



**GEMEENTE
OMMEN**

**Bestemmingsplan
Buitengebied,
Lemelerweg 25c, 27 en 29, Lemele**

Augustus 2015

Vastgesteld



Bestemmingsplan

“Buitengebied, Lemelerweg 25c, 27 en 29, Lemele”

Plannaam: Buitengebied, Lemelerweg 25c, 27 en 29, Lemele
IMRO-idn: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0004-vg01
Status: Vastgesteld
Datum: Augustus 2015



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

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	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGEN	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	GEUR	38
5.7	ECOLOGIE.....	39
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	45
6.1	VIGEREND BELEID.....	45
6.2	WATERPARAGRAAF	46
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
7.1	INLEIDING.....	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	52
9.1	VOOROVERLEG.....	52
9.2	INSPRAAK.....	52

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 53

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	54
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 3	GEEN WATERSCHAPSBELANG.....	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de voormalige bedrijfspercelen aan de Lemelerweg 27 en 29 te Lemele. Op de percelen zijn een showroom, een bedrijfswoning met garage en een bedrijfshal aanwezig. Deze gebouwen waren voorheen in gebruik bij een mechanisatiebedrijf. Dit bedrijf heeft enkele jaren geleden nieuwbouw gepleegd op het naastgelegen perceel (Lemelerweg 25c). Sindsdien hebben de gebouwen veelal leeggestaan.

Initiatiefnemer is voornemens de twee bedrijfspercelen aan de Lemelerweg 27 en 29 te herontwikkelen. De bestaande showroom (Lemelerweg 29) zal worden verbouwd tot reguliere burgerwoning (met inpandig bijgebouw). De bedrijfswoning (Lemelerweg 27) met bijbehorende bedrijfshal zal een zelfstandig bedrijfsperceel gaan vormen. De gronden gelegen op het voorste deel van het perceel mogen, met uitzondering van het gebruik van de in- en uitrit ten behoeve van bedrijfsmatig verkeer, uitsluitend worden gebruikt voor het wonen. Dit ter voorkoming dat de milieudruk op de nieuwe woning te hoog wordt. De op het bedrijfsperceel toegestane bedrijfsactiviteiten, maximaal categorie 3.1, wijzigt niet met dit plan.

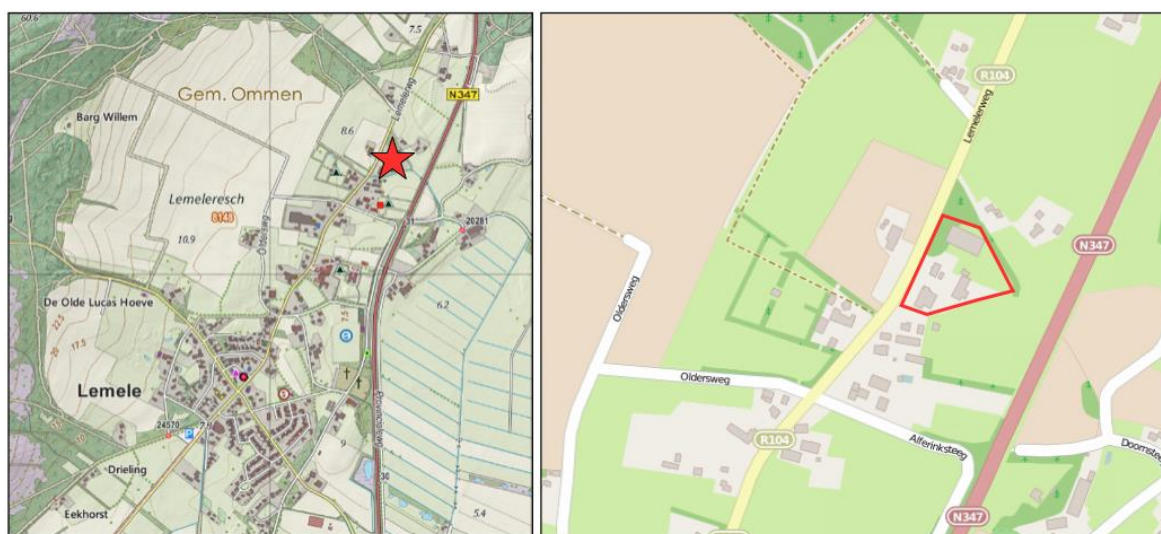
Op dit bestemmingsplan is, gelet op het feit dat er sprake is van een toevoeging van een woning in het buitengebied, de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Dit plan omvat diverse kwaliteitsimpulsen waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal worden verbeterd. Onder meer wordt er aan de overzijde van de Lemelerweg een forse houtsingel aangelegd. Deze houtsingel is opgenomen in het plangebied en voorzien van een passende bestemming.

Het herontwikkelen van de bedrijfspercelen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste planologische kaders. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Opgemerkt wordt dat het perceel Lemelerweg 25c tevens onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Met meenemen van dit perceel is noodzakelijk ter voorkoming dat op basis van het geldend bestemmingsplan nog een extra bedrijfswoning kan worden gebouwd. Voor het overige blijven de planologische kaders voor dit perceel overeenkomstig het geldende bestemmingsplan gehandhaafd. Opgemerkt wordt dan ook dat in dit bestemmingsplan uitsluitend op het perceel wordt ingegaan daar waar noodzakelijk wordt geacht.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat een drietal percelen gelegen aan de Lemelerweg 25c, 27 en 29 in het buitengebied van Lemele. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het dorp Lemele en de directe omgeving weergegeven. Opgemerkt wordt dat het plangebied op basis van de Wegenwet weliswaar in het buitengebied is gelegen, maar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt onderdeel uitmaakt van het kernrandgebied van Lemele.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Lemele en de directe omgeving (Bron: Opentopo/ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, Lemelerweg 25c, 27 en 29, Lemele” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.buiten2012bp0004-vg01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 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 Huidig planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 2013-2’. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld op 30 oktober 2014. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. In deze verbeelding is met de rode omlijning globaal de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2013-2” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Bestemming: ‘Bedrijf’
- Dubbelbestemming: ‘Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke waarden’
- Dubbelbestemming: ‘Waarde - Archeologische verwachting 1’
- Maatvoeringsaanduiding: ‘maximum bebouwingspercentage: 50%’

- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – mechanisatiebedrijf'
- Functieaanduiding: 'agrarisch loonbedrijf'
- Gebiedsaanduiding: 'milieuzone – intrekgebied'

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn onder meer bedoeld voor bedrijven (categorie 1 en 2), een loonwerkersbedrijf (ter plaatse van de aanduiding) en een mechanisatiebedrijf (ter plaatse van de aanduiding). In de bouwregels is bepaald dat er bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, een en ander met inachtneming van de gestelde maatvoeringseisen.

De voor 'Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden, de in dit gebied voorkomende landschappelijke waarden in de vorm van kleinschaligheid, grillig kavelpatroon, verspreid liggende bebouwing en onbebouwde essen en kleinschalige landschapselementen zoals de bestaande houtwallen.

Vanwege eventueel voorkomende archeologische waarden zijn de gronden in het plangebied tevens voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachting 1". In deze dubbelbestemming is bepaald dat bij ontwikkelingen groter dan 2.500 m² en met een diepte van 50 centimeter of meer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens beschermd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het intrekgebied.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De in de regels opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn ontoereikend om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de landschappelijke aspecten van de omgeving en de huidige situatie in het plangebied beschreven.

2.1 Landschappelijke aspecten

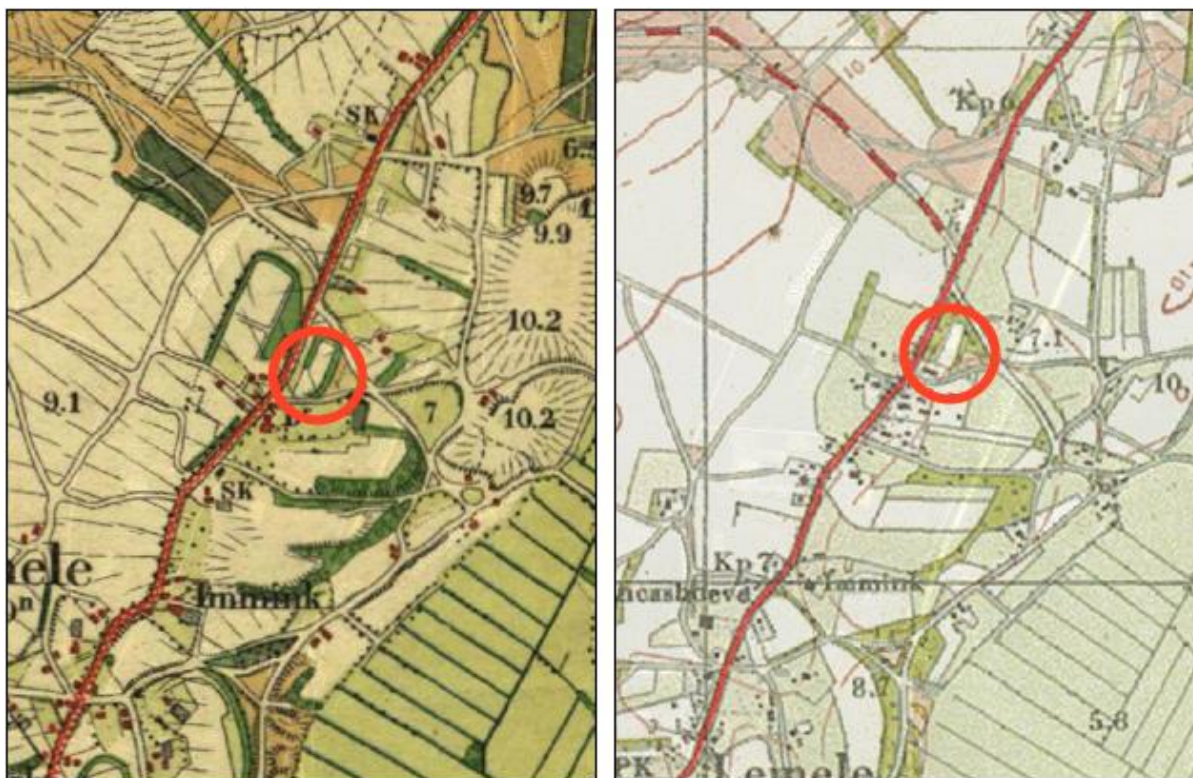
De noord-zuidverbinding tussen Ommen en Hellendoorn liep oorspronkelijk door het dorp Lemele, waardoor de structuur van het dorp in de loop der jaren een enigszins langgerekte vorm heeft gekregen. De zandwegen naar de hoger gelegen heidevelden en de lager gelegen madelanden vormen een fijnmazig netwerk 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 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 Lemeleresch zijn van groot belang voor de ruimtelijke verwevenheid tussen het dorpsgebied en 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.

Op de hieronder afgebeelde historische kaarten 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.



Afbeelding 2.1 Historische kaart van het plangebied en omgeving rond 1900 & 1950 (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 1950 was de locatie dichter beplant dan in de huidige situatie. Houtwallen rondom het erf zorgden voor een besloten plek.

2.2 Het plangebied

Het plangebied omvat een drietal bebouwde percelen gelegen aan de Lemelerweg 25c, 27 en 29 te Lemele. Daarnaast maken enkele gronden aan de overzijde van de Lemelerweg onderdeel uit van het plangebied vanwege het feit dat ter plaatse een houtsingel wordt aangelegd.

In de omgeving van het plangebied is sprake van een sterke menging van functies. De hoofdfuncties betreffen wonen, recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid.

Vanuit ruimtelijk oogpunt vormt het plangebied een beeldbepalende entree van Lemele. Dit vanwege het feit dat vanaf het plangebied de bebouwingsconcentratie langs de Lemelerweg tot aan de kern Lemele behoorlijk fors is en oogt als lintbebouwing. Er is hier als het ware sprake van een historisch gegroeid lint dat vanuit ruimtelijk oogpunt kan worden aangemerkt als kernrandgebied van Lemele.

De bebouwde percelen worden aan de noord-, oost- en zuidzijde begrensd door groenvoorzieningen. Ten westen van de percelen is infrastructuur aanwezig, te weten de Lemelerweg.

In afbeelding 2.2 is het plangebied in de directe omgeving weergegeven. Met de blauwe lijn is indicatief de toekomstige kavelgrenzen tussen de percelen weergegeven.



Afbeelding 2.2 Ligging van het plangebied in de directe omgeving (Bron: Bing Maps)

Op het perceel Lemelerweg 25c bevindt zich in de huidige situatie een bedrijfshal ten behoeve van het mechanisatiebedrijf.

Op het perceel Lemelerweg 27 bevindt zich momenteel een bedrijfswoning met een garage en daarachter een bedrijfshal. De bedrijfswoning behoorde voorheen bij het mechanisatiebedrijf. De bedrijfshal, gesitueerd op het achtererf, heeft een oppervlakte van circa 400 m². De hal was voorheen tijdelijk verhuurd aan een loonwerkerbedrijf, maar sinds het vertrek van deze huurder is de hal weer leeg komen te staan. De uitstraling van dit deel van het plangebied doet relatief rommelig aan doordat er geen concrete gebruiker van de gronden meer is.

Op het perceel Lemelerweg 29 staat in de huidige situatie een showroom. De showroom, met een oppervlakte van circa 450 m², werd voorheen gebruikt door het mechanisatiebedrijf. Sinds de verplaatsing naar de nieuwe locatie staat de showroom leeg.

In afbeelding 2.3 zijn foto's opgenomen van de bestaande situatie binnen het plangebied.



Afbeelding 2.3 Foto huidige situatie boven: Lemelerweg 27 onder: Lemelerweg 29 (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

Opgemerkt wordt dat het perceel Lemelerweg 25c tevens onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Met meenemen van dit perceel is noodzakelijk ter voorkoming dat op basis van het geldend bestemmingsplan nog een extra bedrijfswoning kan worden gebouwd. Voor het overige blijven de planologische kaders voor dit perceel overeenkomstig het geldende bestemmingsplan gehandhaafd. In dit hoofdstuk wordt dan ook niet nader ingegaan op dit perceel.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om twee percelen gesitueerd aan de Lemelerweg te herontwikkelen. De bestaande showroom zal worden verbouwd tot reguliere burgerwoning. Ongeveer de helft van het gebouw wordt aangewend als woning. Het overige deel zal dienst doen als bijgebouw bij de woning. In afbeelding 3.1 een uitsnede van de plattegrond van het gebouw opgenomen, met daarin de toekomstige scheiding tussen de woning en het bijgebouw. Opgemerkt wordt dat de afbeelding niet georiënteerd is op het noorden. Het bijgebouw betreft het bovenste deel van het gebouw, de woning het onderste deel.



Afbeelding 3.1 Gewenste inrichting van het gebouw Lemelerweg 29

De bestaande bedrijfswoning dat voorheen behorende tot het mechanisatiebedrijf wordt niet meer ten behoeve van het bedrijf gebruikt. De bedrijfswoning (Lemelerweg 27) met bijbehorende bedrijfshal zal een zelfstandig bedrijfsperceel gaan vormen. De gronden gelegen op het voorste deel van het perceel mogen, met uitzondering van het gebruik van de in- en uitrit ten behoeve van bedrijfsmatig verkeer, uitsluitend worden gebruikt voor het wonen. Dit ter voorkoming dat de milieudruk op de nieuwe woning nr. 29 te hoog wordt. Opgemerkt wordt dat middels dit bestemmingsplan geen hogere bedrijfscategorie (max. 3.1) toestaat dan die op basis van het geldend bestemmingsplan al zijn toegestaan ter plaatse.

Op 20 januari 2015 heeft de gemeente Ommen besloten om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Wel werd onder meer de voorwaarde gesteld dat er voldaan dient te worden aan het KGO-beleid (vanwege de toevoeging van een woning) en er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2 Landschappelijke inpassingen

Buro Stad en Land heeft hiervoor een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In dit plan wordt in woord en beeld inzichtelijk gemaakt op welke wijze wordt geïnvesteerd in het kader van de KGO en hoe wordt gekomen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierna zijn enkele onderdelen uit het plan opgenomen. Voor het volledige inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Onderstaande afbeelding omvat de inrichtingstekening van de toekomstige erven. Met de rode omlijning is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.2 Gewenste inrichting van de percelen (Bron: Buro Stad en Land)

Het plangebied wordt op een landschappelijk adequate wijze ingepast. Het moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

Met de functieverandering zal het bebouwde oppervlak in beginsel niet toenemen. Wel wordt het erf opgedeeld in twee aparte eenheden (nr. 27 en 29). Met de inrichting van het erf moet hierop gereageerd worden. De inritten worden verlegd om een duidelijke en logische ontsluiting te voorzien. Op het erf, met

name aan de westzijde, komt al enig groen voor in de vorm van bomen. Deze bomen blijven behouden. Op het erf zullen enkele solitaire linden en kastanjes aangeplant worden. Rondom het cluster erven komt al een houtsingel voor. Deze schermt de gebouwen af. Aan de zuidzijde van het erf komt eveneens een singel voor. Op het erf kan hierdoor volstaan worden met enkele beukenhagen rondom de tuin. De groene elementen laten de woning met bijgebouwen opgaan in de omgeving. Om enige afscherming tussen de tuinen te hebben zal er een beukenhaag geplant worden. Schuttingen moeten verdeeld worden in het buitengebied. De tuinen kunnen naar eigen inzicht aangelegd worden. De voorkeur bestaat wel om gebiedsvreemde grote heesters te voorkomen (coniferen, laurierkers). Beter is om te kiezen voor meer passende beplanting als hortensia, rhododendron, vaste planten en kruiden.

Naast de basisinspanning is in voorliggend geval tevens de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. De extra kwaliteitsimpuls bestaat in voorliggend geval uit een afname van de milieudruk op de omgeving door herbestemming van het perceel Lemelerweg 29 naar wonen, het investeren in de authenticiteit van het pand nr. 29 en het aanleggen van een brede houtsingel om zodoende een groene entree naar Lemele te voorzien.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De percelen worden primair ontsloten via de Lemelerweg. Hierbij wordt voor wat betreft het perceel Lemelerweg 27 gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitritten, wel wordt deze in beperkte mate verlegd. Voor het perceel Lemelerweg 29 wordt een nieuwe in- en uitrit aangelegd. Gezien de relatief beperkte verkeersintensiteit op de Lemelerweg en de aard en omvang van de ontwikkeling levert de voorgenomen ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op. Vanuit planologisch oogpunt wordt zelfs een afname van de verkeersbewegingen verwacht, dit vanwege het feit dat een verkeersaantrekkende functie (showroom) komt te vervallen.

3.3.2 Parkeren

Feitelijk is er geen verandering voor wat betreft de parkeerbehoefte voor het perceel Lemelerweg 27. Dit vanwege het feit dat planologisch gezien er geen wijziging van de functies plaatsvindt. De parkeerbehoefte ter plaatse wijzigt dan ook niet, het parkeren zal blijven plaatsvinden op eigen perceel.

Wat betreft het perceel Lemelerweg 29 wordt opgemerkt dat er sprake is van het herbestemmen van een bedrijf (showroom) naar wonen. Voor woningen wordt uitgegaan van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. In voorliggend geval is er op het perceel voldoende ruimte aanwezig voor twee parkeerplaatsen. Vanuit planologisch oogpunt wordt zelfs een afname van de parkeerbehoefte verwacht, dit vanwege het feit dat een verkeersaantrekkende functie (showroom) komt te vervallen.

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.

Opgemerkt wordt dat het perceel Lemelerweg 25c uitsluitend is meegenomen, vanwege het uitsluitend van een extra bedrijfswoning binnen het plangebied. Er worden geen planologische wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van dit bedrijfsperceel. In dit hoofdstuk wordt dan ook niet nader ingegaan op dit perceel.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

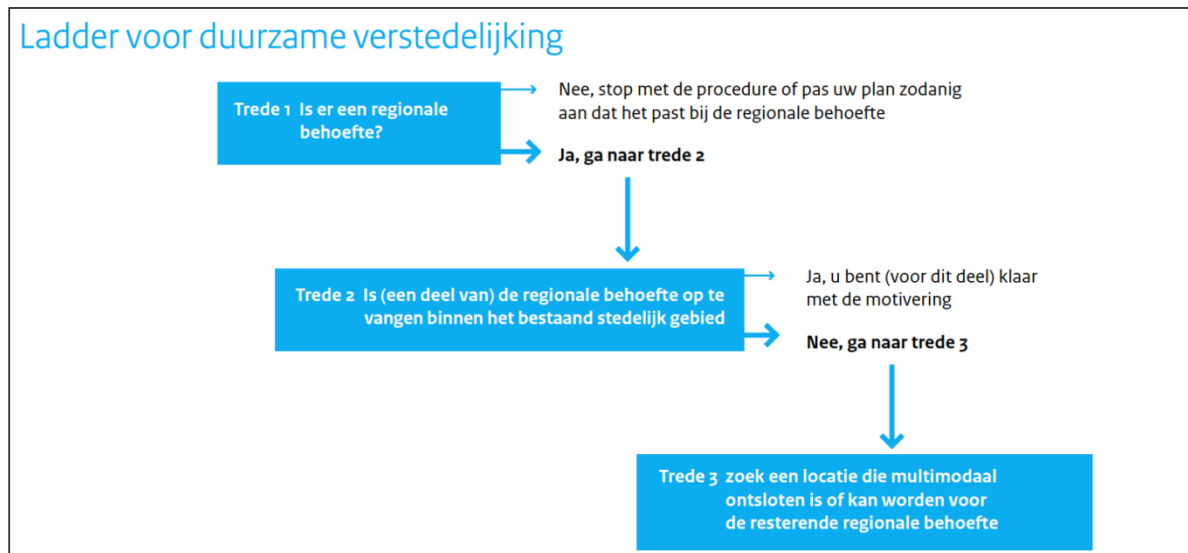
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselveltdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd:

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak van 18 december 2013 van de RvS (201302867/1/R4) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen (waarvan 3 middels een wijzigingsbevoegdheid) niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 1 extra woning mogelijk. Wat betreft het perceel Lemelerweg 27 wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een uitbreiding van het perceel of de gebruiks- of bouwmogelijkheden (max. bedrijvigheid categorie 3.1). In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening 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 juridisch geborgd is.

4.2.3 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 '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.

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 in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

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

4.2.4.2 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 ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

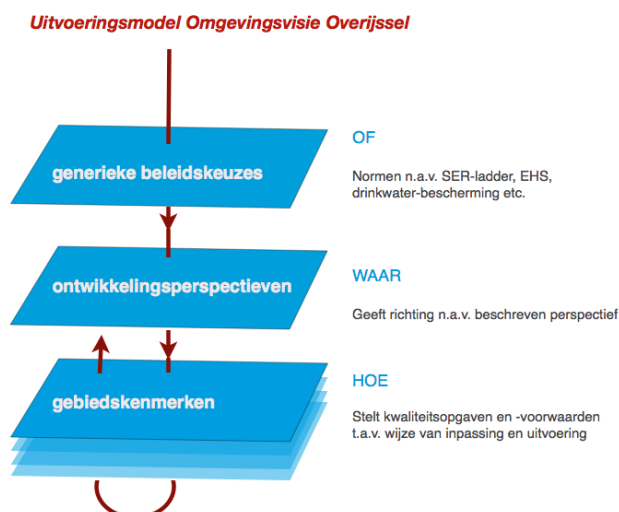
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 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. 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.

Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn de artikelen 2.1.4, 2.1.6, 2.2.2 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna worden de artikelen puntsgewijs benoemd en getoetst.

Artikel 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied omvat een drie bestaande bedrijfsterreinen waarvan er twee worden herbestemd. Door herbestemming is hergebruik van de bestaande bebouwing mogelijk. Er worden in beginsel geen gebouwen gesloopt dan wel nieuw opgericht en van uitbreiding van de bestaande terreinen is geenszins sprake. In voorliggend geval vindt dan ook optimaal hergebruik van bestaande erven plaats en is het voornemen in overeenstemming met artikel 2.1.4. van de verordening. Er is immers geen sprake van een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuze 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

In voorliggend geval is sprake van hergebruik van bestaande erven. Gelet op de huidige situatie, welke rommelig oogt, vindt met de voorgenomen ontwikkeling al een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. De woning wordt gerealiseerd in een vrijgekomen bedrijfsgebouw.

Wat betreft landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat het plangebied al vrij goed landschappelijk is ingepast. Met het aanplanten van een aantal solitaire streekeigen bomen (Paardekasatanjer en Kleinbladige linde) en een beukenhaag wordt voldaan aan de basisinspanning. Naast de basisinspanning wordt er in voorliggend geval ook een aanvullende kwaliteitsprestatie geleverd.

De mate van de kwaliteitsimpuls hangt van drie criteria af:

- Kent het een gebiedsvreemde of gebiedseigen functie;
- schaal van de impact op de omgeving;
- eigen belang of algemeen belang.

In dit geval is er sprake van een gebiedsvreemde functie (maar in de kernrandzone) zonder impact op de omgeving, waarmee een eigen belang wordt gediend. Gelet op de aard en omvang van de omgeving en de (zeer) beperkte impact op de omgeving kan in voorliggend geval worden volstaan met een relatief beperkte invulling van de KGO.

Vermindering van de milieudruk (verkleinen niet agrarische bestemming in een woonbestemming) kan onder de KGO worden geschaard. Daarmee is de KGO nog onvoldoende ingevuld. Het voormalige bedrijfspand wordt teruggebracht in authentieke staat (architectuur/cultuurhistorie). Een erfensemble bestond van oorsprong uit een woning met bijgebouwen. De woning nr. 27 kan gezien worden als het hoofdgebouw op het erf. De om te bouwen voormalige showroom zal hiermee qua archetype onderdanig aan de woning zijn. Aangezien het gehele erf inclusief het mechanisatiebedrijf aan de noordzijde al wordt afgeschermd met een flinke houtsingel kan er op de locatie zelf geen verdere aanplant van groen plaatsvinden.

Aan de noordwestzijde zal in de nabije toekomst een oud agrarisch erf getransformeerd worden naar een woonerf met twee wooneenheden. Dit erf ken ruimtelijk gezien een sterke binding met het plangebied. Rondom het plangebied komen brede houtsingels voor. De kwaliteit van het gebied wordt juist bepaald door het contrast in openheid met zichtlijnen op de Lemelerberg. Door aan de noordzijde van het plangebied een brede houtsingel naast een reeds bestaande camping te planten wordt de entree van Lemele groener en worden zichtlijnen op de Lemelerberg versterkt. De singel versterkt de eenheid van de erven rondom het plangebied. Wel zal de singel minimaal 10 meter breed moeten zijn. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is dit vastgelegd.

Geconcludeerd wordt dat er een goede balans is gevonden in de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte. Hier wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

Voor een nadere toelichting op de investeringen in de groene omgeving wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de burgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met burgemeenten niet voor burgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuze 'Nieuwe woningbouwlocaties'

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen plannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

De woonvisie van de gemeente Ommen is vertaald in het Woonplan 2011-2014. De planhorizon van dit beleidsdocument loopt tot 2015 en is dan ook niet meer actueel. Op dit moment wordt er gewerkt aan het actualiseren van het woonplan. In het Gemeentelijk omgevingsplan (GOP) wordt echter wel nader ingegaan waar eventueel het toevoegen van woningen tot de mogelijkheden behoort. Voor nadere informatie hierover wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.2.

In voorliggend geval gaat het om een netto toevoeging van één woning (Lemelerweg 29) in een vrijgekomen (agrarisch) bedrijfsgebouw. De toekomstige bewoners van de nieuwe bewoners zijn reeds bekend en er is in dit geval dan ook sprake van een concrete behoefte. Gesteld wordt dat het GOP en hiermee ook het Woonplan 2011-2014 geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt dan ook voldaan aan het bepaalde in artikel 2.2.2 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

In de Omgevingsverordening Overijssel zijn ook bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterwingebieden in Overijssel. Voor zover in dit kader van belang is in 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 de generieke beleidskeuze 'Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden'

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. Bij niet-risicovolle functies en bij het stand-stillprincipe gaat het respectievelijk om:

- Niet-risicovolle functies: *alle functies behalve harmoniërende functies (functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning) 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 gaat het om de herontwikkeling van een tweetal percelen naar een zelfstandige bedrijfsperceel en een woonperceel. Wat betreft het bedrijfsperceel wordt opgemerkt dat er sprake is van een bestaande situatie, van het nieuwvestigen dan wel uitbreiden van een risicovolle functie (voor zover hier al sprake van is) is dan ook geen sprake. Daarnaast wordt, zo blijkt uit de toelichting op de Omgevingsverordening Overijssel, de functie wonen niet aangemerkt als risicovol indien het aantal woningen minder dan 10 bedraagt. In voorliggend geval wordt er maximaal 1 extra woning mogelijk gemaakt, waardoor het een niet-risicovolle functie betreft. Gelet op het feit dat ter plaatse van de nieuwe woning de bestemming 'Bedrijf' komt te vervallen, kan zelfs worden gesteld dat er sprake is van een verbetering van de situatie.

Gesteld wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebied (intrekgebied Archemerberg). Het plangebied is op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'milieuzone- intrekgebied'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat de desbetreffende gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen in het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap". In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Gebieden met een dergelijk ontwikkelingsperspectief zijn bedoeld voor diverse functies, waaronder wonen en (agrarische) bedrijvigheid. Het herbestemmen van bestaande bedrijfspcelen ten behoeve van wonen en bedrijvigheid is dan ook passend binnen dit ontwikkelingsperspectief. De ontwikkeling brengt geen belemmering met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies zoals wonen en natuur. Hiervoor wordt ook verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Het plangebied wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten. Gesteld wordt dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de voorgenomen ontwikkelingen en inpassing aanzienlijk wordt verbeterd. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

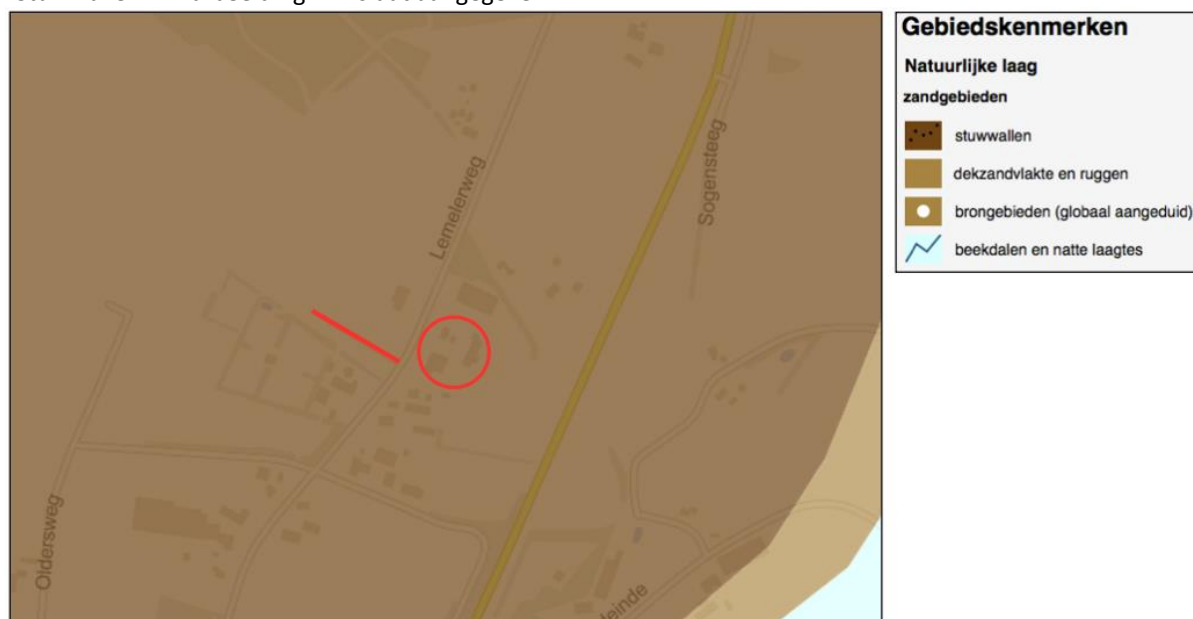
4.2.5.3 Gebiedskenmerken

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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Stuwwallen". In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 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. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

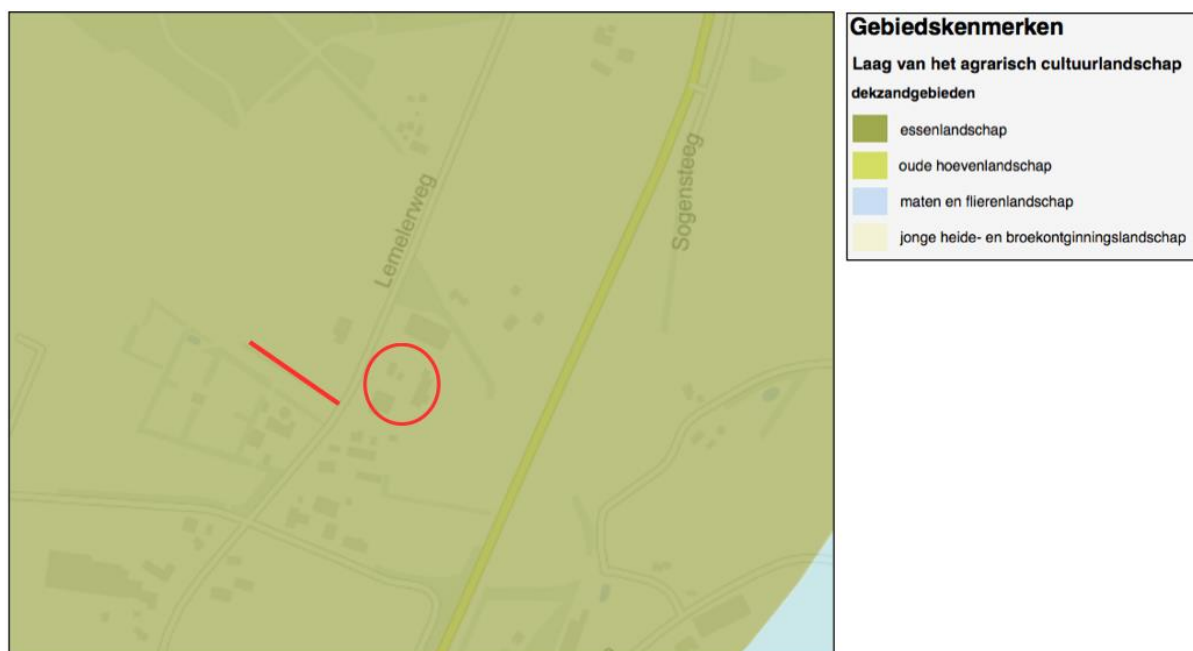
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In voorliggend geval gaat het om het herontwikkelen van bestaande bebouwde percelen. Van een uitbreiding van de desbetreffende percelen waardoor bijvoorbeeld hoogteverschillen verloren gaan of andere kenmerken van de 'Natuurlijke laag' worden aangetast is geenszins sprake. Met het bepalen van de landschappelijke inpassing van het plangebied is rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In de "Laag van 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.

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Essenlandschap". In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Essenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Essenlandschap"

Het essenlandschap 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 steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het plangebied is gelegen op de flank van de es en niet op de es zelf. Daarnaast is er geen sprake van een toename van bebouwing. Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is bijvoorbeeld rekening gehouden met het karakteristiek van het essenlandschap en het planten van streekeigen beplanting. Door de zorgvuldige inpassing sluit de ontwikkeling goed mogelijk aan bij de gebiedskenmerken en zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden verbeterd. Geconcludeerd wordt dat de laag van het agrarisch cultuurlandschap zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3. De "Stedelijke laag"

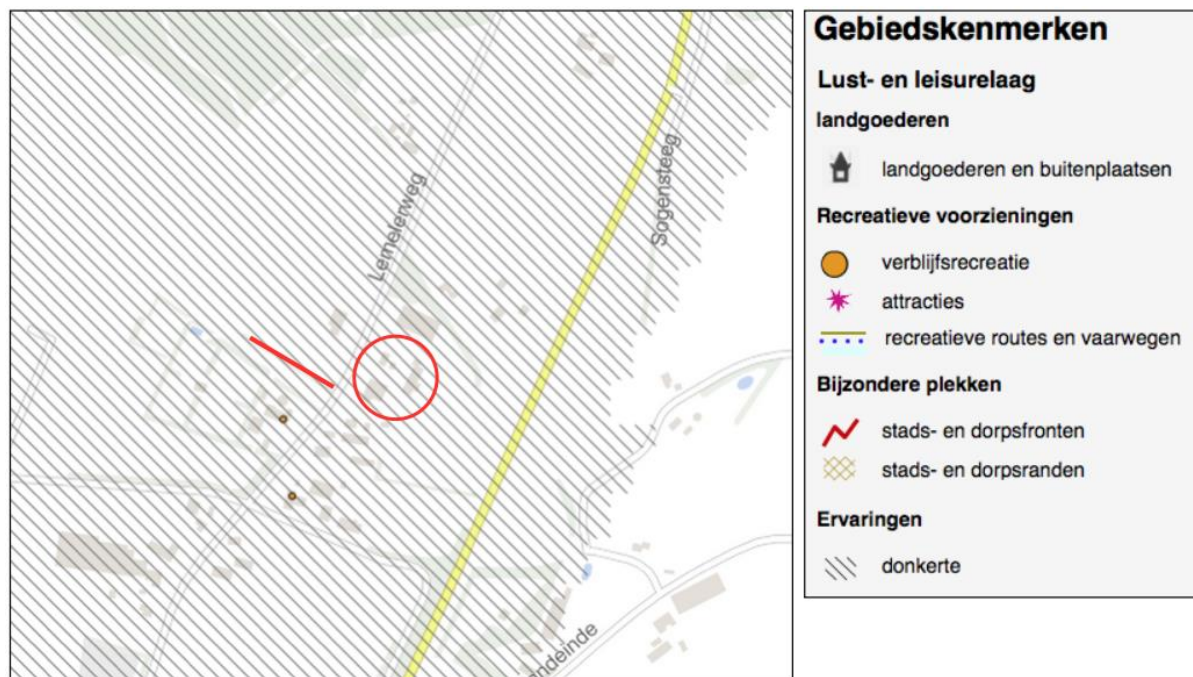
Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De "Lust- en leisurelaag"

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie zelf heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Lust- en leisurlaag" de aanduiding "donkerte" In afbeelding 4.6 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.6 Lust- en leisurlaag: "Donkerte" (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisurlaag"

Gelet op het voornemen is van een wijziging van gebruik van kunstlicht ter plaatse van het perceel Lemelerweg 27 geen sprake. Verwacht wordt dat het verbouwen van de bestaande showroom naar woning niet zal leiden tot een toename van kunstlicht. Dit vanwege het feit dat een showroom gelet op de functie (grote ramen, geen gordijnen etc.) een relatief grote uitstraling van kunstlicht met zich mee brengt. Daarnaast is er in het voorliggende geval, gelet op de reeds aanwezige functies (wonen, recreatie en bedrijvigheid) in de omgeving, al sprake van gebruik van kunstlicht. Geconcludeerd wordt dat het aspect donkerte geen belemmering vormt voor het voornemen. Derhalve wordt opgemerkt dat overbodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk wordt vermeden.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten gebruik in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

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. 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*”, “*werken*” 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.

Werken

De agrarische- alsmede recreatieve/toeristische bedrijvigheid is voor gemeente Ommen van groot belang. Voorkomen moet worden dat er een economisch monocultuur ontstaat, diversiteit in de economische structuur is wenselijk.

Landschap

Het Ommer 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 Toetsing van het initiatief aan het “Ommer Motief”

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan het creëren van voldoende woonmogelijkheden in en nabij de kern van Lemele. In voorliggend geval zijn de toekomstige bewoners van de woning reeds bekend, oftewel er is sprake van concrete behoefte. Daarnaast wordt kan het perceel Lemelerweg 27 in de toekomst als woon-werklocatie worden aangewend. Hierdoor wordt het perceel voor de verkoop of verhuur aantrekkelijker. Door de ontwikkeling wordt dan ook bijgedragen aan de sociale en economische vitaliteit ter plaatse. Tot slot wordt opgemerkt dat door het landschappelijk inpassen van het plangebied de ruimtelijke

kwaliteit aanzienlijk zal gaan verbeteren. Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij hetgeen opgenomen in de toekomstvisie.

4.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) vastgesteld. Het GOP is tevens een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 4.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.2.2 Ambities GOP

Het GOP gaat 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 zijn met name de thema's "Wonen" en "Werken". Op deze thema's wordt hierna ingegaan.

4.3.2.3 Wonen

De gemeente Ommen wil een groene, duurzame en zelfstandige gemeente blijven waar het goed en veilig wonen is. Zij wil aan de eigen inwoners voldoende mogelijkheden bieden om zich te huisvesten. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar jongeren, jonge gezinnen en ouderen, om te voorkomen dat deze groepen de gemeente moeten verlaten. De gemeente wil een aantrekkelijke gemeente blijven voor jeugd, jongeren en gezinnen met jonge kinderen. Dit is nodig om de leefbaarheid en het hoge voorzieningenniveau op het terrein van onderwijs, sport en cultuur vast te kunnen houden. Er moet worden geïnvesteerd in het behouden en versterken van de aantrekkingskracht van Ommen op deze groepen. Ter versterking van het voorzieningenniveau en de lokale werkgelegenheid wil de gemeente dan ook dat er voldoende woningen worden gebouwd. Daarnaast profileert de gemeente zich op het terrein van duurzaamheid.

4.3.2.4 Werken

De gemeente zet in op het behouden en uitbreiden van werkgelegenheid in bestaande bedrijvigheid. De bedrijvigheid wordt zoveel mogelijk geconcentreerd op de daartoe beschikbare bedrijventerreinen De Strangen, Alteveer, De Rotbrink, Balkerweg en Beerzerveld.

De gemeente wil in enkele overgangsgebieden, tussen het aaneengesloten bebouwde gebied en het buitengebied, een bredere en ruimere menging van de functies wonen en bedrijvigheid toestaan. Een beperkte ontwikkelruimte vanuit zowel het belang van de omgevingskwaliteit, als het belang om bij nieuwe

bedrijvigheid in eerste instantie te focussen op het gevuld krijgen van het nieuwe, nog niet uitgegeven, deel van het bedrijvenpark De Rotbrink.

Voor het realiseren van de ambities rond bedrijvigheid en voorzieningen worden diverse van belangzijnde zaken genoemd, waaronder het zoeken naar en locatie voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid in Lemele en het ontwikkelen van enkele kernrandzones (woon/werk).

4.3.2.4 Gebiedsgericht deel Kleine Kernen

Op kleine schaal zijn er opgaven in de kernen. Deze opgaven hebben betrekking op het bouwen van woningen (Lemele en Beerzerveld), voorzieningen in de sfeer van zorg (Beerzerveld) en bedrijvigheid (Beerzerveld), deels te realiseren via hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen, deels via herontwikkeling en het optimaliseren van het gebruik van het bestaande bedrijventerrein Beerzerveld en de ontwikkeling van een kernrandzone bij Beerzerveld (overgang kern naar buitengebied). In Lemele speelt de ontwikkeling van de Imminkhoeve en de herinrichting van het sportpark en omgeving met woonfunctie (Bulemansteeg).

Voor zowel Lemele als Beerzerveld is een dorpsplan opgesteld, onder meer gericht op het in stand houden van het nog aanwezige voorzieningenniveau als basis voor de leefbaarheid van beide kernen. De aanwezigheid van basisvoorzieningen zoals onderwijs, winkel en/of zorgvoorziening in combinatie met onder meer mantelzorg, is ook voor de andere kernen van belang voor de leefbaarheid. Voor alle kernen geldt een basisniveau als woonservicegebied op het terrein van welzijn en zorg. Mantelzorg en nieuwe zorgconcepten op afstand van zorgaanbieders spelen daarbij een belangrijke rol in het bereiken van dit basisniveau.

4.3.2.5 Spelregels GOP

In het GOP heeft de gemeente een aantal basale spelregels opgenomen voor ontwikkelingen waar initiatiefnemers rekening mee moeten houden. Deze luiden als volgt:

1. U dient belanghebbenden tijdig te informeren over uw initiatief (beoogde ruimtelijke ontwikkeling).
2. U hebt een inspanningsverplichting om draagvlak te verkrijgen voor uw initiatief bij belanghebbenden.
3. Uw initiatief dient op aantoonbare duurzame wijze gerealiseerd te worden.
4. Uw initiatief dient bij te dragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit.
5. Uw initiatief dient bij te dragen aan de leefbaarheid van wijk of buurt (Noaberschap).
6. Wanneer er sprake is van negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid dient u deze effecten adequaat te compenseren.

De uitwerking van deze spelregels wordt vastgelegd in een overeenkomst of op onderdelen in de bestemmingsregels. Aangegeven dient te worden (per voorwaarde) op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de gestelde spelregels.

Ad 1: direct omwonenden buiten het plangebied zijn vroegtijdig, voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, geïnformeerd over het voornemen. Omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ad 2: verwezen wordt naar ad1

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid. Het plan bestaat onder meer uit het hergebruiken van bestaande gebouwen.

Ad 4: door de gebouwen binnen het plangebied op te knappen en de omliggende gronden op te ruimen wordt de omgevingskwaliteit ter plaatse aanzienlijk versterkt. Daarnaast wordt middels het verrichten van landschappelijke inpassingen de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Ad 5: het plan draagt bij aan zowel de sociale (jonge toekomstige bewoners) als economische (bedrijfsperceel voor lokale ondernemer) vitaliteit.

Ad 6: in voorliggend plantoelichting blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan het “Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen”

Het plangebied is formeel gelegen binnen het buitengebied, wel is het gebied gelet op de hoge bebouwingsconcentratie en de nabije ligging tot de kern Lemele aan te merken als kernrandgebied. De gemeente acht de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse passend. Met het verbouwen van de voormalige showroom naar woning wordt invulling gegeven aan een concrete behoefte, toekomstige bewoners zijn immers bekend, en wordt er bijgedragen aan de sociale vitaliteit (leefbaarheid). Daarnaast zal het bedrijfsp perceel Lemelerweg 27 (bedrijfswoning met bedrijfshal) in de toekomst als zelfstandig bedrijfsp perceel worden aangewend. Gelet op de mogelijkheden (wonen en werken) alsmede de aanwezige bebouwing wordt het perceel aantrekkelijk geacht voor kleine en middelgrote (lokale) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan beoogd passend zijn binnen de spelregels zoals opgenomen in het GOP.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in hiervoor behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

Opgemerkt wordt dat het perceel Lemelerweg 25c uitsluitend is meegenomen, vanwege het uitsluitend van een extra bedrijfswoning binnen het plangebied. Er worden geen planologische wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van dit bedrijfsp perceel. In dit hoofdstuk wordt dan ook in beginsel niet nader ingegaan op dit perceel. Uitsluitend daar waar het noodzakelijk wordt geacht wordt het perceel benoemd.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelig object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaai en industrielawaai.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Wat betreft de bedrijfswoning is in voorliggend geval sprake van een bestaande situatie. Voor de nieuwe woning dient echter de geluidsbelasting inzichtelijk te worden gemaakt.

De nieuwe woning ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Lemelerweg en de N- 347.

Buijvoets Bouw- en geluidsadvies heeft voor een tegenovergelegen ontwikkeling (Lemelerweg 26-28) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (kenmerk 11.062b1) uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat op een afstand van 29 meter uit de as van de Lemelerweg de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van verkeer op de Lemelerweg circa 39 dB bedraagt en er voldaan werd aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De te verbouwen showroom ligt op circa 25 meter uit de as van de weg. Gelet op de onderlinge afstand is derhalve te verwachten dat de geluidsbelasting op de gevel minder dan de voorkeursgrenswaarde zal bedragen.

Wat betreft de N-347 wordt opgemerkt dat de te verbouwen showroom op ongeveer 150 meter uit de as van de weg komt te liggen. Hierna is een afbeelding met de geluidsbelasting van de weg opgenomen.



Afbeelding 5.1 Geluidsbelasting provincialeweg N-347 (Bron: Provincie Overijssel)

Zoals waarneembaar is de te verbouwen showroom gelegen aan de rand van het gebied aangemerkt als '45 – 50 dB'. In voorliggend geval is het dan ook te verwachten dat de geluidsbelasting als gevolg van de N-347 op de nieuwe woning onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh (voorkeursgrenswaarde) ligt.

5.1.2.2 Spoorwegverkeerslawaai

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wel is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de milieubelasting van de bedrijven (nr. 25c en 27) op de bestaande en nieuwe woning. Korte tijdshelpe wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Beoordeling

Er worden in beginsel geen nieuwe gebouwen opgericht en van nieuwe bodemingrepen ter plaatse van de showroom is geen sprake.

In het verleden hebben er in het plangebied diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden. Ter plaatse van Lemelerweg 29 zijn er in 1996 bodemonderzoeken en deelsaneringen door Oranjewoud uitgevoerd. In 2008-2009 zijn er opnieuw bodemonderzoeken uitgevoerd voor zowel perceel Lemelerweg nr. 27 en diverse deellocaties op het perceel Lemelerweg 29. Uit deze onderzoeken is gebleken dat behoudens een lichte verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de olieopslag (Lemelerweg 27, ten noorden van bedrijfsgebouw) er geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetoond.

Gelet op het vorenstaande, het feit dat na het uitvoeren van de onderzoeken ter plaatse van de showroom alsmede direct er omheen geen bodembedreigende activiteiten (opslag brandstoffen etc.) hebben plaatsgevonden en er geen nieuwe bodemingrepen worden verricht, is het uitvoeren van een nieuwe verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

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

5.3.1.1 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 milieubeheer 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.

5.3.1.2 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 milieubeheer nodig.

5.3.2 Beoordeling

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 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. Bij nieuwe ontwikkelingen 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:

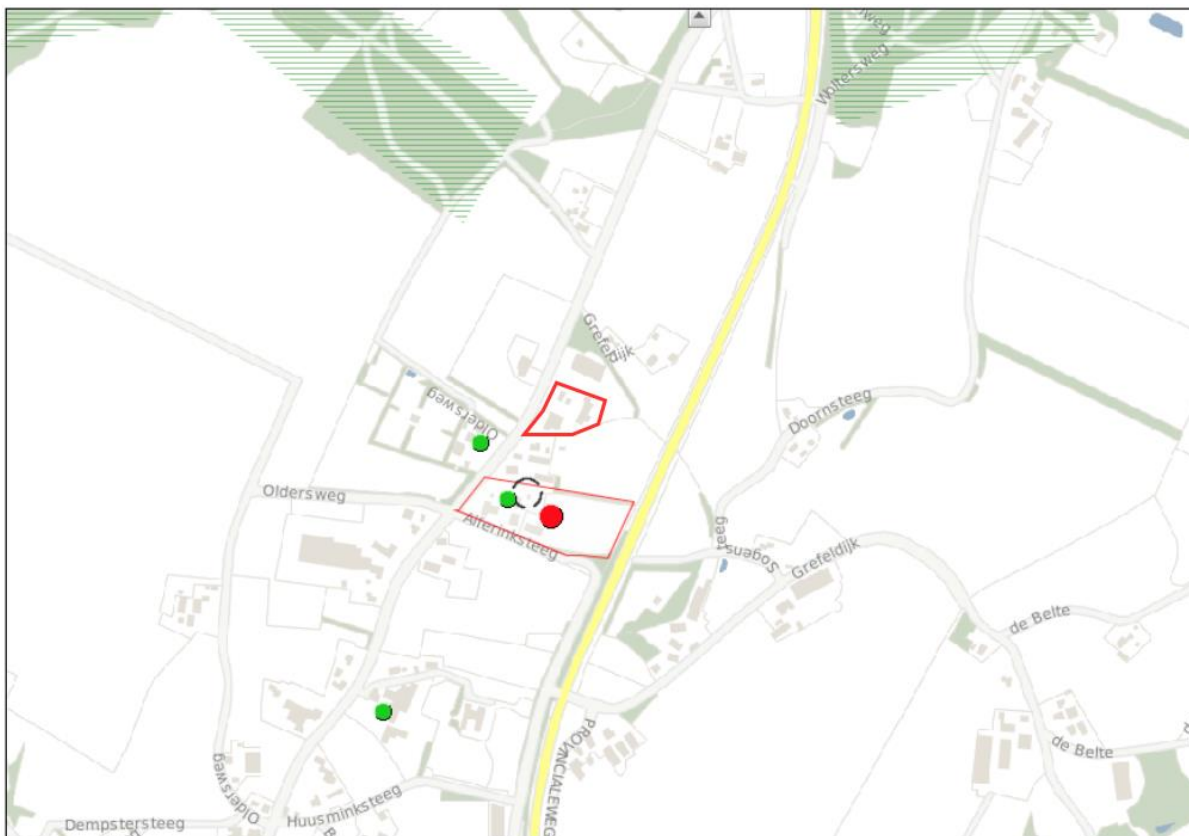
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is 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.

5.4.2 Beoordeling

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 onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Opgemerkt wordt dat de houtsingel in deze niet relevant is en derhalve buiten beschouwing is gelaten.



Afbeelding 5.2 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);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- 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 90 meter van het plangebied bevindt zich Erve Aaftink recreatie. Binnen het terrein van Erve Aaftink vindt opslag plaats van chloorbleekloog en zoutzuur ten behoeve van het zwembad. De plaatsgebonden risicocontour hiervan is grotendeels gelegen op eigen terrein. Het plangebied bevindt zich deze buiten de plaatsgebonden risicocontour. Daarnaast is er geen sprake van een invloedsgebied waarbinnen verantwoording van het groepsrisico is vereist.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 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.

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 mogelijk is.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

In voorliggend geval is het plangebied gelegen in een kernrandgebied waar sprake is van een sterke menging van functies; (agrarische) bedrijvigheid, recreatie en wonen. Uitgegaan wordt dan ook van gebiedstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand met 1 stap kan worden verlaagd.

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

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om het perceel Lemelerweg 27 diverse bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Het gaat om activiteiten in de categorieën 1 en 2 en een loonwerkersbedrijf en/of mechanisatiebedrijf welke wordt ingedeeld in de categorie 3.1. Deze bedrijfsactiviteiten zijn op basis van het geldend bestemmingsplan ter plaatse reeds toegestaan, van een uitbreiding van de activiteiten is dan ook geen sprake. Nadere toetsing van de functies op omliggende milieugevoelige objecten wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De nieuwe woonfunctie is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Opgemerkt wordt dat door het vervallen van de bedrijfsbestemming op Lemelerweg 29 er vanuit planologisch oogpunt juist sprake zal zijn van een vermindering van de milieudruk op omliggende milieugevoelige objecten (waaronder de woning gesitueerd aan de Lemelerweg 31).

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van (bestaande) functies in de omgeving. Daarnaast dient tevens de milieubelasting afkomstig van het mechanisatiebedrijf op de af te splitsen bedrijfswoning te worden getoetst.

In de onderstaande tabel worden de bestemmingen/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van de nieuwe woning. Hierbij dient tevens het bedrijfsperceel Lemelerweg 27 mee te worden genomen. Tevens is aangegeven onder welke milieucategorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de meest nabijgelegen woning en het bestemmingsvlak van de betreffende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie/bestemming	Categorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Bedrijf (Lemelerweg 25c) t.o.v. Bedrijfswoning (nr. 27) Woning (nr. 29)	max. 2 specifiek 3.1	- - 30 meter 30 meter	- - 19 meter 66 meter
Bedrijf (Lemelerweg 27) t.o.v. Woning (nr. 29)	max. 2 specifiek 3.1	30 meter	20 meter
Camping/Groepsaccommodatie (Lemelerweg 32)	max. 3.1	30 meter	> 40 meter
Camping/Groepsaccommodatie (Lemelerweg 35)	max. 3.1	30 meter	> 80 meter

In voorliggend geval wordt niet aan alle richtafstanden voldaan. Het is echter mogelijk om gemotiveerd van de richtafstand af te wijken.

Bedrijven (Lemelerweg nr. 25c en nr. 27)

Ten aanzien van de bedrijfsmatige functies wordt opgemerkt dat maximaal milieucategorie 3.1 inrichtingen zijn toegestaan, waaronder een mechanisatiebedrijf en een loonwerker. Het aspect geluid is bij dergelijke inrichtingen veelal de grootste richtafstand en is hiermee maatgevend. Voor het overige geldt een richtafstand van 10 meter voor de aspecten gevaar en geur en 0 meter voor het aspect stof. Aan deze richtafstanden wordt voldaan.

De in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerde afstanden zijn echter adviesafstanden waar gemotiveerd van kan worden afgeweken indien concreet bekend is welke bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Deze motivering heeft vorm gekregen in een akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd door

Buijvoets bouw- en geluidsadvisering. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$

Planologische ruimte nr 25c

Met de maximale invulling, gemodelleerd als kavelbron voor een milieucategorie 3.1 inrichting op nr 25c vindt in de avond- en nachtperiode bij de woning nr 27 een lichte overschrijding plaats van de streefwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ en wordt niet aan stap 2 van de VNG voldaan.

Bij stap 3, een hogere norm, dient het bevoegd gezag te motiveren waarom een concrete geluidbelasting acceptabel wordt geacht.

Het betreft een theoretische overschrijding omdat in de praktijk in de avond en nacht weinig tot geen activiteiten plaats vinden zoals ook blijkt uit de feitelijke situatie. Omdat de woning nr 27 een bedrijfswoning is behoeft deze minder bescherming en is een hogere grenswaarde van 51 dBA (etmaal) aanvaardbaar voor een goed woon- en leefklimaat.

Feitelijke situatie nr 25c

In de feitelijke situatie kan onder de representatieve bedrijfssituatie overdag precies aan de streefwaarde van 50 dBA worden voldaan, daar mee wordt tevens aan de norm van het Activiteitenbesluit voldaan. Wanneer de activiteiten in de toekomst toenemen bestaat een kans op een overschrijding van de standaard norm van het Activiteitenbesluit op woning nr 27 waar mee het bedrijf zou worden beperkt. De woning nr 29 vormt geen beperking voor het landbouwmechanisatiebedrijf.

Om het landbouwmechanisatiebedrijf op nr 25c voldoende groeimogelijkheden te garanderen en een splitsing mogelijk te maken voor de bedrijfswoning nr 27 moet bij deze woning een hogere grenswaarde worden toegestaan.

Omdat na afsplitsing de bedrijfswoning nr 27 een bedrijfswoning blijft bij de bedrijfshal op nr 27 behoeft deze woning minder bescherming.

De VNG milieuzonering kent geen aparte beoordeling voor bedrijfswoningen in tegenstelling tot het Activiteitenbesluit m.b.t. bedrijfswoningen op een bedrijfsterrein. In dit geval ligt de bedrijfswoning nr 27 formeel niet op een bedrijfsterrein maar qua hinderbeleving ligt de bedrijfswoning nr 27 naast een bedrijf van derden en de eigen bedrijfshal wat vergelijkbaar is met de situatie op een bedrijfsterrein. Bedrijfswoningen op een bedrijfsterrein (niet gezoned) worden minder beschermd om de bedrijvigheid niet te veel te beperken. In deze situatie ligt het daarom ook voor de hand de bedrijfswoning op nr 27 minder te beschermen voor het landbouwmechanisatiebedrijf op nr 25c en m.b.t. deze woning een hogere grenswaarde toe te staan tot maximaal 55 dBA (etmaal) waarmee het landbouwmechanisatiebedrijf op nr 25c voldoende groeimogelijkheden heeft en de woning als bedrijfswoning voldoende wordt beschermd. De hogere grenswaarde van 55 dBA kan met een maatwerkvoorschrift op het Activiteitenbesluit voor het landbouwmechanisatiebedrijf nr 25c worden vastgelegd.

Planologische ruimte nr 27

Met de maximale invulling, gemodelleerd als kavelbron voor een milieucategorie 3.1 inrichting op nr 27 :

- vindt geen overschrijding plaats met een 3 m hoog en 12 m lang scherm gekoppeld aan de loods (zie plot bijlage I);
- vindt geen overschrijding plaats wanneer de toekomstige woonruimten niet worden uitgebreid (bijv. met een extra bouwlaag) en het bijgebouw (afschermende werking) wordt gehandhaafd.

Bij de vestiging van een milieucategorie 1 of 2 bedrijf zijn geen geluidwerende voorzieningen noodzakelijk. Omdat op nr 27 geen bedrijf is gevestigd kan de feitelijke situatie niet worden onderzocht.

Maximale geluidsniveau L_{Amax}

Landbouwmechanisatie 25c

De VNG streefwaarde voor het maximale geluidniveau wordt overdag zowel bij woning 29 als 27 overschreden ten gevolge van het rijden van zware voertuigen en laad/loswerkzaamheden. Deze activiteiten zijn inherent aan het bedrijf en niet te vermijden.

Maatregelen aan de bron zijn niet mogelijk en onrealistisch omdat is gerekend met gemiddelde waarden en geen grote geluidreducties zijn te verwachten.

Volgens vaste jurisprudentie mogen aan de inrichting inherente piekgeluiden als gevolg van laden/lossen en het rijden van voertuigen t.b.v. de inrichting buiten beschouwing blijven voor zover deze plaats vinden tussen 07.00 en 19.00 uur, dit is ook een standaard voorschrift uit het Activiteitenbesluit.

Voor zover de overschrijdingen t.g.v. piekgeluiden door zware voertuigen overdag voorkomen vormt dit geen beperking voor het landbouwmechanisatiebedrijf omdat deze dan niet worden getoetst. Bij de bedrijfswoning nr 27 zijn piekgeluiden aanvaardbaar omdat deze minder bescherming behoeft, bij de burgerwoning liggen de piekgeluiden onder de maximale waarden.

Een mogelijkheid de piekgeluiden te verminderen is een dichte schutting van circa 45 x 2.35 (kosten ca € 4000,-) langs de erfgrans.

Bedrijfsterrein nr 27

Op dit terrein mag een categorie 3.1 inrichting worden gevestigd (bijv. loonbedrijf/landbouwmechanisatie) met bijbehorende bewegingen van zware voertuigen. Bij een kortste afstand van ca 30 m tussen een zwaar voertuig en de woninggevel van nr 29 (punt 2) is het piekgeluid (110 – 41 =) 69 dBA op de gevel waarmee de streefwaarde van de VNG wordt overschreden, de maximale grenswaarde van 70 dBA wordt niet overschreden. Piekgeluiden door zware voertuigen zijn inherent aan bedrijvigheid, ook wanneer het een lichtere milieucategorie betreft. Conform het Activiteitenbesluit, waar vrijwel alle bedrijven onder vallen, worden piekgeluiden t.g.v. transport/laden/lossen overdag buiten beschouwing gelaten. Een piekgeluid tot 70 dBA is acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat.

Derhalve is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te verwachten.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat binnen een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet, de gemeente Haaksbergen is gelegen in een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven op basis van het Activiteitenbesluit gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Beoordeling

In voorliggend geval is sprake van de toevoeging van één geurgevoelig object, te weten de te verbouwen showroom naar woning. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Lemelerweg 37. Het gaat hierbij om een grondgebonden veehouderij waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en de nieuwe woning circa 180 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan en is een goed woon- en leefklimaat te verwachten. Overige veehouderijen zijn op (aanzienlijk) grotere afstand gelegen en vormen derhalve geen beperking.

Omgekeerd vormt de nieuwe woning geen beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Daarnaast vormt de ontwikkeling geen beperking voor omliggende agrarische bedrijven.

5.7 Ecologie

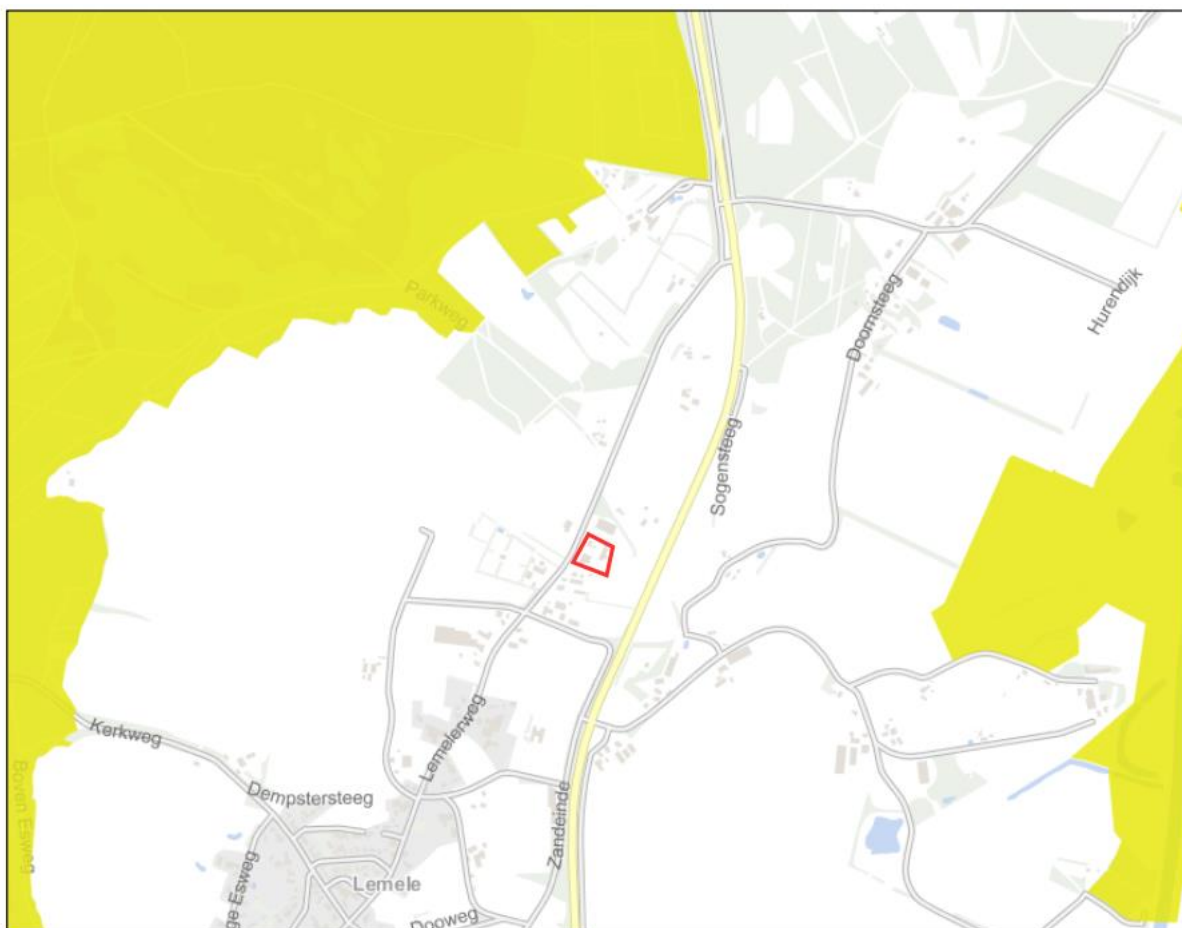
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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 vergunningstelsel 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 EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van circa 500 meter. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weergegeven. Opgemerkt wordt dat de houtsingel in deze niet relevant is en derhalve buiten beschouwing is gelaten.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 280 meter afstand. In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven. Opgemerkt wordt dat de houtsingel in deze niet relevant is en derhalve buiten beschouwing is gelaten.



Afbeelding 5.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval worden er geen gebouwen gesloopt dan wel opgericht en worden ook geen bomen gekapt. Daarnaast zijn de omliggende gronden grotendeels ingericht met verharding waardoor van opgaand groen of een foerageergebied geen sprake is. In voorliggend geval heeft de locatie, met uitzondering van de te behouden groenstructuren, een beperkte natuurwaarde. Gelet op het vorenstaande vormt de Flora en faunawet geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

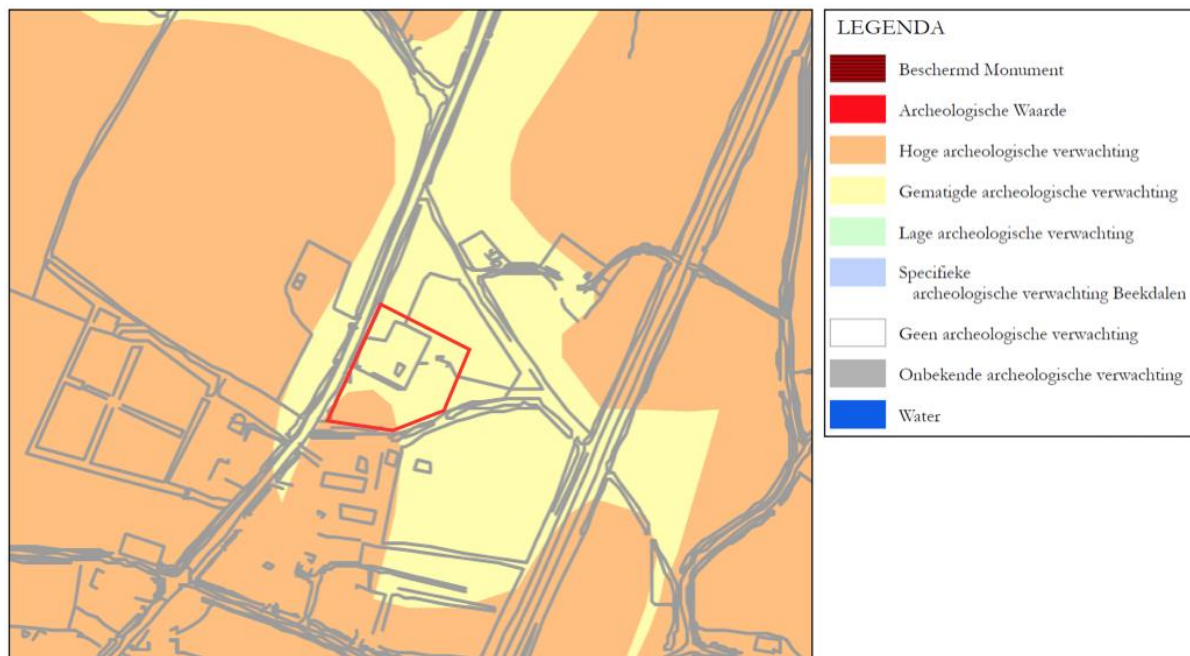
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten 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.

De gemeente Ommen heeft een eigen archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 5.5.



Afbeelding 5.5 Gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Ommen)

5.8.1.2 Beoordeling

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 2.500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 centimeter.

In voorliggend geval worden er geen gebouwen gesloopt dan wel opgericht. In voorliggend geval vinden ter plaatse van de bebouwde percelen dan ook in principe geen bodemingrepen plaats die dieper reiken dan 50 centimeter beneden het maaiveld.

Wat betreft de houtsingel wordt opgemerkt dat de oppervlakte circa 900 vierkante meter bedraagt en hiermee is gelegen onder de onderzoeksgrens.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Beoordeling

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel kent het plangebied zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich tevens geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve effecten met zich mee brengt op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(beoordeling) plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 500 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in de directe eindbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 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.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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, Vechtstromen, 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.

De waterschappen Regge & Dinkel en Velt & Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan en is het beleid van het voormalige waterschap Regge & Dinkel van toepassing.

Waterschap Regge & Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 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).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'Geen waterschapsbelang'. Het formulier behorende bij geen waterschapsbelang is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Waterschap Vechtstromen is akkoord met de voorgenomen invulling.

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. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen 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.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- **Anti-dubbelregel (Artikel 7)**
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- **Algemene bouwregels (Artikel 8)**
In dit artikel zijn regels opgenomen hoe om gegaan moet worden met onder meer bestaande afwijkende maatvoering, overschrijding van de voorgevelrooilijn en bouw en herbouw van geluidsgevoelige objecten.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 9)**
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- **Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)**
Vanwege de ligging in een intrekgebied is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – intrekgebied' opgenomen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het intrekgebied;
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)**
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de plaats, ligging en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze gelden voor het gehele plangebied.
- **Overige regels (Artikel 13)**
Dit artikel bevat de overige regels die van toepassing zijn, in voorliggend geval afstemming met de welstandstoets en de APV. Daarnaast is er een parkeerregeling opgenomen.

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 slotregel 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.

Wat betreft opzet van de regels en verbeelding is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2013-2. Uitsluitend daar waar noodzakelijk, om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is in beperkte mate afgeweken van het betreffende bestemmingsplan. Hierna wordt kort even per bestemming aangegeven welke afwijkingen er zijn opgenomen ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2013-2.

Bedrijf (artikel 3)

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1, 2 en in voorliggend geval ook voor categorie 3.1 als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen zijn. De huidige mogelijkheid tot exploiteren van een loonwerker- en mechanisatiebedrijf is middels functieaanduidingen opnieuw vastgelegd.

De van toepassing zijnde bouwmogelijkheden zijn overgenomen uit het geldend bestemmingsplan. Wel zijn er nadere regels opgenomen ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning. Zo mag er maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd (alleen de bestaande bedrijfswoning, geen toevoeging van een extra woning op bedrijfsperceel nr. 25c). Daarnaast mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend worden aangewend (zowel gebruik als bouwen) ten behoeve van een bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit ter voorkoming dat op het voorerf eveneens bedrijfsgebouwen worden gebouwd dan wel de gronden worden aangewend voor bedrijfsmatige activiteiten. Dit is vanuit het oogpunt van straatbeeld als milieukundig oogpunt (ten opzichte van woning nr. 29) niet wenselijk. Wel mag bijvoorbeeld in de woning ondergeschikte bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd, bijvoorbeeld kantoorwerkzaamheden.

In de bestemming 'Bedrijf' is de bedrijfswoning met enkele omliggende gronden voorzien van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Aan deze aanduiding is een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld waarmee de bestemming op de betreffende gronden kan worden gewijzigd naar 'Wonen' ten behoeve van reguliere bewoning. Wel zijn hier diverse voorwaarden aan verbonden, waaronder de voorwaarde dat na het wijzigen van de bestemming er geen bedrijfswoning meer mag worden gerealiseerd.

Tot slot geldt dat er sprake is van een voorwaardelijke verplichting hier wordt aan het eind van deze paragraaf nader ingegaan.

Groen (artikel 4)

Deze dubbelbestemming is overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2013-2 overgenomen.

Wonen (artikel 5)

De te verbouwen showroom tot woning is bestemd tot 'Wonen'. Wat betreft gebruik is er aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2013-2 overgenomen.

Wat betreft bouwregels is er, gelet op het feit dat het gaat om een bestaand gebouw welke in hoofdvorm behouden dient te worden, maatwerk geleverd. Er mag maximaal 1 woning in het gebouw worden ondergebracht en de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 230 m². Daarnaast gelden er nog voorwaarden ten aanzien van maximale goot- en bouwhoogten.

Opgemerkt dat in de bestemming een sloopregeling is opgenomen. Deze sloopregeling dient uitsluitend ter voorkoming dat de aanwezige bebouwing zonder belangenafweging volledig wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Immers is de ontwikkeling in beginsel gericht op het behouden van het bestaande gebouw en het wijzigen van de functie naar wonen. Slechts in zeer specifieke gevallen, indien bijvoorbeeld het bestaande gebouw (op onderdelen) niet woongeschikt te maken blijkt, zal het bevoegd bezag besluiten om de

vergunning voor sloop te verlenen. Kleine bouwkundige aanpassingen aan de gevels om zodoende te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit (bijv. ramen) zijn niet vergunningsplichtig.

Tot slot geldt dat er sprake is van een voorwaardelijke verplichting hier wordt aan het eind van deze paragraaf nader ingegaan.

Waarde – Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (artikel 6)

Deze dubbelbestemming is overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2013-2 overgenomen.

Waarde – Archeologische verwachting 1 (artikel 7)

Deze dubbelbestemming is overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2013-2 overgenomen.

Voorwaardelijke verplichting (zowel bedrijf als wonen)

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 kan worden opgenomen.

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. De maatregelen worden genoemd en weergegeven in het ruimtelijk kwaliteitsplan, welke is opgenomen in bijlage 2 van de regels.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan of wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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 worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de provincie Overijssel toegezonden. De provincie is akkoord met de inhoud van dit bestemmingsplan.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het ontwerpbestemmingsplan is naar het waterschap Vechtstromen toegezonden. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval wordt, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Geen waterschapsbelang