoek verricht. De uitkomst is dat het KDZ-bedrijf in de huidige situatie (vanaf de uitmonding luchtwasser) een uitstoot op de nieuwe woningbouwlocatie kent van 1,2 odeur. Bij invulling van de maximale planologische mogelijkheden op het perceel Zandeinde 1 is de belasting op de Bulemansteeg 1,7 odeur. In beide gevallen blijft dit onder de toegestane belasting van 3 odeur. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij. In het plangebied zal gelet het vorenstaande en de ruime afstand tot andere (intensieve) veehouderijbedrijven (geen overbelaste situatie) sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat

conclusie

De zienswijze van indiener wordt gedeeltelijk overgenomen. De toelichting van het plan zal worden aangepast (paragraaf 5.5: milieucategorisering KDZ-bedrijf) en aangevuld (paragraaf 5.6: uitkomsten geuronderzoek).

2. Provincie Overijssel

samenvatting zienswijze

1. Het is niet duidelijk of de beoogde nieuwbouw past in de woonvisie. De gemeente Ommen heeft alternatieve locaties om de vraag naar grotere kavels te realiseren (gedacht kan worden aan Ommen-Oost). De behoefte is vooralsnog onvoldoende onderbouwd;
2. De gebiedskenmerken komen niet helemaal goed terug in de toelichting van het plan en onduidelijk is hoe de inpassing van het plan geborgd wordt.
3. Er is onvoldoende beschreven waarom het projectgebied kan worden beschouwd als stedelijk gebied. Daarmee is ook niet duidelijk of deze woningbouw moet worden beschouwd als reguliere woningbouw of niet. In dat laatste geval zou de KGO van toepassing zijn.

reactie gemeente

Ad 1.

De onderbouwing is op dit punt in overleg met de provincie aangevuld. Onderbouwd is hoe deze nieuwe plancapaciteit zich verhoudt tot de al bestaande plancapaciteit binnen de gemeente Ommen. Tevens is beargumenteerd dat en op welke wijze wordt voldaan aan de duurzame verstedelijkingsladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, 2^e lid van het Bro.

Ad 2.

De opmerking ten aanzien van de gebiedskenmerken wordt overgenomen. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.

De inpassing van het projectgebied (de woningbouwlocatie aan de Bulemansteeg) wordt ter hoogte van de Huusminksteeg 1, het sportpark en de begraafplaats met een geëigende landschappelijke

bestemming geregeld. De inpassing van de kavels onderling gebeurt publiekrechtelijk middels beeldkwaliteitscriteria en een set nadere eisen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Om flexibiliteit te houden in de uitgifte van gronden (grootte van de kavels is onderhandelbaar) is niet gekozen voor een groenbestemming of iets dergelijke tussen de uit te geven kavels. Dit zal vooral ook privaatrechtelijk worden verankerd.

Ad 3.

De toelichting zal op dit onderdeel nog beperkt worden aangevuld. De invulling van dit gebied kan gelet de omliggende functies worden beschouwd als een vorm van inbreiding. Er is geen sprake van een uitbreiding in het buitengebied. De KGO is niet van toepassing.

De provincie heeft reeds aangegeven akkoord te kunnen gaan met bovengenoemde extra onderbouwing.

conclusie

De zienswijze van de provincie wordt overgenomen. De toelichting van het plan zal op alle genoemde punten (paragrafen 3.1.3, 4.1.2, 4.2.4.1.2. en 4.2.4.1.3) worden aangevuld.

IV. Ambtshalve wijzigingen

Dit onderdeel beschrijft de belangrijkste ambtshalve aanpassingen, onderverdeeld naar plantoelichting, planregels en de verbeelding (plankaart).

A. Toelichting

- Paragraaf 3.2 is aangevuld met beeldkwaliteitscriteria. Deze paragraaf fungeert als een beeldkwaliteitsplan;
- Paragraaf 4.2.4.1.1. is gewijzigd voor wat betreft het aspect grondwaterbescherming. Een aantal van 10 woningen kan worden beschouwd als een harmoniërende functie in een grondwaterbeschermingsgebied;
- Paragraaf 5.7.3. is aangepast op basis van het uitgevoerde ecologische onderzoek. In het projectgebieden zijn soorten (Steenuil, dwergvleermuis) aangetroffen, waarvoor het nodig is om een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen. Het bestemmingsplan blijft dan op dit onderdeel uitvoerbaar;
- Paragraaf 5.8.2.2 is aangepast voor wat betreft de schaapskooi. Het betreft een rijksmonument, waarbij de intentie is deze te verplaatsen uit het plangebied;
- Paragraaf 5.9 gaat over lichthinder. Aangegeven is dat het woningbouwgebied wordt beschouwd als een stedelijk gebied in het kader van lichthinder;
- Hoofdstuk 8 is aangepast. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid geldt dat er anterieure overeenkomsten zijn gesloten met betrokken partijen;
- Hoofdstuk 9 is aangevuld met de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg.

B. Regels

- In artikel 3.1 (bestemming "Groen") zijn diverse functies geschrapt. De bestemming "Groen" heeft in het plangebied alleen een invulling als groenvoorziening in de vorm van met name opgaande beplanting. Dit voor de landschappelijke inpassing van de verschillende functies in het plangebied. De bouwmogelijkheid voor sport- en spelvoorzieningen in artikel 3.2 is geschrapt;
- Artikel 7 is aangepast. Het artikel heeft nu alleen nog betrekking op de woning Huusminksteeg 1 en sluit qua regelgeving op wat in het moederplan Kleine kernen is opgenomen voor dergelijke woningen;

- Artikel 8 is geheel omgebouwd. De bestemmingsregeling voor Wonen – uit werken is gewijzigd in een bestemming “Woongebied”, waarbij de regeling uit het moederplan Kleine kernen als basis dient. Deze regeling is aangepast op wat met het stedenbouwkundig plan beoogd is. Het gaat ondermeer om de volgende punten
 - Maximaal 10 vrijstaande woningen zijn toegestaan, per bouwperceel één woning in één bouwlaag met kap;
 - De woningen mogen ingevuld worden als vrijstaande woning maar ook als woningen in combinatie met bedrijf (categorie 1 en 2). Bedrijf mag niet zelfstandig functioneren (bij het bedrijf wonen), buitenopslag alleen achter de woning, parkeren op eigen erf, geen zelfstandige detailhandel. Er is maximaal 200 m² bedrijfsbebouwing toegestaan;
 - De oppervlakte van het bouwperceel bedraagt minimaal 800 m². Er moet minimaal 5 mtr afstand van de woning tot de perceelgrens zijn;
 - Schaapskooi krijgt een afzonderlijke aanduiding, die met een binnenplanse bepaling geschrapt kan worden;
 - Er worden nadere eisen opgenomen om de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit te kunnen bewerkstelligen.

C. Verbeelding

- De bestemming Wonen – Uit te werken is omgezet naar Woongebied. Ook de bouwkael nabij de Huusminksteeg 1 is ondergebracht in deze bestemming;
- De groenstrook tussen sportveld en woningen is doorgetrokken tussen de begraafplaats en woningbouwlocatie, zodat ook hier een landschappelijke afscherming ontstaat;