

**Wijzigingsplan "Buitengebied,
wijziging Zonnebloemweg 13, Lemele"**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
IMRO:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Melkveebedrijf de Velshoeve
NL.IMRO.0175.buiten2012wp0021-va01
Januari 2018
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Toelichting

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Planbeschrijving	7
1.3	Planologisch kader	7
1.4	Wijzigingsbevoegdheid	8
1.5	Leeswijzer	8
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE	9
2.1	Ligging	9
2.2	Beschrijving plangebied	10
2.3	Het gewenste plan	11
2.4	Landschappelijke inpassing	12
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	<i>Ruimtelijk- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>15</i>
3.1.2	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	<i>15</i>
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	<i>Uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel</i>	<i>16</i>
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Overijssel</i>	<i>16</i>
3.2.3	<i>Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving</i>	<i>17</i>
3.2.4	<i>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....</i>	<i>17</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	<i>Wijzigingsbevoegdheid Rood voor Rood</i>	<i>21</i>
3.3.2	<i>Landschapontwikkelingsplan</i>	<i>23</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	25
4.1	Archeologie	25
4.2	Bodem	25
4.3	Cultuurhistorie	27
4.4	Ecologie	27
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Geluid (Wet geluidhinder)	32
4.7	Luchtkwaliteit	34
4.8	Milieuhinder	34
4.9	M.E.R.-beoordeling	35
4.10	Verkeer en Vervoer	36
4.11	Watertoets	37
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	38
5.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSpraak	39
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	40
7.1	Algemeen	40
7.2	Toelichting op de planregels	40
7.2.1	<i>Hoofdstuk 1 – Inleidende regels</i>	<i>40</i>
7.2.2	<i>Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels.....</i>	<i>41</i>
7.2.3	<i>Hoofdstuk 3 - Algemene regels.....</i>	<i>41</i>
7.2.4	<i>Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels</i>	<i>41</i>
7.2.5	<i>Hoofdstuk 5 – Bijlagen bij de regels</i>	<i>41</i>

7.3	Verantwoording van de regels.....	42
-----	-----------------------------------	----

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

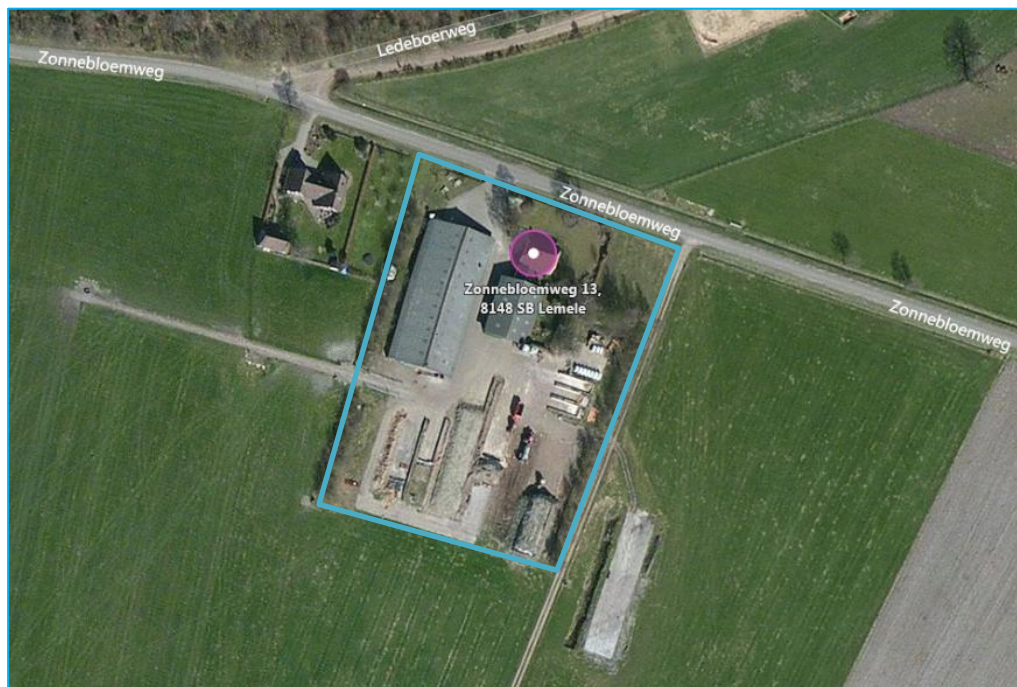
1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend plan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval gaat het wijzigingsplan in op een Rood voor Rood regeling op het perceel Zonnebloemweg 13 te Lemele, gelegen in de gemeente Ommen.

Initiatiefnemer had een groeiend melkveehouderijbedrijf tegen de Lemelerberg aan. Verdergaande uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie zijn uitgesloten, dit komt onder andere door de aanwezigheid van Natura 2000 gebied op de Lemelerberg. Vanwege deze beperkingen is het bedrijf inmiddels al verplaatst naar Witharen.

Op het voormalig agrarisch erf aan de Zonnebloemweg 13 in Lemele bevindt zich nog wel een boerderij en diverse voormalige bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben geen agrarische vervolgfunctie meer aangezien het bestaande agrarisch bedrijf inmiddels is verplaatst naar een locatie aan de Witharenweg 29 in Witharen.

Onderstaand een weergave van het plangebied aan de Zonnebloemweg 13 te Lemele vanuit de lucht en vanaf straatniveau.





1.2 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te slopen in het kader van 'Rood voor Rood'. Door deelname aan de Rood voor Rood-regeling kan een extra woningkavel worden verkregen, waarbij ook de voormalige boerderij een woonbestemming krijgt. De agrarische bestemming verdwijnt daarbij.

1.3 Planologisch kader

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Ommen. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld op 18 februari 2010. Op 23 maart 2010 is er door de provincie Overijssel een reactieve aanwijzing gegeven waarbij onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking zijn getreden. Het plangebied is hierbij niet betrokken en daarom is het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing.

Hierna de weergave van de bestemmingsplanverbeelding met een projectie van de bebouwing er doorheen.



Het perceel is bestemd als 'Agrarische doeleinden' met een bouwvlak.
Het toekennen van een extra woonbestemming in het kader van rood voor ruimte past niet binnen de geldende bestemming 'Agrarische doeleinden'.

1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan Buitengebied kent op basis van artikel 25.11 een wijzigingsbevoegdheid rood voor rood. In paragraaf 3.3.1 is deze wijzigingsbevoegdheid nader verwoordt en is het planvoornemen hieraan getoetst.

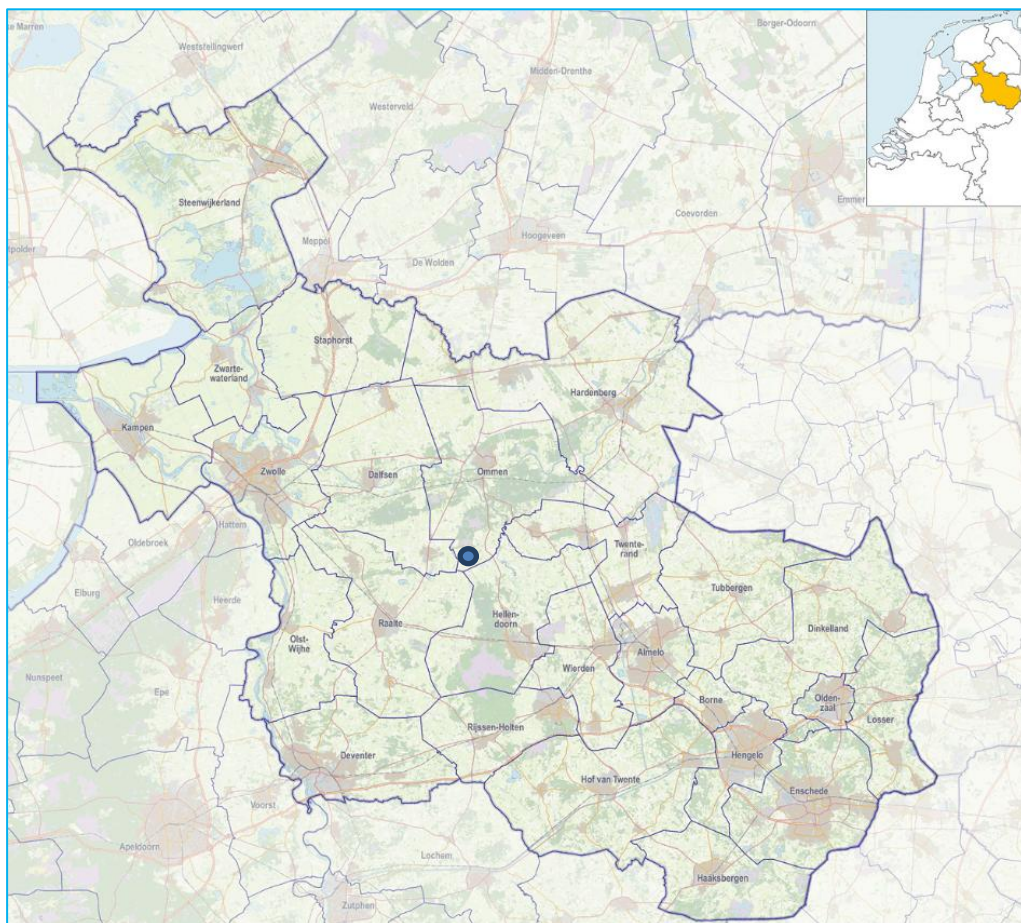
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de ligging van het plangebied, gevolgd door een weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van het vooroverleg, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Vervolgens komen de regels en de verbeelding.

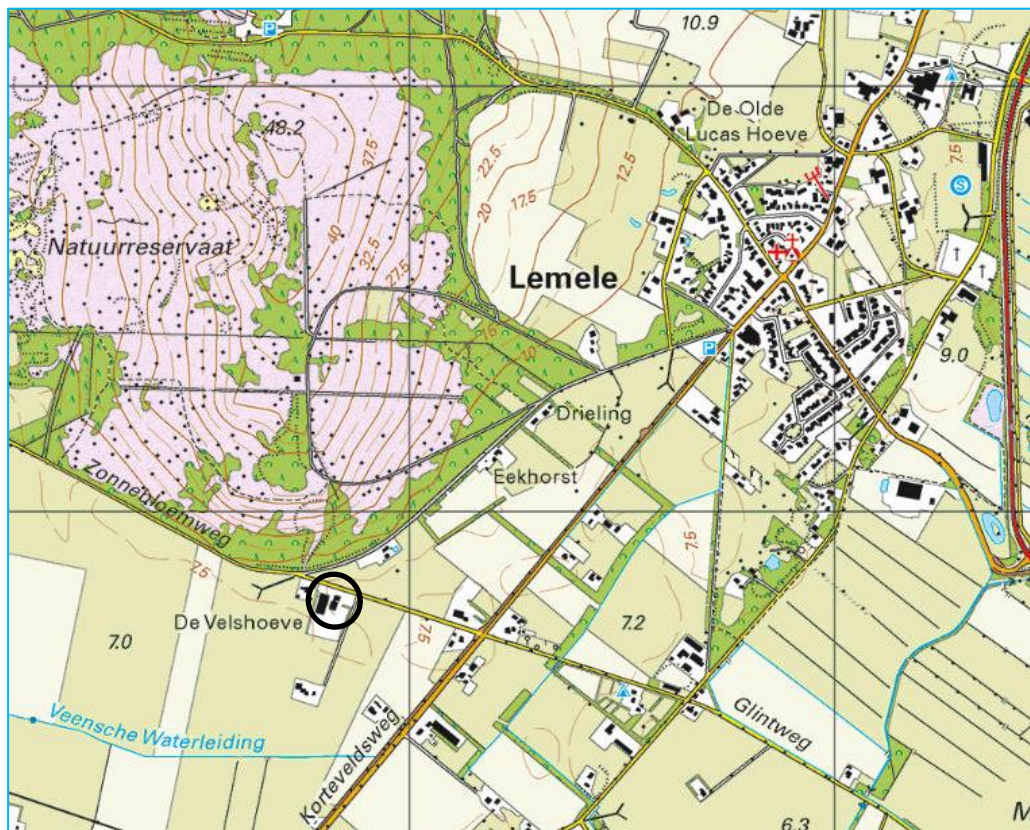
2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Ligging

Het perceel Zonnebloemweg 13 bevindt zich in Lemele en is gelegen in de gemeente Ommen. Hieronder is de indicatieve ligging van Lemele zichtbaar. Daarna volgt een topografische kaart waarop de exacte ligging van het plangebied ten opzichte van Lemele en de zuidkant van de Lemelerberg duidelijk zichtbaar is.



Nederland, provincie Overijssel en de ligging van Lemele in één oogopslag



Het plangebied bevindt zich op circa 1 kilometer afstand ten zuidwesten van het dorp Lemele. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich de Lemelerberg. Ten westen en zuiden bevindt zich een enkele woning. De omringende landerijen (niet zijnde de Lemelerberg) zijn voornamelijk agrarisch in gebruik.

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied zelf waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft omvat de gronden die op basis van het bestemmingsplan Buitengebied zich bevinden binnen het agrarische bouwvlak.

Het bouwvlak kent een oppervlakte van in totaliteit circa 1,05 hectare. Op het bestaande agrarische erf staat een boerderij met enkele voormalige agrarische opstallen

Het voormalige agrarische erf is als volgt te omschrijven:

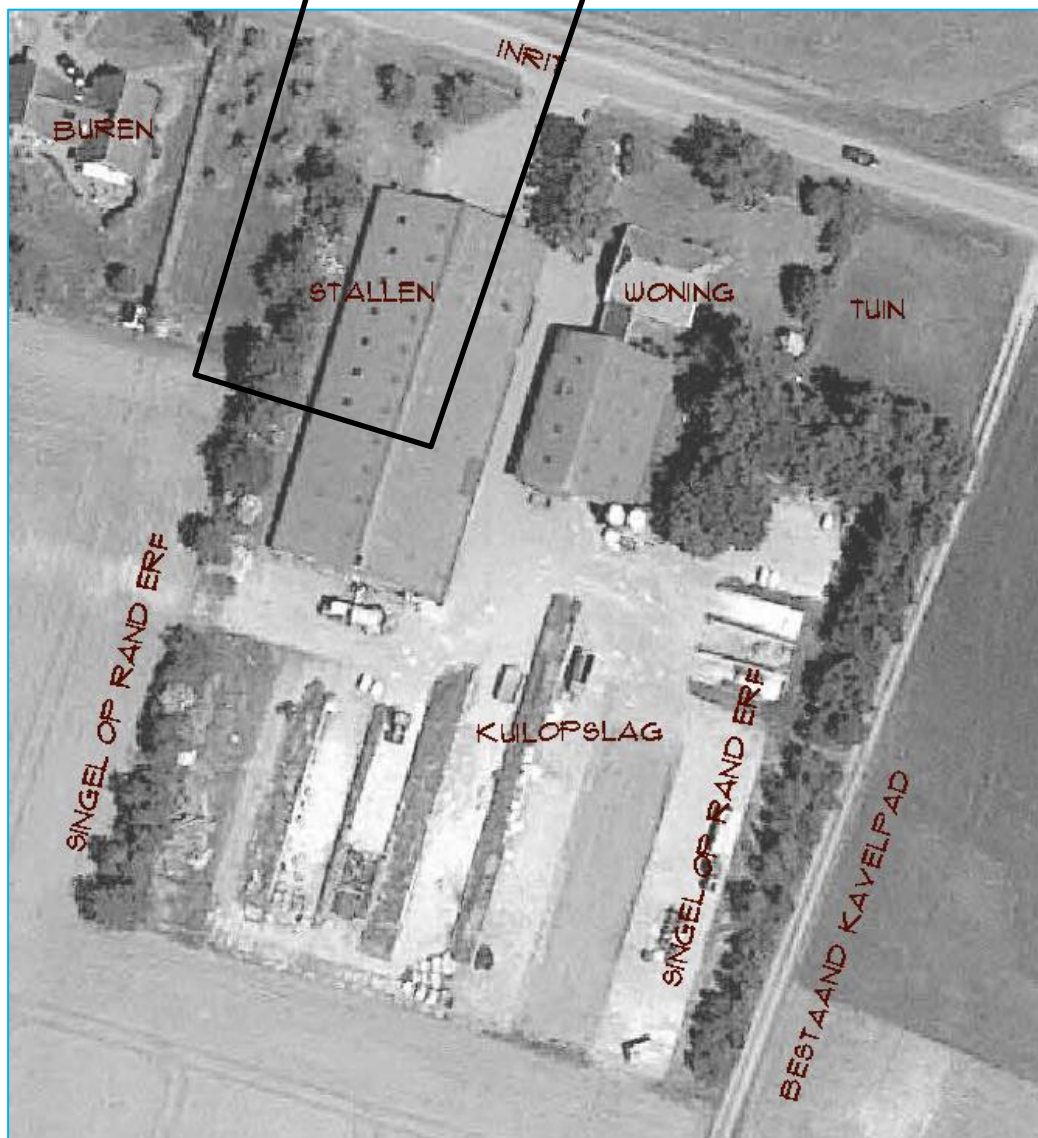
Het erf ligt aan de voet van de Lemelerberg op de overgang van het besloten stuwwallandschap naar het meer open heideontginningslandschap. De gebiedskenmerken als rechtlijnigheid, wegbeplanting, erfbeplanting langs de randen zijn goed herkenbaar in het gebied. Het erf wordt ontsloten door de Zonnebloemweg. Deze weg is deels voorzien van wegbeplanting maar nabij het erf meer open.

De boerderij, direct aan de Zonnebloemweg, is een woning met daar aan vast een berging. Naast deze berging staat in dezelfde lijn een ligboxenstal. Achter op het erf zijn de kuilopslagen voorzien. De boerderij is rond 1965 tijdens de ruilverkaveling gebouwd. In de strekkingsrichting (noord-zuid) zijn aan beide zijden van het erf singels

aangeplant. Dit maakt dat het erf, tesamen met de bomen en hagen in en rond de tuin, landschappelijk goed is ingepast.

Ten westen van het erf staat een particuliere woning die door de aanwezige erfbeplanting een eenheid vormt met het plangebied. Zo is er een gezamenlijke boomgaard op de erfgrans geplant en loopt het groen in elkaar over.

Onderstaand nog een weergave van de huidige inrichting van het agrarische erf met de verschillende erfonderdelen inzichtelijk gemaakt.



2.3 Het gewenste plan

Het voornemen is om gebruik te gaan maken van de regeling Rood voor Rood. Dit betekent dat ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen er een compensatiewoning gebouwd mag worden. Er

wordt voor circa 1590 m² aan gebouwen gesloopt en er vindt sanering plaats van aanwezige verharding en kuilopslagen.

Met de gemeente is overeenstemming bereikt om de compensatiewoning te mogen bouwen achter de bestaande boerderij met aangebouwde schuur. Onderstaand is de beoogde nieuwe projectie zichtbaar van de compensatiewoning met bijgebouw en de bestaande boerderij met bijgebouw.



2.4 Landschappelijke inpassing

De gemeente Ommen heeft als voorwaarde meegegeven om medewerking te verlenen aan het plan dat de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbeterd dient te worden ten opzichte van de huidige situatie. Dit moet tot uitdrukking komen in een ruimtelijk kwaliteitsplan. Ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, ingegeven vanuit provinciaal beleid, is hierin meegenomen.

Door De Erfontwikkelaar uit Radewijk is vervolgens een zogeheten Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld. Het gehele ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderstaand een weergave van het eindresultaat van het kwaliteitsplan en de daarbij behorende onderbouwing en keuzes die zijn gemaakt. Om de uitvoering van dit ruimtelijk kwaliteitsplan te borgen is via een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels geborgd dat uitvoering gaat plaatsvinden.

Bestaande erf na sloop:

Het bestaande erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het landschap. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van het erf. De bebouwing wordt in de strekkingsrichting van het landschap geplaatst of haaks hierop, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het open heideontginningslandschap.

Na sloop van de stallen zal het erf qua omvang verkleind worden gelijk aan de achterzijde van de buurman. Hiërarchie bebouwing: hoofdgebouw voor op het erf, bijgebouwen achter op het erf (voor-/achtererf). Dit uit zich in de bestaande woning gelijk de Zonnebloemweg met daarachter één bijgebouw uitgevoerd in hout of plaatwerk. Dit nieuwe bijgebouw wordt uitgevoerd met materialen die mooi verouderen. Eventueel kunnen zonnepanelen op het dak gelegd worden.

Situering compensatiewoning

In samenspraak met de gemeente is gekozen om de compensatiewoning ten zuiden aan een reeds bestaand kavelpad te situeren. Door de kavel niet tussen de beide bestaande woningen te situeren wordt voorkomen dat er een (onwenselijke) lintbebouwing ontstaat.

De compensatiewoning wordt in lijn met het landschap als zelfstandig element gepositioneerd. Het bijgebouw komt daar haaks op. De woning en het bijgebouw moeten aansluiten op de bestaande bebouwing maar kunnen wel een moderne (schuur-)architectuur kennen. De woning zal uitgevoerd moeten worden in een eenvoudige hoofdvorm met passende materialen als steen, hout, pannen of platen. De architectuur moet passen in het agrarische landschap.

De gevel aan de noordzijde zal als 'voorkant' van de woning gelden. Indien men een apart bijgebouw wenst dan zal deze achter de woning moeten komen zoals is weergegeven op pagina 9 van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het bijgebouw moet in familie ontworpen zijn maar een eenvoudiger verschijning kennen.

Groenstructuur:

Het jong ontginningslandschap is herkenbaar als grote (agrarische) open kavels met wegbeplantingen en rationeel verkavelde percelen met verspreide bebouwing. Met de sloop van de stallen worden ook de singels overbodig. Ze zullen als onwenselijke losse elementen midden op het perceel komen te staan. Er is daarom gekozen om op de grens van het 'nieuwe' erf twee rijen berken te voorzien. Deze accentueren de rechtlijnigheid en behouden de openheid. Als markering van het erf worden er aan de zuidzijde twee zilverbomen geplant. Deze kunnen als solitair uitgroeien en enige schaduw geven. De nieuwe woning mag gezien worden. Het is kenmerkend dat erven niet geheel afgesloten worden. De zuidzijde van het bestaande erf blijft open zodat een doorkijk wordt gemaakt.

Om enige privacy te krijgen wordt waar nodig het erf deels afgeschermd met een wilde haag. Door hier geen hoge singel toe te passen behouden beide erven enige relatie met elkaar. De compensatie woning moet een logisch gevolg van de bestaande woning zijn evenals er nu stallen achter staan. De bestaande boomgaard op de scheiding met de burens blijft behouden evenals de bestaande bomen (berken en zomereiken) in en rond de tuin. Aan de weg zijde wordt de tuin nu al afgeschermd met een passende beukenhaag. Deze zal ook behouden blijven.

Situering bebouwing:

Het erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het landschap. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van het erf. De bebouwing wordt in de strekkingsrichting van het landschap geplaatst of haaks hierop, dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het open heideontginningslandschap.

Na sloop van de stallen zal het erf qua omvang verkleind worden gelijk aan de achterzijde van de buurman.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen zijn 14 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken.

Voor dit deel van Lemele zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden. Het rijksbeleid laat zich ook niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met de genoemde Structuurvisie.

3.1.2 *Ladder duurzame verstedelijking*

Al sinds 1 oktober 2012 kennen we de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren door een motivering verplicht te stellen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen moeten in de toelichting bij het bestemmingsplan worden gemotiveerd aan de hand van drie stappen of treden (artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro):

1. een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. een beschrijving in hoeverre in die actuele regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aanpassing van de Ladder

In juni 2016 heeft de Minister van I en M een aantal wijzigingen van de Ladder voorgesteld. Een belangrijke wijziging is dat de hiervoor beschreven afzonderlijke treden worden losgelaten. De eerste en de tweede trede worden samengevoegd en de derde trede komt te vervallen, waardoor sprake zal zijn van een meer integraal afgewogen toets. Van een ladder kunnen we dan dus eigenlijk niet meer spreken. Daarnaast wordt de uitgebreide motivering beperkt tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Verder wordt het in de praktijk als lastig ervaren begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het eenvoudiger begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Het streven is de herziene Ladder in 2017 in werking te laten treden.

Het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'

De Ladder is uitsluitend van toepassing op 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Wat onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling' moet worden verstaan, volgt uit artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Vanuit jurisprudentie is inmiddels bepaald dat een woningbouwproject van 7 woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is ook voorliggend wijzigingsplan niet ladderplichtig aangezien er één extra woning wordt gebouwd.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel.

3.2.1 *Uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel*

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft de status van een Verordening ex artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie Overijssel haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De meest recente versie van de Omgevingsvisie is de versie die is geconsolideerd tot en met 8 oktober 2014. Voor deze paragraaf is gebruik gemaakt van genoemde versie (8 oktober 2014).

3.2.2 *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.

3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

1. Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;

Vanuit het vigerend beleid ligt het plangebied in het zogenaamde 'mixlandschap'. Het slopen van agrarische opstallen en het terugbouwen van een woning kan, mede gezien de ligging aan de voet van de Lemelerberg, als gebiedseigen aangemerkt worden.

2. Schaal impact op de omgeving;

Het agrarische bedrijf kan op deze locatie niet verder ontwikkelen. Met de sloop van de agrarische opstallen en het verdwijnen van de agrarische bestemming (met enige milieubelasting) zal, ook na bouw van de compensatiewoning, de impact op de omgeving positief zijn. Het erf wordt kleiner, groener en de bouwmassa neemt fors af.

3. Maatschappelijk belang en/of eigen belang;

De ontwikkeling heeft een maatschappelijk belang. Minder fraaie opstallen worden gesloopt waardoor groen terug kan komen. Hierdoor wordt de recreatieve en esthetische (en ecologische) waarde aan de Zonnebloemweg in belangrijke mate versterkt. Het ontwikkelen van het bouwrecht is voornamelijk eigen belang.

Na sloop van de opstallen komt een terrein vrij van ca. 9500 m². Vanuit de gebiedskenmerken en de cultuurhistorische situatie wordt duidelijk dat de locatie in sterke mate verbonden is met de Lemelerberg. De belangrijkste gebiedskenmerken is het afwisselend landschapsbeeld gevormd door kleine- en grote ruimten, begrensd door bomenrijen, bebouwing, singels, houtwallen en bos.

Het plan sluit hier op aan en versterkt bestaande structuren van het rechtlijnige landschap. Na transformatie ontstaat een goed ingepast woonerf.

Conclusie:

In ruil voor het saneren van een erf op een plek waaruit maatschappelijk belang andere prioriteiten gelden wordt een bouwrecht gegenereerd. De concentratie van de bouwkael direct aangrenzend zorgt voor relatief beperkte impact op de omgeving, is op zich een gebiedseigen functie en dient een maatschappelijk belang (bescherming Lemelerberg). De KGO wordt gevonden in sloop van bebouwing en inrichting van die grond passend in het gebied.

3.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie is aangegeven wat volgens de provincie de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten (GS) opdragen deze te realiseren.

Twee allesbepalende elementen in de Omgevingsvisie zijn de beleidselementen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft hierover het volgende aan.

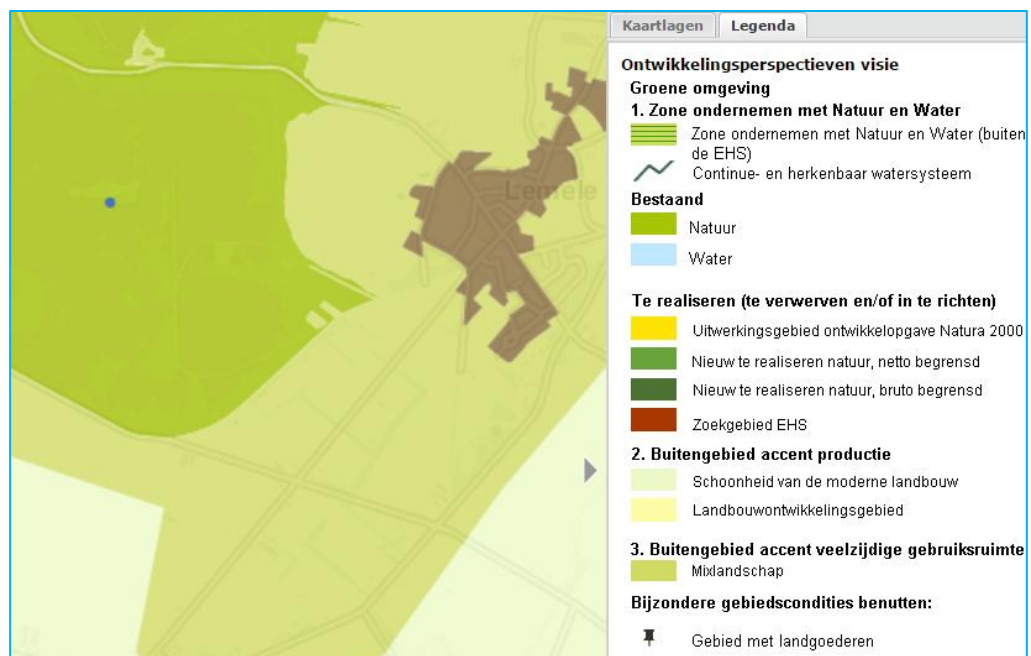
Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie:
'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoedere n).

Ontwikkelperspectief

Voor het plangebied geldt zoals weergegeven op onderstaande afbeelding volgens de Omgevingsvisie Overijssel het ontwikkelperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – mixlandschap".



Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelperspectieven'

Met de gewenste erfransformatie vindt een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats op deze locatie op de overgang van agrarische landerijen naar de Lemelerberg. Binnen gebieden aangemerkt als 'mixlandschap' wordt onder andere ingezet op een mix van functies en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De sloop van bedrijfsgebouwen

en bestaande erfverharding leiden tot een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en het behoud / herstel van het karakteristieke beeld van het landschap ter plaatse. Het slopen van agrarische opstallen en het terugbouwen van een woning kan, mede gezien de ligging aan de voet van de Lemelerberg, als gebiedseigen aangemerkt worden. Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed aansluit op de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven waarbij een versterking plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedskenmerken

Bij ontwikkelingen wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit versterken. Dit doet de provincie vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

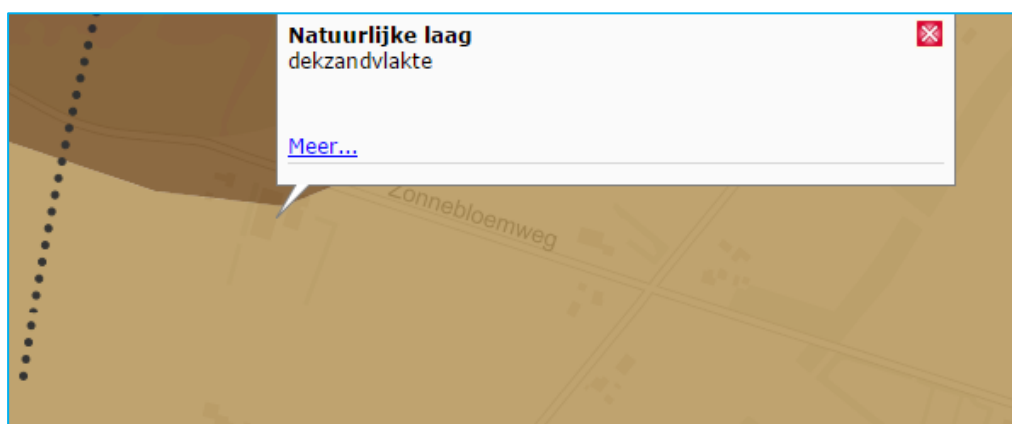
Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel aan de hand van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) en worden de specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen genoemd.

Natuurlijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte en -ruggen'.



Kaartlaag natuurlijke laag – dekzandvlakte

Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een

meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut.

De nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. In het inrichtingsplan wordt hierop nader ingegaan. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de kavelinrichting. Met de beplanting en de inrichting van de erfbeplanting zal straks wordt aangesloten op het landschap. De beplanting vormt als het ware de schakel tussen het landschap en erf.

Agrarisch cultuurlandschap

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' gelegen het landschapstype 'jonge heide- en broekontginningslandschap'



De ambitie voor het agrarisch cultuurlandschap is gericht op een stevige impuls van de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Met de gewenste erftransformatie vindt een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats op deze locatie op de overgang van agrarische landerijen naar de Lemelerberg. Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed aansluit bij de ambitie van het gebiedskenmerk.

De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Lust en leisure

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. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte'



De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de bouw van een woning als compensatie van afbraak van een grote oppervlakte voormalige agrarische bebouwing. Dit betekent in de nieuwe situatie automatisch een reductie in lichtniveau ten opzichte van huidige situatie, hetgeen de 'donkerte' ten goede komt.

Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

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

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Wijzigingsbevoegdheid Rood voor Rood

Op basis van artikel 25.11 van het geldende bestemmingsplan geldt ter plaatse van agrarische bouwvlakken de volgende wijzigingsbevoegdheid, waarbij eveneens is ingegaan op de realisatie van het plan met de genoemde criteria.

25.11. Wijzigingsbevoegdheid rood voor rood

Burgemeesters en wethouders zijn - met toepassing van artikel 3.6 Wro - bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van één compensatiewoning binnen bouwvlakken van agrarische bedrijven met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt binnen het landbouwontwikkelingsgebied (zone Ao(log)) uitsluitend toegepast indien:
 - is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
 - de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf of voor de uitbreiding van een bestaand intensief veehouderijbedrijf;

In relatie tot voorliggend criterium geldt dat in verband met de ligging van het bedrijf nabij het Natura 2000 gebied de Lemelerberg aan verdergaande uitbreiding niet is toegestaan. Om deze reden is het bedrijf inmiddels verplaatst naar Witharen.

- b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien ten minste 850 m² bedrijfsbebouwing op het bouwvlak aanwezig is en wordt gesloopt;
Er wordt voor circa 1590 m² aan gebouwen gesloopt en er vindt sanering plaats van aanwezige verharding en kuilopslagen. Er wordt voldaan aan dit criterium.
- c. alle op het bouwvlak aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat:
- monumentale en karakteristieke bebouwing niet mag worden gesloopt;
Hieraan wordt voldaan.
- d. de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning dient te worden voorzien van de bestemming Woondoeleinden* (W*);
De nieuwe bestemming wordt Woondoeleinden (W*), er wordt voldaan aan het criterium.*
- e. de nieuw te realiseren burgerwoning dient te worden voorzien van een zelfstandig bestemmingsvlak met de bestemming Woondoeleinden (W);
Zie de verbeelding van dit wijzigingsplan, hieraan wordt voldaan.
- f. de overige gronden van het voormalig agrarisch bouwvlak dienen te worden voorzien van de bestemming Agrarische doeleinden of Natuurdoeleinden zonder bouwmogelijkheden;
Zie de verbeelding van dit wijzigingsplan, hieraan wordt voldaan.
- g. de inhoudsmaat van de compensatiewoning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer mag bedragen dan 750 m³;
Er wordt ten aanzien van de regels verwezen naar de regels zoals die gelden op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Ommen, deze laten maximaal toe een woning met een inhoudsmaat van 750 m³, er gaat worden voldaan aan het genoemde criterium.
- h. bij de compensatiewoning tevens 150 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan;
Er wordt ten aanzien van de regels verwezen naar de regels zoals die gelden op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Ommen, deze laten maximaal toe 150 m² aan bijgebouwen bij de compensatiewoning, er gaat worden voldaan aan het genoemde criterium.
- i. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning niet onevenredig mogen worden belemmerd;
Er bevinden zich in de nabijheid (binnen 200 meter) geen agrarische bedrijven die gehinderd kunnen worden als gevolg van de woonbestemmingen ter plaatse. Er wordt voldaan aan het gestelde criterium.
- j. compensatie ter plaatse niet is toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn;
Vanuit het opgestelde kwaliteitsplan is voldoende inzichtelijk gemaakt dat het perceel een kwaliteitsverbetering ondergaat die niet ten koste gaat van bestaande landschapswaarden.

- k. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd, dat het gehele erf beslaat waar de sanering betrekking op heeft, waarin in ieder geval wordt aangetoond dat de ligging en uitstraling van de compensatiewoning passen binnen de bestaande bebouwingsstructuur;

Door bureau De Erfontwikkelaar is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarmee de gemeente kan instemmen. De uitvoering ervan is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan.

- l. na planwijziging het bepaalde in artikel 8 van overeenkomstige toepassing is;
Hieraan wordt voldaan. In dit wijzigingsplan is dit verwoord in artikel 4.

- m. voor het overige voldaan dient te worden aan de regels in artikelen 37 tot en met 39.

3.3.2

Landschapontwikkelingsplan

Het landschapontwikkelingsplan (LOP) Ommen geeft aan hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van bestaande kwaliteiten en potenties. Het geeft de visie van de gemeente op het omgaan met haar landschap voor de komende 10 jaar.

Kenmerkend voor het Ommer landschap is de grote variatie in landschapstypen. Op relatief kleine schaal wisselen rivieren, bos, heide, open en halfopen agrarisch gebied elkaar af. Concreet zijn de volgende landschappen te onderscheiden:

- het rivierenlandschap;
- het essen- en kampenlandschap;
- het vierenlandschap;
- het bos- en landgoederenlandschap;
- het jonge ontginningslandschap;
- het veenontginningslandschap.

Het plangebied ligt in het jonge ontginningslandschap.

Landschappelijke karakteristieken:

- open landschap met beplanting voornamelijk langs wegen en op erven;
- rationeel kavelpatroon van rechthoekige percelen;
- verspreide bebouwing langs wegen.

Toekomstbeeld:

Het jong ontginningslandschap bestaat uit ruimtelijke structuur van beplante ontginningswegen afgewisseld met grote open ruimtes. Agrarische bedrijven hebben ruimte tot ontwikkelen in dit landschap. Bedrijfsgebouwen en erven zijn landschappelijk goed ingepast in het landschap en vormen een versterking van de landschappelijke structuur. Gebieden die een onderdeel uitmaken van de robuuste verbindingzone zijn ingericht als natuurlijk grasland en bos. De watergangen zijn natuurlijk ingericht en dragen samen de aangelegde poelen bij aan het versterken van de natuurwaarden.

Sturen:

- het behouden van openheid (ook voor weidevogels) door scherpe grenzen tussen open en dicht te handhaven en te versterken. Verdichting van de openheid door o.a. bos en bebouwing is niet wenselijk;
- rode ontwikkelingen, die mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied, dienen bij te dragen aan het versterken van de landschappelijke karakteristieken van het jonge ontginningslandschap door de nieuwe ontwikkeling landschappelijk in te passen.
- door middel van erfbeplanting de agrarische bedrijven meer onderdeel te laten worden van de landschapsstructuur. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren, zoals eik, esdoorn en berk;
- het herstellen van de ontginningsstructuur met de aanplant van bomen langs wegen.

Toetsing aan LOP Ommen

Vanuit het ruimtelijk kwaliteitsplan is op de volgende wijze rekening gehouden met de kenmerken van het bestaande landschap.

Het jong ontginningslandschap is herkenbaar als grote (agrarische) open kavels met wegbeplantingen en rationeel verkavelde percelen met verspreide bebouwing. Met de sloop van de stallen worden ook de singels overbodig. Ze zullen als onwenselijke losse elementen midden op het perceel komen te staan. Er is daarom gekozen om op de grens van het 'nieuwe' erf twee rijen berken te voorzien. Deze accentueren de rechtlijnigheid en behouden de openheid.

Als markering van het erf worden er aan de zuidzijde twee zilverlinden geplant. Deze kunnen solitair uitgroeien en enige schaduw geven. De nieuwe woning mag gezien worden. Het is kenmerkend dat erven niet geheel afgesloten worden. De zuidzijde van het bestaande erf blijft open zodat een doorkijk wordt gemaakt.

Om enige privacy te krijgen wordt waar nodig het erf deels afgeschermd met een wilde haag. Door hier geen hoge singel toe te passen behouden beide erven enige relatie met elkaar. De compensatie woning moet een logisch gevolg van de bestaande woning zijn evenals er nu stallen achter staan. De bestaande boomgaard op de scheiding met de burens blijft behouden evenals de bestaande bomen (berken en zomereiken) in en rond de tuin. Aan de weg zijde wordt de tuin nu al afgeschermd met een passende beukenhaag. Deze zal ook behouden blijven.

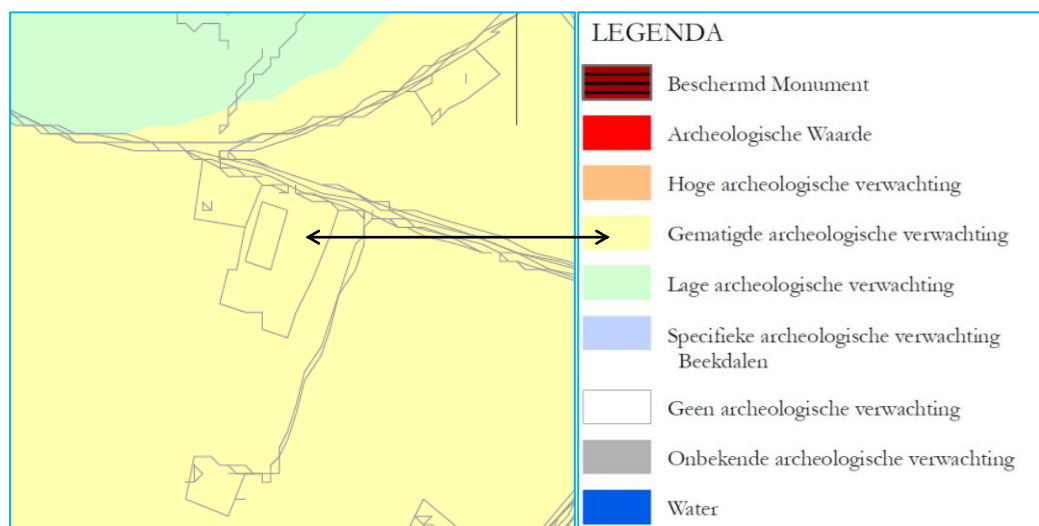
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Ommen geldt het volgende ten aanzien van het perceel. Daartoe onderstaande uitsnede van de beleidskaart.



Ter plaatse is sprake van een gebied met een archeologische verwachtingswaarde 'Gematigde archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt een nadere onderzoekplicht bij een ruimtelijke ingreep die groter is dan 2500m² in het buitengebied. Hiervan is geen sprake bij dit project, zodat nader onderzoek naar archeologie niet nodig is.

4.2 Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aan de eerste twee voorwaarden wordt voldaan. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig. Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen is vervolgens het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens 'Verkennd milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 Zonnebloemweg nr. 13 te Lemele', rapportnummer 17-M8065, d.d. 12 juni 2017 is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderstaand een weergave van de resultaten en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verhoogde gehalten t.o.v. de streefwaarde. De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707 resp. NEN 5897 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek. Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707 of NEN 5897.

De volgende aanbevelingen zijn gedaan door het onderzoeksbureau.

Aanbevelingen

1. Het verhoogd gemeten gehalte tolueen in grondwater t.p.v. peilbuis 1 overschrijdt de streefwaarde in relatief ruime mate en is op basis van het bekende bodemgebruik t.p.v. het beoogde bouwvlak niet te relateren. Op basis van dit onderzoek kan niet worden uitgesloten dat elders op of buiten de locatie sprake is van een verontreinigingsbron. Indien meer inzicht gewenst wordt omtrent een evt. verontreinigingsbron m.b.t. tolueen in het grondwater, wordt geadviseerd enkele afperkende peilbuizen te plaatsen. In eerste instantie kan overwogen worden het grondwater t.p.v. peilbuis 1 opnieuw te bemonsteren ter verificatie van het gehalte tolueen.
2. Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Besluit

Bodemkwaliteit (besluit november 2007). Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties. Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit. Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitsel over geven. Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Ter plaatse zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening mee gehouden hoeft te worden.

4.4

Ecologie

Algemeen

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Wet natuurbescherming (Staatsblad 2016) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden.

Door onderzoeksbureau EcoMilieu BV uit Daarle is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens "Ecologisch onderzoek Zonnebloemweg 13 Lemele - Oriëntatie in het kader van de natuurwetgeving", rapportnummer EM170202, d.d. 7 maart 2017 is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderstaand een weergave van de resultaten, conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

op de EHS of ONW uitgesloten worden. De geplande rood voorrood omvorming past daarnaast binnen de gewenste ontwikkelingen in Overijssel.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoenen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn. In het genoemde rapport van EcoGroen BV is onderzoek gedaan naar de effecten vanuit de soortenbescherming.

Conclusies en aanbevelingen Soortbescherming Wnb

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- Broedvogels.
- Jaarrond beschermde huismus.

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Broedvogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te

worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan standaard de periode van 15 maart t/m 15 juli worden aangehouden.

Jaarrond beschermde huismus

De nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Tijdens het veldbezoek is een volledig beeld verkregen van de aanwezige huismuspopulatie. Er zijn drie baltsende mannetjes aangetroffen en 1 nest in de opslagschuur. Wordt deze opslagschuur gesloopt, dan houden deze ingrepen mogelijk een overtreding van de Wnb in. In het plangebied gaat door de sloop van de opslagloods één vaste verblijfplaats van de huismus verloren. Het belangrijkste leefgebied, de tuin behorende bij het naastgelegen woonhuis blijft bestaan, waardoor er geen effecten zijn op het leefgebied. Er dienen mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten op de aanwezige huismuspopulatie te voorkomen. Zonder strikte naleving van deze mitigerende en compenserende maatregelen vindt mogelijk een overtreding van de Wnb plaats. Om de functionaliteit van het leefgebied te waarborgen en schade aan individuen te voorkomen dient de opslagloods buiten de kwetsbare periode / broedseizoen (welke globaal ligt tussen half maart en half juli) gesloopt te worden. Daarnaast is van belang dat tijdig vervangende nestgelegenheid wordt aangebracht.

Mitigatieplan huismus

Verblijfplaatsen van de huismus zijn jaarrond beschermd. Als de opslagloods gesloopt wordt verdwijnt een vaste rust- en verblijfplaats van de huismus. Door het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen worden negatieve effecten op aanwezige huismussen voorkomen. Zonder deze mitigerende en compenserende maatregelen treedt door de sloop van de opslagloods mogelijk een overtreding van de Wnb op. De huismus is een jaarrond beschermde soort, wat inhoudt dat de soort gedurende het hele jaar gebruik maakt van dezelfde verblijfplaatsen. Hoewel de sloopwerkzaamheden vooral effect hebben op de nestlocatie is het van belang de overige functies van de huismus in het plangebied te waarborgen. Een gebied moet voor de huismus blijvend voorzien in alles wat nodig is om succesvol te kunnen voortplanten of te rusten.

Dit geldt voor zowel elk individueel dier als voor alle exemplaren van de populatie ter plaatse. De functies die een gebied heeft voor de huismus moeten behouden blijven. Worden onderstaande maatregelen in acht genomen wordt door voorgenomen ingrepen, namelijk het slopen van de opslagloods in het plangebied, geen overtreding begaan van de Wnb.

Maatregelen omtrent de sloop

- Behoud van nestgelegenheid door het tijdig op korte afstand van de nestlocatie aanbieden van voldoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden in de vorm van nestkasten, neststenen, vogelvides e.d. Voor elke vernietigde verblijfplaats moeten minimaal twee nieuwe verblijfplaatsen worden gerealiseerd, minimaal drie maand voor aanvang van de werkzaamheden (Soortenstandaard Huismus, Ministerie van EL&I, 2013). Concreet dient er voor de sloop van de opstallen op een geschikte locatie, twee nieuwe (al dan niet tijdelijke) nestgelegenheden dicht bijeen te worden opgehangen. Wij bevelen hiervoor één Woodstone Mussenkast aan van www.vivara.nl, artikelnummer 90071.
- Om de functionaliteit van het leefgebied te waarborgen en schade aan individuen te voorkomen dienen de opslagloods buiten de kwetsbare periode/broedseizoen voor huismussen (welke globaal ligt tussen half maart tot half juli) gesloopt te worden.

Met deze maatregelen zal rekening worden gehouden.

Maatregelen omtrent de nieuwbouw

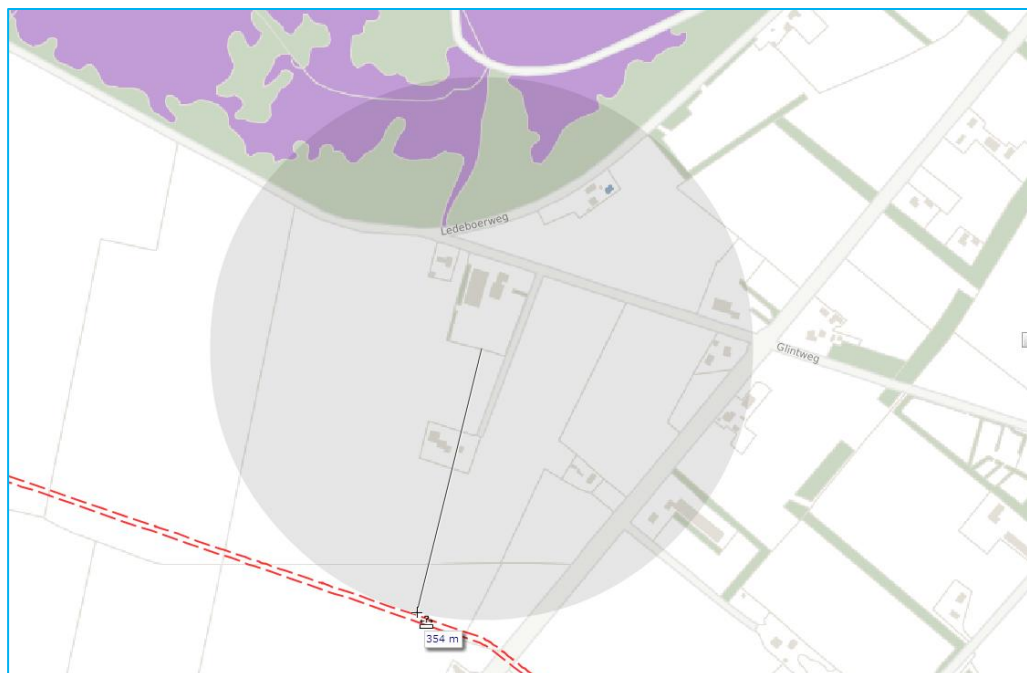
- Het plangebied dient na de nieuwbouw twee permanente vaste nestgelegenheden te bieden voor de huismus. Dit kan gerealiseerd worden door één van de volgende maatregelen te nemen:
 - a. door het permanent (ver)plaatsen van de (Woodstone) mussennestkast(en) op een geschikte locatie aan de nieuwbouw;
 - b. door het permanent laten hangen van de (Woodstone) mussennestkasten op de initiële "tijdelijke" locatie (misschien in de tuin van het naastgelegen woonhuis);
 - c. door het permanent plaatsen van twee inmetselnestkasten voor de huismus in een gemetselde muur/spouw van de nieuwbouw woning;
 - d. door het permanent plaatsen van twee huismusdakpannen of één vogelvides in de nieuwbouw woning.

Door te gaan slopen buiten het broedseizoen en door het aanbrengen van de mussennestkasten is het plan uitvoerbaar vanuit de soortenbescherming bezien.

4.5

Externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning is geen risicoveroorzakende inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.



Op een afstand van 354 meter bevindt zich aan de zuidzijde van het perceel twee aardgastransportleidingen. Deze leidingen betreffen leidingen van de Gasunie (transportrouteID 85160 en 62316).

Het betreft een buisleiding met een diameter van 24,02 inch en een maximale werkdruk van 80,0 bar. De andere buisleiding heeft een diameter van 17,99 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. Wat heeft de aanwezigheid van deze leidingen voor invloed op het plangebied. Daartoe onderstaande tabel.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Deze leidingen hebben een zogeheten 'Inventarisatieafstand' van circa 210 en 330 meter. Het plan valt buiten deze inventarisatieafstand waardoor nader onderzoek/motivering naar externe veiligheid niet nodig is.

4.6

Geluid (Wet geluidhinder)

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel 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.

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Op de weg 'Zonnebloemweg' mag harder als 50 km/uur gereden worden, zodat er sprake is van een geluidszone. Voor wegen buiten de bebouwde met een snelheid van 50 km/uur of

meer geldt een geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Het bouwplan bevindt zich binnen 250 meter van de as van de zonnebloemweg en dus binnen de geluidszone.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone 48 dB als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een eerdergenoemde zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

De Zonnebloemweg is als een zeer rustige weg is te beschouwen, kennelijk slechts bedoeld voor bestemmingsverkeer, is uitgegaan van 500 motorvoertuigen per etmaal en een afstand van de voorgevel van de nieuwe woning tot de as van de weg van minstens 60 meter en een snelheid ter plaatse van 80 km/uur. Dit levert op basis van het rekenmodel SRM1 het volgende beeld op.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	31	16	3
Snelheid personenwagens	80	80	80
Lichte vrachtwagens per uur	2	1	0.5
Zware vrachtwagens per uur	1	0.5	0.1
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	60
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	60
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	360
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	44.801
Berekende geluidniveau in Lden :	44.856
Berekende geluidniveau in Lnight :	34.801

Indien er geen sprake van een belemmering moet zijn vanuit de Wet geluidhinder dient de gevelbelasting Lden 48 DbA of minder te bedragen.

Op basis van het akoestisch rekenmodel SRM1, en uitgegaan van een verkeersintensiteit van 500 motorvoertuigen/etmaal bedraagt de geluidsbelasting op de

gevel na aftrek van de correctiefactor van 5 DbA op basis van artikel 110 van de Wet geluidhinder circa 39,8 DbA ($L_{den} - 5 \text{ DbA}$) en voldoet daarmee aan de Wet geluidhinder. Naar verwachting is de verkeersintensiteit van 500 motorvoertuigen in werkelijkheid nog lager, aangezien de Zonnebloemweg vooral bedoeld lijkt te zijn voor bestemmingsverkeer.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend wijzigingsplan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden:

Milieucategorie	Norm afstand tot rustige woonomgeving	Norm afstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter

4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een "rustige woonwijk en rustig buitengebied" is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een "gemengd gebied" is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Het gebied valt te typeren als een rustig buitengebied, zodat uitgegaan kan worden van de in de VNG-Reeks genoemde normafstanden.

Vanuit de woning naar de omgeving

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woning naar de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de woning

Rondom de beoogde woonbestemmingen zijn alleen andere woonbestemmingen gelegen, zodat er geen sprake is van te verwachten milieuhinder. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.9

M.E.R.-beoordeling

De Milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een voorgenomen besluit in beeld. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij de afweging betrekken. Het doel van de m.e.r. is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu. (bron: commissie voor de mer-rapportage)

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het plan aanzienlijk minder omvangrijk dan de betreffende en beschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten 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 of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan er geen noodzaak is voor het verrichten van een (vorm)vrije-beoordeling.

4.10

Verkeer en Vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Op basis van de rekentool van de CROW zijn er voor de bouw van 1 vrijstaande koopwoning in de gemeente Ommen in het buitengebied minimaal 2 parkeerplaatsen (en maximaal 3) nodig. Parkeren zal plaatsvinden op eigen erf en er is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in ruimte voor 2 a 3 auto's.

4.11

Watertoets

Op 30 september 2016 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Met het uitvoeren van de watertoets is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is sprake van een waterbelang. Voor dit plan moet de normale procedure voor de watertoets doorlopen worden.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar

Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de ter visie legging van het ontwerp-wijzigingsplan worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

Ontwerp-wijzigingsplan

Vanaf donderdag 9 november 2017 heeft het ontwerp-wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Zonnebloemweg 13 Lemele' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

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 sinds 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) is sinds die datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Echter, voor voorliggend wijzigingsplan geldt niet de per 1 januari 2010 geldende 'digitale verplichting'. Deze aanpak kan worden gehanteerd voor een wijzigingsplan die op basis van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in een moederplan dat vóór 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage heeft gelegen en waarin geen bestemmingen worden gewijzigd of nieuw worden toegevoegd. Artikel 8.1.2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) biedt per 1 november 2010, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2010, de mogelijkheid een dergelijk bestemmingsplan / wijzigingsplan, onder die voorwaarden, op de 'oude, analoge' wijze te herzien, zonder te hoeven voldoen aan de 'digitale verplichting'. Dit is in voorliggend geval aan de orde.

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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2 Toelichting op de planregels

7.2.1 Hoofdstuk 1 – 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. Op de vier benoemde begrippen na blijven voor het overige de begrippen behorende bij de bestemmingsplannen "Buitengebied" met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 onverkort van toepassing.

- 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. De wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied" met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 is onverkort van toepassing verklaard.

7.2.2 *Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels*

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikel 'Woondoeleinden (W)' worden de bestemmingsregels van de bestemmingsplannen "Buitengebied" met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 van toepassing verklaard.

De plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied" is gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan in die zin dat ter plaatse van het perceel aan de Zonnebloemweg 13 de bestemming 'Woondoeleinden' is vergroot en de aanduiding 'zonder gebouwen (zg)' is toegevoegd, zoals weergegeven op de plankaart. Daarnaast zijn de regels van de bestemming 'Woondoeleinden (W)' aangevuld met een voorwaardelijke verplichting ter verzekering van een goede landschappelijke inpassing van het erf en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

7.2.3 *Hoofdstuk 3 - Algemene regels*

In dit hoofdstuk worden de algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplannen "Buitengebied" met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01 onverkort van toepassing verklaard.

7.2.4 *Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels*

De regels aangaande het overgangsrecht zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

De slotregel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het wijzigingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

7.2.5 *Hoofdstuk 5 – Bijlagen bij de regels*

In dit hoofdstuk is het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. Deze is via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bestemmingsregels zoals genoemd in

hoofdstuk 2 van de regels. Op deze wijze is uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan geborgd.

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 wijzigingsplan 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.

Agrarische doeleinden

Deze dubbelbestemming is overeenkomstig het bestemmingsplan "Buitengebied" overgenomen.

Woondoeleinden *

Alle burgerwoningen zijn tot Woondoeleinden bestemd. Voormalige agrarische bedrijven zijn bestemd als Woondoeleinden* (W*). Voor de bouwregels gelden de regels zoals opgenomen in artikel 8 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' met identificatienummer NL.IMRO.0175.20091003001-va01.

Projectgegevens

Project : Zonnebloemweg 13 Lemele
Projectnummer : RB 20.056
IMRO : NL.IMRO.0175.buiten2012wp0021-va01
Versie : 01
Datum : Januari 2018

Opdrachtgever

Melkveebedrijf de Velshoeve

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl