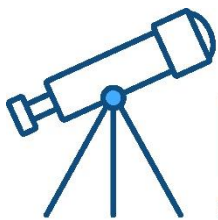




TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN

‘Buitengebied, wijziging Parkweg 3 Lemele’



BiedtRuimte
adviesbureau voor de leefomgeving

COLOFON

Dit document is met de groots mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteurs:

H. klein Teeselink, Ir.
R. Nijmeijer, MSc

BiedtRuimte Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Projectnummer:

2020-107
Parkweg 3, Lemele

Status:

Definitief

Datum:

Februari 2021

Inhoud

Inhoud	1
1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Procedure	3
1.3 Leeswijzer	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Ligging en gebruik	5
2.2 Verdieping bestaande situatie en omgeving	5
2.3 Huidige planologische situatie	6
2.4 Wijzigingsbevoegdheid	8
2.5 Toets aan het bestemmingplan.....	9
3 Beschrijving van het initiatief.....	10
3.1 Toelichting op het programma	10
3.2 Ruimtelijke inpassing	10
3.3 Architectonische vormgeving	11
3.4 Conclusie.....	12
4 Beleidskaders.....	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
4.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	14
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
4.1.4 Conclusie Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid.....	15
4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur (2017), actualisatie september 2018	15
4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	15
4.3 Gemeentelijk beleid	23
4.3.1 Gemeentelijk omgevingsplan Ommen (Structuurvisie)	23
4.3.2 Landschapsonwikkelingsplan Ommen	24
4.4 Conclusie	26
5 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	27
5.1 Algemeen.....	27
5.2 Archeologie & cultuurhistorie	27
5.2.1 Archeologie	27
5.2.2 Cultuurhistorie	28



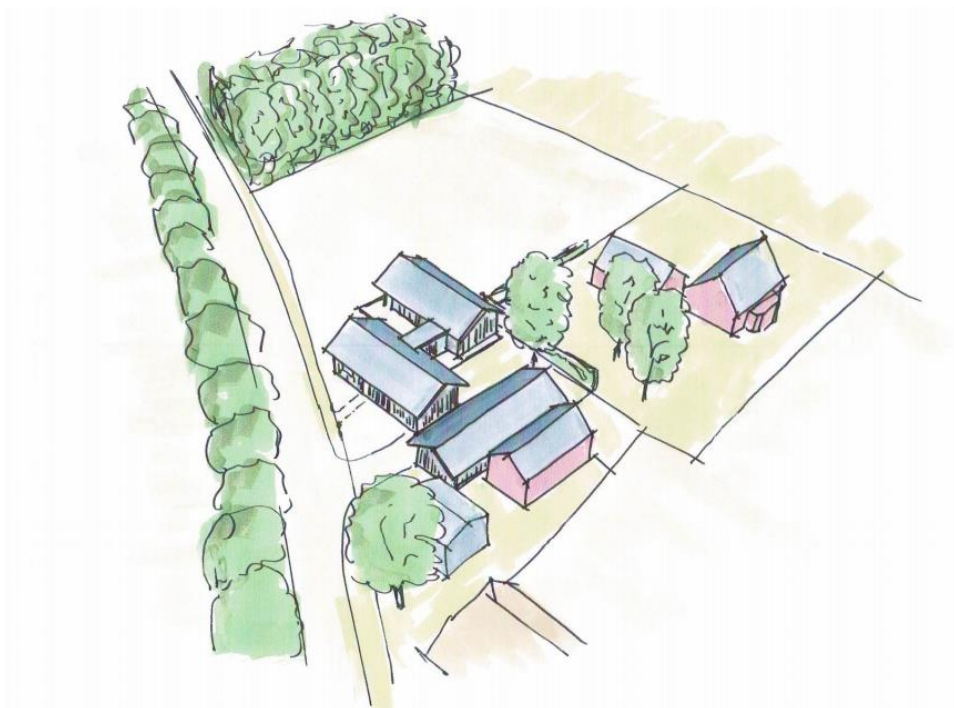
5.3	Flora en fauna.....	29
5.4	Bodem	30
5.5	Geluid	31
5.6	Verkeer en parkeren	31
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	32
5.8	Water	33
5.9	Luchtkwaliteit	36
5.10	Externe veiligheid	37
5.11	Mer-beoordeling.....	38
5.12	Conclusie	39
6	Uitvoerbaarheid.....	40
6.1	Algemeen.....	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1	Vooroverleg	40
6.2.2	Betrokkenheid omwonenden	40
6.2.3	Zienswijzen	40
6.3	Economische uitvoerbaarheid.....	41
6.4	Conclusie	41
7	Toelichting op regels.....	42
7.1	Inleiding	42
7.2	Opzet regels	42
7.2.1	Inleidende regels	42
7.2.2	Bestemmingsregels	43
7.2.3	Algemene regels	43
7.2.4	Overgangs- en slotregels	43
7.3	Nadere toelichting op de regels	44
	Bijlagen	45
	Bijlage 1 Landschapsplan	45
	Bijlage 2 Quicksan Flora en Fauna	45
	Bijlage 3 Bodemonderzoek	45
	Bijlage 4 Plan grondsanering	45
	Bijlage 5 Saneringsrapport.....	45



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de planlocatie aan de Parkweg 3 te Lemele, is het huidige bestemmingsvlak relatief klein, te klein om een woning naar huidige maatstaven te bouwen. De wens is de grootte van het nieuwe bestemmingsvlak in lijn te brengen met gemiddelde grootte van het bestemmingsvlak in het buitengebied, een schuurwoning te realiseren die levensloopbestendig is en de karakteristieke clustering en hiërarchie van het erf te behouden. Dit plan, zie schets afbeelding 1, staat centraal in deze toelichting op wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Parkweg 3 Lemele'.



Afbeelding 1 Schets plan, bron: Hoogsteder Architecten

1.2 Procedure

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderliggende toelichting biedt dit inzicht.

Ter plaatse van Parkweg 3 te Lemele, geldt het bestemmingsplan Buitengebied Ommen (2010) en een herziening van de regels 2013-1 en 2013-2. Binnen dit bestemmingsplan kent de planlocatie zowel een gedeelte woonbestemming als een gedeelte agrarische bestemming. Het voorziene plan wijkt op een aantal onderdelen af van het geldende bestemmingsplan. Om het voorziene plan mogelijk te kunnen maken, dient daarom afgeweken te worden van het bestemmingsplan Buitengebied Ommen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een bestemmingsplanwijziging op basis van een wijzigingsbevoegdheid conform de herziening van de regels 2013-1 en 2013-2 artikel 8.6A bestemmingsplan Buitengebied:



8.6A Wijzigingsbevoegdheid vergroten woonbestemming

Burgemeester en wethouders zijn — met toepassing van artikel 3.6 Wro — bevoegd gronden direct grenzend aan een woonperceel te betrekken bij de bestemming Woondoeleinden (W) en Woondoeleinden (W*), met inachtneming van het volgende:*

- a. van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien aanwezige landschapswaarden, zoals genoemd in de doeleindenomschrijving, niet in onevenredige mate worden geschaad;*
- b. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;*
- c. door middel van een (her)inrichtingsplan moet worden aangetoond dat een substantiële kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden met betrekking tot de inrichting van het erf en de landschappelijke inpassing ervan.*

Dit wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Parkweg 3 Lemele' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de ruimtelijke, bouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en gebruik

Het plangebied waar dit plan betrekking op heeft, bevindt zich aan de Parkweg 3 te Lemele, kadastraal bekend als OMNO1-G-6130, groot 1635m². De locatie ligt op circa 1 kilometer ten Noordwesten van de bebouwde kom van Lemele. Op deze locatie was voorheen een Romneyloods gebouwd (ten behoeve van opslag van stro) en bestaat deels uit een paardenbak/rijbak. De opstallen zijn reeds gesloopt door de voormalige eigenaar. Op afbeelding 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2 Ligging plangebied, bron: Google earth.

2.2 Verdieping bestaande situatie en omgeving

De locatie aan de Parkweg 3, een doodlopende zandweg, is gelegen nabij een kruising met de Lemelerweg en onderdeel van het directe buitengebied van Lemele. Parkweg 3 beschikt reeds over een klein woonbestemmingsvlak. Rondom de planlocatie bevinden zich 2 andere woonbestemmingen, Lemelerweg 22 en 24 te Lemele.

Verspreid in het landschap liggen oude grondgebonden woonerven. De omgeving is door de gemeente Ommen aangeduid als het oude cultuurlandschap. Een landschap dat wordt bepaald door agrarisch gebruik, natuur en bijbehorende kleinschalige recreatie.

Ten noorden en westen van de omgeving van het plangebied is een groot natuurgebied met recreatieve waarden gelegen, waaronder ook de Lemelerberg valt. Ten zuiden, aan de Lemelerweg, tussen de planlocatie en het dorp Lemele, bevindt zich lintbebouwing en zijn diverse bedrijven gevestigd. Op ruime afstand rondom de locatie zijn enkele campings en vakantiewoningen gelegen, veelal op voormalige boerenerven. De gronden rondom de locatie zijn veelal in gebruik als agrarische grond. Ten oosten is op zo'n 200 meter de N347 gelegen, de doorgaande weg tussen Hellendoorn en Ommen. De volgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied weer.

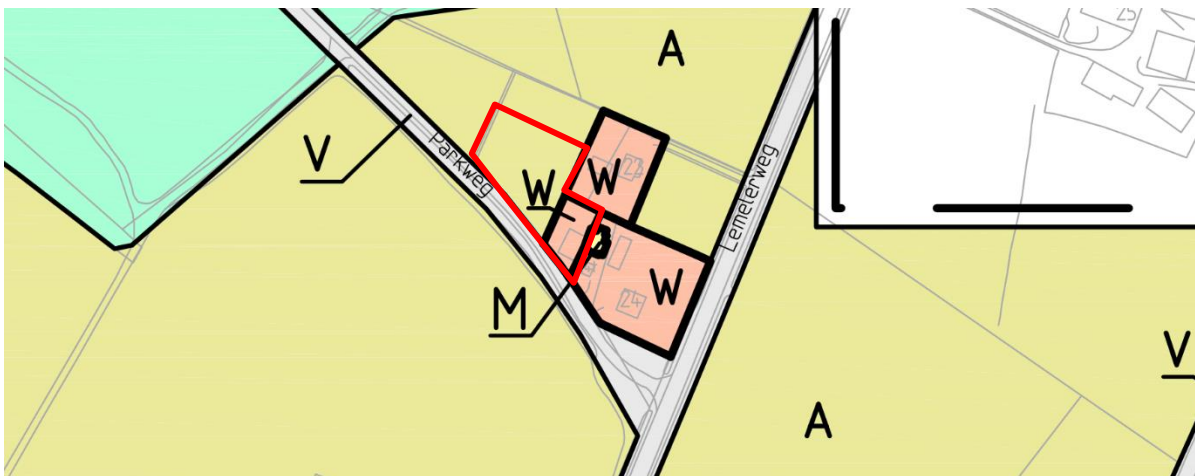




Afbeelding 3 Impressie bestaand plangebied nabij Parkweg 3, bron: eigen beheer.

2.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingplan Buitengebied Ommen (2010). Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven te plekke van de planlocatie.



Afbeelding 4 Bestemmingsplan Buitengebied Ommen (2010) met in rood aangemerkt planvlak

Bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen'

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Ommen kent de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen.



In het bestemmingsplan Ommen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het mogelijk is dat het college van Burgemeester en Wethouders de woonbestemming kan vergroten.

Enkelbestemming Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Tevens kunnen binnen de bestemming tuinen, erven en bijgebouwen worden gerealiseerd en kunnen groenvoorzieningen en paden worden aangelegd. Tevens zijn agrarische activiteiten in de vorm van grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw toegestaan, alsmede activiteiten gericht op natuurbeheer.

Woningen dienen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, het maximaal aantal wooneenheden is per bouwvlak beschreven in het bestemmingsplan. Daarnaast kennen de bestaande bouwvlakken een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 4,5 meter. (artikel 8.2.)

Enkelbestemming Agrarische doeleinden

Een deel van de gronden zijn aangewezen voor Agrarische doeleinden, zonder subbestemming. De gronden aangewezen voor Agrarische doeleinden, zonder subbestemming, (A) zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals: (ontsluitings)wegen, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tijdelijke waterberging en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en sierwater.

De gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden die in de gebiedszone AI (Agrarisch gebied met landschappelijke waarden) rechtstreeks toelaatbaar zijn bij wijze van medebestemming. Daarbij is per zone ook aangegeven welke doeleinden en bouwmogelijkheden na ontheffing of planwijziging toelaatbaar zijn.

Medebestemming Archeologie

De planlocatie ligt op de overgang van hoge (oranje) naar gematigde (geel) archeologische verwachtingen.



Afbeelding 5 Uitsnede archeologische themakaart bestemmingsplan Buitengebied Ommen (2010)

De voor Waarde-Archeologie als hoog aangewezen gronden zijn naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.



Met een wijzigingsplan kan worden afgeweken van de hierboven benoemde bouwregels voor het bouwen overeenkomstig van de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische aarden van het gebied.

Artikel 39 bestemmingsplan buitengebied Ommen betreft Beperkingen vanwege archeologische verwachtingswaarde. Ingeval van bouwplannen op deze gronden met een archeologische verwachtingswaarde dient het belang van de eventueel aanwezige archeologische waarden door middel van een onderzoek te worden gewaarborgd. Het voorgaande geldt niet in de volgende situaties:

- voor gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde kleiner dan 2.500 m²;
- voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde kleiner dan 10.000 m²;
- bij ingrepen op minder dan 50 cm onder het maaiveld.

Gebiedszonering AI (Agrarisch gebied met landschappelijke waarden)

De zone AI omvat gebieden langs de Vecht en Beneden Regge die behoren tot het essen- en kampenlandschap. Daarnaast zijn enkele delen van het rivierenlandschap binnen deze zone opgenomen. Deze zone kenmerkt zich door kleinschaligheid, een grillig kavelpatroon en verspreid liggende bebouwing en onbebouwde essen. De wegen lopen veelal evenwijdig aan de Vecht en de Beneden Regge of staan loodrecht op deze rivieren. Een deel van deze wegen wordt begeleid door beplanting. Weilanden en bouwlanden wisselen elkaar af. Sommige grenspercelen zijn beplant. Het gebied heeft daardoor een besloten karakter. De beplanting is in landschappelijk opzicht waardevol.

Het toekomstperspectief voor deze zone is gericht op behoud en ontwikkeling van de duurzame, grondgebonden landbouw, in combinatie met behoud en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid

De bestemming 'Agrarische doeleinden' kan op basis van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, conform de herziening van de regels 2013-1 en 2013-2 artikel 8.6A bestemmingsplan Buitengebied Ommen, worden gewijzigd naar een woonbestemming, teneinde de bestaande woonbestemming te vergroten en in planologisch in overeenstemming te brengen.

8.6A Wijzigingsbevoegdheid vergroten woonbestemming

Burgemeester en wethouders zijn — met toepassing van artikel 3.6 Wro — bevoegd gronden direct grenzend aan een woonperceel te betrekken bij de bestemming Woondoeleinden (W) en Woondoeleinden* (W*), met inachtneming van het volgende:

- van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien aanwezige landschapswaarden, zoals genoemd in de doeleindenomschrijving, niet in onevenredige mate worden geschaad;
- de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- door middel van een (her)inrichtingsplan moet worden aangetoond dat een substantiële kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden met betrekking tot de inrichting van het erf en de landschappelijke inpassing ervan.



2.5 Toets aan het bestemmingplan

Het huidige bestemmingsvlak wonen is relatief klein. De wens is de grootte van het nieuwe bestemmingsvlak in lijn te brengen met gemiddelde grootte van het bestemmingsvlak in het buitengebied. Een gedeelte van het plangebied heeft nu de bestemming Agrarisch doeleinden, artikel 3 Bestemmingsplan buitengebied Ommen, zie afbeelding 4. Om het voorziene plan, een schuurwoning te realiseren die levensloopbestendig is en de karakteristieke clustering en hiërarchie van het erf te behouden, is een groter woonbestemmingsvlak noodzakelijk. Het plan wijkt daarmee af van het geldende bestemmingsplan. In de herziening van de regels 2013-1 en 2013-2 bestemmingsplan Buitengebied Ommen is een wijzigingsbevoegdheid vergroten woonbestemming opgenomen in artikel 8.6A, die het College van Burgermeester en Wethouders bevoegdheid geeft woonbestemming te vergroten.

In deze toelichting wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Parkweg 3 Lemele' zal worden aangetoond dat de aanwezige landschapswaarden ter plekke niet in onevenredige mate worden gestoord, maar voldaan wordt aan de wensen voor nieuwe initiatieven zoals genoemd in het landschapsontwikkelingsplan Ommen (paragraaf 4.3.2). De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt (zie o.a. paragraaf 5.7 bedrijven en milieuzonering in deze toelichting) en substantiële kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden met betrekking tot de inrichting en de landschappelijke inpassing van het erf, zie bijlage 1 voor het herinrichtingsplan/landschapsplan. Om deze reden is het mogelijk tot het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid conform de herziening van de regels 2013-1 en 2013-2 artikel 8.6A bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ommen.



3 Beschrijving van het initiatief

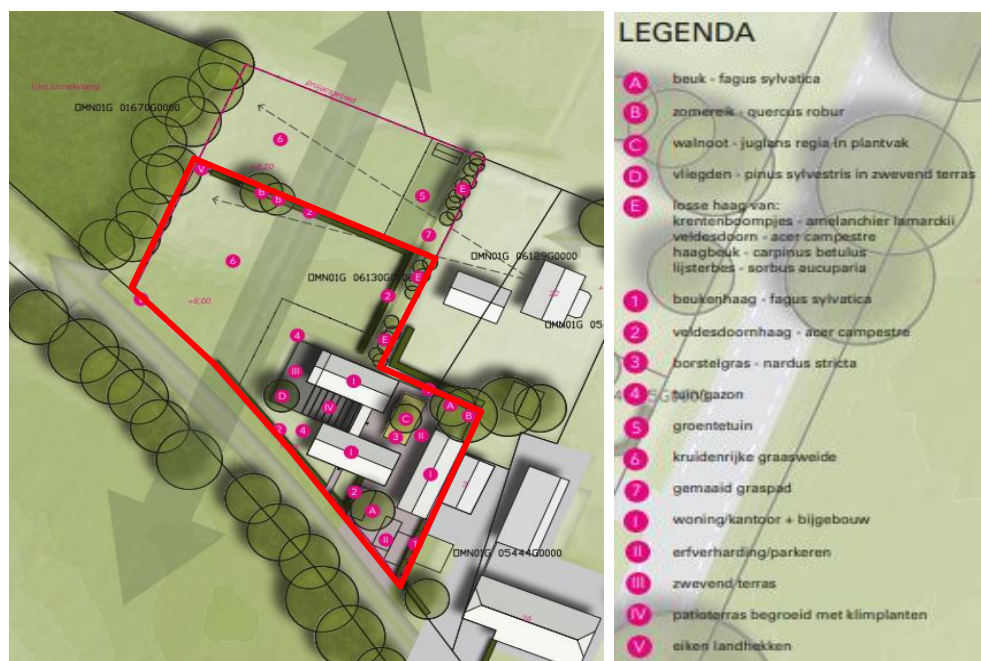
3.1 Toelichting op het programma

Op het huidige woonbestemmingsvlak stond een Romneyloods. Dit woonbestemmingsvlak is relatief klein, te klein om een woning naar huidige maatstaven te bouwen. Er zijn plannen ontwikkeld dit woonbestemmingsvlak te vergroten en een schuurwoning met bijgebouw te realiseren. Deze woning is levensloopbestendig en bij de inrichting van het erf is de karakteristieke clustering en hiërarchie van het erf behouden. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente Ommen: bewoners kunnen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en tevens wordt voorzien in de woonvraag van eigen inwoners. Deze locatie is gezien de al aanwezige woonbestemming een zeer geschikte locatie voor de nieuwe woning.

Voorgaande heeft er toe geleid dat plannen zijn ontwikkeld voor de realisatie van een levensloopbestendige schuurwoning met bijgebouw, gedeeltelijk buiten de bestaande woonbestemming. Deze woning is deels gelegen op de voormalige paardenbak, aangrenzend aan het huidige woonbestemmingsvlak. De woning betreft een moderne, complete doch eenvoudige, gelijkvloerse schuurwoning met een gebruiksoppervlakte van ca. 135m².

3.2 Ruimtelijke inpassing

Bij de nieuwe situering van de bebouwing binnen het plangebied, zie landschapsplan in bijlage 1, is rekening gehouden met bestaande ruimtelijke en functionele aspecten van de omgeving. Ook de bestaande planologische situatie is meegewogen. Dat heeft geleid tot het realiseren van bouwblokken die aansluiten bij de hiërarchie van de bestaande bebouwing op de naastgelegen woonkavels aan de Lemelerweg. Verrommeling wordt zo voorkomen. Het plangebied wordt ontsloten via de uitrit aan de Parkweg 3 naar de Lemelerweg.



Afbeelding 6 Landschapsplan (bijlage 1) met woning en bijgebouw in omgeving (NL-landschap) met in rood het plangebied.

Bij de uitvoering van dit plan neemt het aantal woonbestemmingen niet toe, immers geldt op de kavel reeds een woonbestemming. Door de beschikbare ruimte op het erf is er voldoende ruimte voor het parkeren, en daarmee

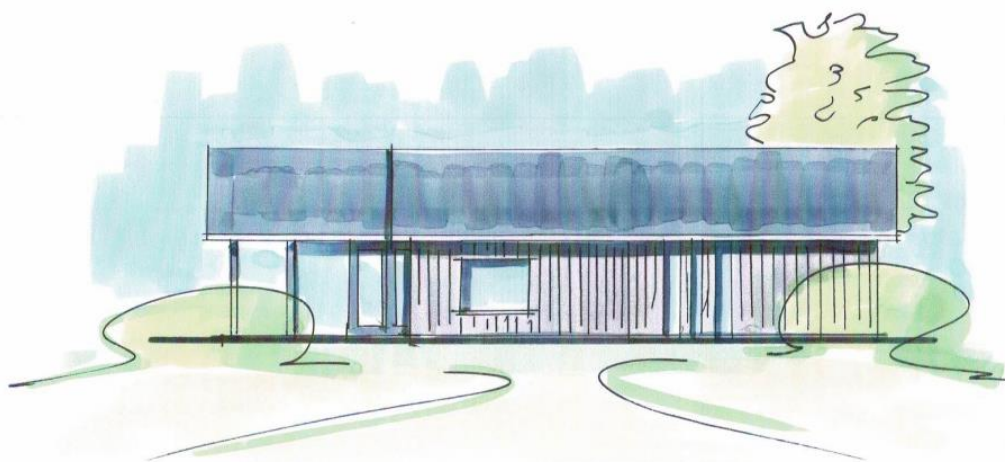


wordt voldaan aan de parkeernormen afkomstig uit de facetherziening Parkeren Ommen (vastgesteld 19 juli 2018). De nieuwe inheemse bomen op het erf helpen tegen hittestress, vangen regenwater op, zorgen voor biodiversiteit en schaduw.

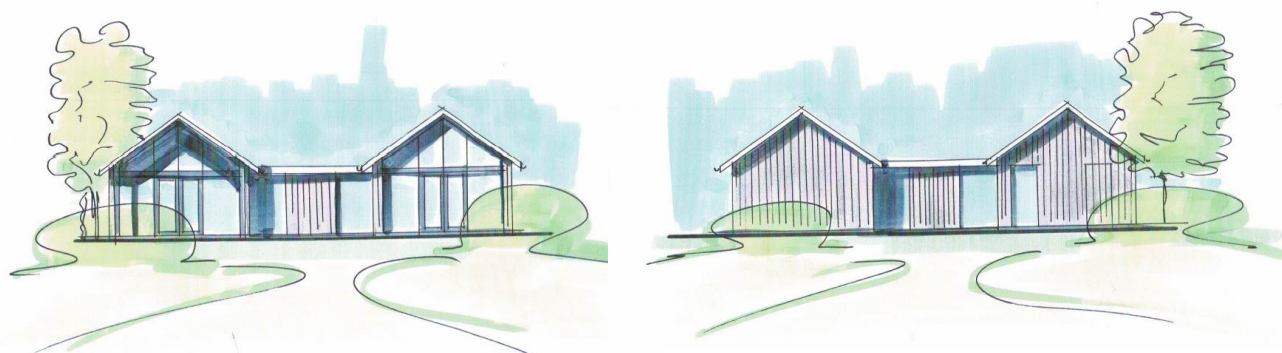
3.3 Architectonische vormgeving

De grondgebonden levensbestendige woning wordt gebouwd in de vorm van twee parallelle schuurvormen, die met smalle hal verbonden zijn. Door het verspringen van de gevel ontstaan, naast het idee van een erf, wat kenmerkend is voor buiten wonen, tevens speelse hoekjes en beschutting. De woning heeft aan de noordwestzijde grote raampartijen, zodat uitzicht op de aangrenzende natuur is. De gevel wordt afgewerkt met donkergrijze houten bekleding. Aan de zuidoostzijde komt op ca 3 meter van de woning haaks het bijgebouw te staan, een vrijstaande schuur, gebouwd in dezelfde stijl als de woning. Daardoor ontstaat een afscheiding die de privacy zal vergoten van en naar de burens op Lemelerweg 24 en het aangrenzende transformatorhuis.

De architectuur van de gelijkvloerse schuurwoning sluit aan op de bestaande architectuur en materialisatie van de omgeving. De architectuur met afwisselende glaspartijen en donkergrijze houten gevel straalt eenvoud en rust uit en gaat op in de natuurlijke omgeving. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de voor- en kopgevels weergegeven.



Afbeelding 7 Voorgevel, zijde vanaf de Parkweg, zuidwest georiënteerd



Afbeelding 8 Kopzijde linker zijgevel (noordwest en tuin georiënteerd) en rechter zijgevel (zuidoost georiënteerd)





Afbeelding 9 Gevels bijgebouw



Afbeelding 10 Perspectief westzijde

3.4 Conclusie

Op basis van een goede ruimtelijke en functionele inpassing zijn plannen ontwikkeld een levensloopbestendige schuurwoning met bijpassend bijgebouw te realiseren aan de Parkweg 3 te Lemele. Bij de architectonische uitwerking van het plan is rekening gehouden met de bestaande architectuur in de directe omgeving en de wensen die in inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit door de gemeente Ommen zijn benoemd. De bebouwing wordt zodanig gerealiseerd dat de parkeerbalans positief is. Het nieuwe bestemmingsvlak is in lijn met gemiddelde bestemmingsvlak in het buitengebied en het landschap ter plekke ondervindt geen schade van het plan. In het volgende hoofdstuk wordt het plan beleidsmatig getoetst.



4 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht¹. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toets aan initiatief

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

¹ Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI tal van (bestaande) beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels), op dit strategische niveau.



4.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de NOVI vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)². Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Toets aan initiatief

Het vergroten van het woonbestemmingsvlak is een dusdanige kleinschalige ontwikkeling welke geen belangen uit de NOVI raakt. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor het Barro niet van toepassing is.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Toets aan initiatief

Voorliggend bouwplan voorziet in de bouw van een woning op locatie die reeds een woonbestemming heeft. Het onderliggende initiatief bedraagt minder dan de realisatie van 11 woningen. De ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling is niet van toepassing.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het plan vindt geen belemmering in Rijksbeleid en voldoet aan de kaders die worden gesteld.

² Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt en betreft regelgeving van het beleid in de NOVI.



4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur (2017), actualisatie september 2018

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. Onderwerpen als water, milieu, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen binnen deze omgevingsvisie aan bod. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende drie onderdelen: Visie, Beleid en Uitwerking.

In het buitengebied, ook wel Groene Omgeving genoemd, zet de provincie vooral in op behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur en waterkwaliteit, de realisatie van waterkwaliteitsdoelen en het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden en het opwekken van hernieuwbare energie. Daarnaast zet de provincie ook in op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economisch dragers.

Binnen deze Groene Omgeving hebben de hierboven genoemde 'groene' functies de prioriteit. Andere ontwikkelingen die niet primair thuishoren in de groene omgeving, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, natuur- en wateropgaven. Op (voormalig) agrarische erven is – onder voorwaarden – ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een marktvraag is en de Stedelijke Omgeving hier geen ruimte voor biedt. Daarnaast geldt hier ook dat de woning actief moet bijdragen aan behoud en versterking van landschap, natuur en andere opgaven in de Groene Omgeving.

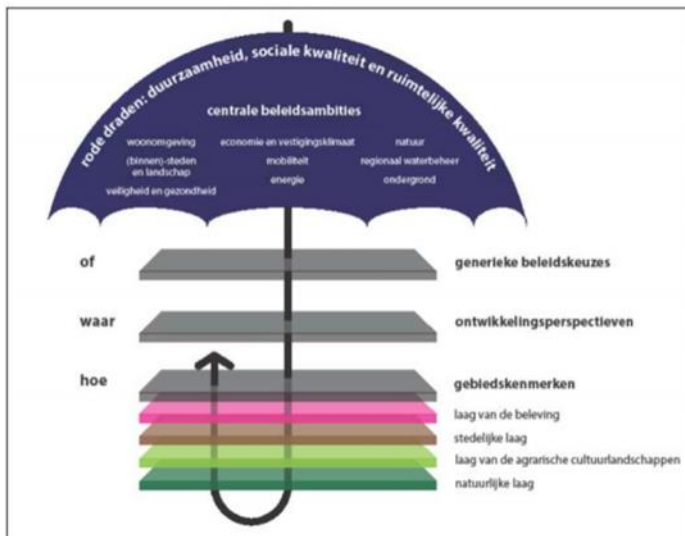
Relatie met initiatief

Het voorliggende initiatief voorziet in de bouw van een levensloop bestendige schuurwoning op een locatie waar reeds (gedeeltelijk) een woonbestemming geldt. De Romneyloods is inmiddels gesloopt. Er wordt, in lijn met het provinciale beleid, rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap ter plaatse en er worden verbeteringen doorgevoerd met terugbrengen van inheemse beplanting, heggen en bomen. Het landschapsplan van Parkweg 3 te Lemele is als bijlage 1 opgenomen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Overijssel.

4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd moet worden.





Afbeelding 11 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

1. Generieke beleidskeuzes
2. Ontwikkelingsperspectieven
3. Gebiedskennmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

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 zogenaamde '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.

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.



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 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.

Toets uitvoeringsmodel aan initiatief

1. Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

- Integraliteit
- Toekomstbestendigheid
- Concentratiebeleid
- (boven)Regionale afstemming
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte mee wegen. De keuze tot bouw van een levensloopbestendige woning sluit aan op de woonvraag van eigen inwoners van de gemeente Ommen en stelt de bewoners in staat zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving en er zijn waar nodig kwaliteitsimpulsen toegevoegd. Op basis van hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe buuren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.



Toets aan initiatief

Parkweg 3 beschikt reeds over een woonbestemming, echter het bestemmingsvlak is relatief klein. Te klein om een woning naar huidige maatstaven te bouwen. Het vergroten van de woonbestemming maakt het bouwen van een toekomstbestendige en levensloopbestendige woning mogelijk en dat draagt bij aan de behoefte van de toekomstige generatie. Bij het realiseren van dit initiatief blijft de leefbaarheid en nabijheid gewaarborgd.

Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat het concentratiebeleid niet van toepassing is op dit initiatief.

Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat een bovenregionale afstemming niet van toepassing is. Bovendien beschikt de locatie al over een woonbestemming.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief biedt de mogelijkheid de reeds bestaande woonbestemming te benutten door een schuurwoning met bijgebouw te realiseren die voldoen aan de huidige maatstaven op het bestaande erf. De oude romneyloods en de paardenbak, die nu op deze plek staan, zijn/worden verwijderd. De nieuwe woning wordt zo duurzaam mogelijk gerealiseerd en in schuurmodel gebouwd, waardoor ze bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien kan door het realiseren van onderliggend initiatief een compact erf gewaarborgd worden, dat aansluit op naastgelegen erven aan de Lemelerweg 22 en 24. Hierbij is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.



2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (afbeelding 12).



Afbeelding 12 Ontwikkelperspectievenkaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop'. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud



en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel. Dit betekent ook het behoud van de diverse woonmilieus die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn: buurtschappen, landgoederen, bedrijfswoningen, (knoop)erven. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie goed combineren met dit woon-/werklandschap.

Toets aan initiatief

Het onderliggende plan sluit aan bij de bestaande bebouwing en structuren van het landschap. Door landschappelijke inpassingen, zoals het behouden van de doorzichten en het aanplanten van streekeigen begroeiing wordt de Overijsselse identiteit versterkt. Door de erfverbetering wordt de leefbaarheid en omgevingskwaliteit versterkt. Hierbij geeft het onderliggende initiatief invulling aan de hierboven beschreven ambities.

3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

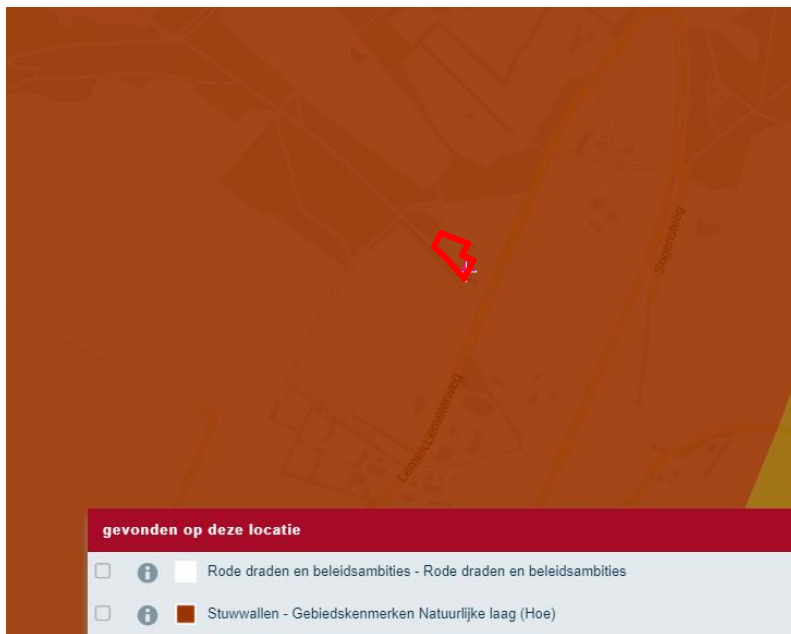
Voor onderliggend initiatief zijn alle lagen, met uitzondering van de stedelijke laag, van toepassing.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel





Afbeelding 13 Natuurlijke laag (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

Het plangebied is gelegen in een stuwwallengebied. De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Stuwwallen hebben als regionale inrijgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

In het plangebied wordt de bestaande erfstructuur ten positieve veranderd. De paardenbak en romneyloods worden vervangen door een meer neutrale schuurwoning met houten gevel en het erf wordt aangeplant met streekeigen beplanting. De hooflijnen van het huidige reliëf blijven in stand en het plan draagt bij aan behoud van het karakter van de stuwwal. Het half open, kleinschalige, landschappelijke karakter en het waterpeil worden niet beïnvloed door het onderliggende initiatief.

2. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Toets aan initiatief

De Parkweg 3 te Lemele valt binnen de beleving 'Donkerte'. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. Het betreft gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting of anders lichtbronnen selectiever richten. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden.

In het onderliggende initiatief wordt de waarde donkerte behouden. De architectuur van de schuurwoning met overstek op één plek, is dusdanig dat deze ontwikkeling niet bijdraagt aan toename van omhoog gericht licht.

3. Laag van het agrarische cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. We zijn het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Toets aan initiatief

Het plangebied valt binnen het gebiedskenmerk essenlandschap. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en flintergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven).

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. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Het onderliggende initiatief behoudt de karakteristieke relatie tussen bebouwing, erf en omliggend land, waarbij de ontwikkeling past in het bestaande bebouwingspatroon. Tevens voldoet het plan aan de versterking van het landschappelijk raamwerk.



4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Gemeentelijk omgevingsplan Ommen (Structuurvisie)

In 2013 is het gemeentelijk omgevingsplan Ommen vastgesteld. Dit strategische document bevat de uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente verwacht het ruimtelijk beleid te gaan uitvoeren in de komende jaren. De structuurvisie is een richtinggevend document. Het doel van de structuurvisie is het versterken van de sociale en maatschappelijke samenhang, de benutting van economische kansen en versterking van de ecologische en landschappelijke waarden door een samenhangend en integraal beeld te hebben ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mogelijke woon- en werklocaties, maatschappelijke en sociale voorzieningen, hoofdinfrastructuur, hoofdstructuren van water, landschapsontwikkeling, recreatienetwerk en dergelijke.

In het Gemeentelijk Omgevingsplan is de missie uit het Ommer Motief concreet uitgewerkt. Deze missie 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."



Afbeelding 14 Landschappenkaart met donkergroen het Oude cultuurlandschap en lichtgroen Jongere ontginningslandschap. (bron: gemeentelijk omgevingsplan Ommen)

Binnen de gemeente Ommen zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden, het oude cultuurlandschap en het jongere ontginningslandschap. De locatie aan de Parkweg 3 bevindt zich in het oude cultuurlandschap. Ommen wil de differentiatie in het landschap en de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van het buitengebied behouden en versterken. Het landschap zoals het er nu ligt is grotendeels een cultuurlandschap dat onder invloed van menselijk handelen is ontstaan.

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



De ambities van de gemeente betreffende wonen omvatten onder andere het duurzaam en levensloopbestendig bouwen, om te voorzien in de woonvraag van eigen inwoners, waarbij mensen in staat wordt gesteld zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Ommen gaat, binnen kaders, meer ontwikkel- en gebruiksruimte en flexibiliteit bieden aan haar burgers, agrariërs, ondernemers, recreatiebedrijven en landgoedeigenaren, om op eigen kracht te investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Het bieden van meer ontwikkelruimte en stellen van minder regels doet nadrukkelijk ook een beroep op alle partijen die daar gebruik van willen maken. Het brengt voor deze partijen een zestal basale spelregels mee waaraan zij zich moeten houden:

- Het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven;
- Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen;
- Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

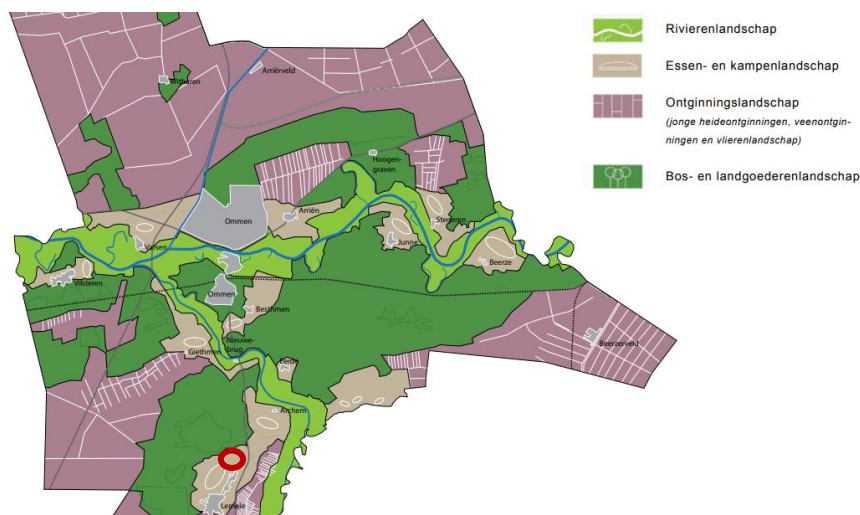
Relatie met initiatief

De voorgenomen ontwikkeling, een levensloopbestendige schuurwoning, voorziet in de ambities van de gemeente omtrent wonen, verrommeling tegen te gaan en een versterking van de karakteristieken van het landschap. De planlocatie beschikt reeds over een woonbestemming, alleen dient het bestemmingsvlak vergroot te worden naar huidige maatvoering om de schuurwoning met bijgebouw te kunnen realiseren, passend in deze karakteristieken van het landschap. Doordat een paardenpak en romneyloods worden vervangen door een woning, die qua architectuur, materialisatie en hiërarchie aansluit op de bestaande bebouwing en bovendien landschappelijk wordt ingepast, zal verrommeling voorkomen worden en de omgevingskwaliteit en leefbaarheid duurzaam verbeteren, ook voor de omwonenden. Daarnaast zal de nieuwbouw voldoen aan de wettelijke verplichting BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw). De directe aanwonenden aan de Lemelerweg 22 en 24 zijn door de initiatiefnemer bezocht. Vanuit de omwonenden zijn geen bezwaren op dit plan geuit. De initiatiefnemer heeft contact gehad met Enexis, eigenaar van het naastgelegen transformatorhuisje, en ook zij heeft geen bezwaren op dit plan geuit. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsopgaven en spelregels van de structuurvisie.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is op 20 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Met het landschapsontwikkelingsplan wil de gemeente Ommen zich inzetten voor het behoud en de versterking van de kwaliteiten en kenmerken van het landschap. Kenmerkend voor Ommen is de grote afwisseling van landschappen. Het behouden en versterken van de verschillen tussen deze landschappen staat centraal in het LOP.





Afbeelding 15 Landschappenkaart Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied valt onder het essen- en kampenlandschap. Dit landschapstype is in de middeleeuwen ontstaan aan weerszijden van de Beneden Regge onder invloed van agrarisch grondgebruik. Plaatselijk zijn de nog hoger gelegen essen herkenbaar, die zijn ontstaan door eeuwenlange ophoging van de akkers. De bebouwing ligt overwegend verspreid, soms rond de essen. De wegen lopen veelal evenwijdig aan de Beneden Regge of staan loodrecht op de rivier. Een deel van deze wegen wordt geflankeerd door beplantingen. Verder wordt het beplantingsbeeld gevormd door erfbeplantingen en de resterende beplantingen op de perceelsgrenzen. De grote open ruimte van de Lemeleresch is bijzonder goed bewaard gebleven en door het sterke reliëf ontstaat een bijzonder geaccidenteerd landschapsbeeld.

De kansen voor dit landschap die in het LOP worden genoemd zijn versterken van de identiteit en ruimtelijke structuur en benutten van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten door versterking van beplantingsstructuren (houtwallen), akkerranden en in stand houden van rust en verblijfplaatsen voor zoogdieren en vogels (boerderijen en schuren).

Het inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit verbeeldt het gedachtegoed dat is uitgezet in de Omgevingsvisie Overijssel, het bestemmingsplan Buitengebied Ommen en het LOP. Daarnaast vormt het een kader waaraan erfinrichtings-plannen worden getoetst en dus is het een belangrijk middel bij het inpassen van rode functies in het buitengebied.



Nieuwe ruimtelijke initiatieven

De invloed van nieuwe bebouwing en erfinrichtingen op het landschap verschillen per soort initiatief en type landschap. Hieronder staan de stappen, van grote naar kleine schaal, om in het essen- en kampenlandschap de bestaande kwaliteiten van het gebied te verbinden met een nieuwe ontwikkeling. In twee schetsen is verbeeld hoe een nieuw initiatief (in dit geval een agrarisch bedrijf dat van functie verandert) afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit of deze juist versterkt. Op de volgende pagina's wordt dit op een beeldende wijze per type initiatief aangegeven.

1. de schaal van het landschap

Kleinschalig, met kleinere en grotere ruimtes, begrensd door groen-elementen als houtwallen, singels en bosjes en aanwezigheid van licht reliëf.

- een nieuw initiatief moet kleinschalig zijn
- niet in grote open ruimtes, maar leg een relatie met bestaande groenstructuren
- geen grote, lange gebouwen maar meerdere kleinere gebouwen

2. de compositie van gebouwen en het landschap

Gebouw en landschap zijn met elkaar verweven, de gebouwen staan los

gestrooid op het erf, er is altijd groen dat hoger is dan de bebouwing.

Clusters van bebouwing, vaak aan de randen van oude essen of kampen.

- een nieuw initiatief wordt ingebed in/ langs een bestaand groenelement of gaat vergezeld van een nieuw aangelegde houtwal of bomengroep.
- geen coniferen, maar inheemse bomen die de hoogte van de bebouwing overstijgen
- geen opvallende kleuren, maar kleuren die passen bij de kleur van het landschap
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, moderne architectuur is mogelijk
- vrijstaande bijgebouwen hebben een andere richting dan het hoofdgebouw

3. de inrichting van het erf

een bescheiden siertuin aan de voorzijde omgeven door een lage haag, enkele bijzondere solitaire bomen op het voorerf

- een nieuw initiatief heeft een bescheiden, groene inrichting van het erf
- liever gras dan grote oppervlakken verhardingen
- geen muren of schuttingen maar een lage haag of bomen
- groen is goed, bomen, boomgroepen of een boomgaard houden het landschap kleinschalig

Afbeelding 16 Bouwen aan ruimtelijke kwaliteit in het essen- en kampenlandschap

Relatie met initiatief

Het voorliggende project in het essen- en kampengebied gelegen in de gemeente Ommen, voldoet aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die in het gebied gewenst is. Het betreft een kleinschalig project, passend bij het landschap, nabij andere erven (nabij Lemelerweg 22 en 24) en dus een cluster van bebouwing. Ook qua situering, bouwmassa, verschijningsvorm, erfinrichting en detail van voorliggend plan wordt voldaan aan de wensen van nieuwe ruimtelijke initiatieven in het essen- en kampenlandschap, zoals beschreven in afbeelding 16 Landschapsontwikkelingsplan Ommen.

4.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Uit de toetsing van het plan aan het vigerende beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau blijkt dat het plan binnen de gestelde kaders valt.



5 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie & cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

De locatie Parkweg 3 te Lemele, gemeente Ommen valt grotendeels binnen een gebied met een hoge en (mogelijk) een middelhoge archeologische verwachting. Aangezien de gronden reeds bebouwd zijn geweest met een eenromneyloods en paardenbak, is de grond reeds bewerkt en is geen archeologische waarde te verwachten in de bodem. Bovendien bevat Artikel 39 bestemmingsplan buitengebied Ommen (Beperkingen vanwege archeologische verwachtingswaarde) dat de gronden met een archeologische vervangingswaarde zijn opgenomen op een themakaart Archeologie. Ingeval van bouwplannen op deze gronden dient het belang van de eventueel aanwezige archeologische waarden door middel van een onderzoek te worden gewaarborgd. Het voorgaande geldt niet in de volgende situaties:

- voor gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde kleiner dan 2.500 m²;
- voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde kleiner dan 10.000 m²;
- bij ingrepen op minder dan 50 cm onder het maaiveld.

Aangezien de bodemingrepen in voorliggend plan kleiner dan 2500m² zijn, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.





Afbeelding 17 Uitsnede themakaart archeologische verwachtingen gemeente Ommen: oranje hoge verwachting, geel gematigde archeologische verwachting

5.2.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Het plangebied is gelegen in het essen- en kampengebied, zoals beschreven in het landschapontwikkelingsplan Ommen (zie §4.3.2). In het inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit is het gedachtegoed verbeeldt dat is uitgezet in de Omgevingsvisie Overijssel, het bestemmingsplan Buitengebied Ommen en het LOP, en vormt het kader waaraan erfinrichtings-plannen worden getoetst.

Het voorliggende project voldoet aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die in het in het essen- en kampengebied gewenst is. Het betreft een kleinschalig project, passend bij het landschap, nabij andere erven (nabij Lemelerweg 22 en 24) en dus een cluster van bebouwing. Ook qua situering, bouwmassa, verschijningsvorm, erfinrichting en detail van nieuwe woning en bijgebouw wordt voldaan aan de wensen in verschillende beleidsstukken. In de omgeving zijn geen monumenten die geschaad worden door de ontwikkeling van deze plannen.

Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van de aspect archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.



5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. Het plangebied is op 8 december 2020 onderzocht (bijlage 2) en de uitkomsten zijn als volgt.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, zoals de toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, wordt niet aannemelijk geacht.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied, ze bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats. Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt geen beschermd dier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een beschermd dier beschadigd of vernield. Als gevolg van het inrichten en benutten van het plangebied als woonerf, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af.

Het betreft hier een reeds bestaande woonbestemming. Daarnaast wordt in de bouwvergunningsfase een MRPI berekening opgesteld voor het nieuw bouwen van de woning en hierin wordt aangegeven wat de invloed van het bouwen heeft op het milieu.

Conclusie

Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor ontwikkeling van het plan.



5.4 Bodem

Beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een plan. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Het plan voorziet in sloop van de romneyloods en nieuwbouw van de schuurwoning met bijgebouw. Omdat sprake is van een milieugevoelige functie dient de milieukundige kwaliteit van de bodem bekend te zijn. Daarom heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden in het plangebied. Dit onderzoek is in opdracht van de eigenaar uitgevoerd door Kruse Infra en Sloopwerken B.V. De resultaten zijn als bijlage 3 opgenomen.

In totaal zijn er 9 boringen verricht, waarvan 1 boring tot circa 5.5 meter diepte welke is afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de grond globaal bestaat uit matig fijn zand tot matig grof zand. Er zijn zintuiglijk geen bodemvreemde materialen waargenomen. De veldwerker heeft visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater in de peilbuis is aangetroffen op 2.24 meter min maaiveld.

Met uitzondering van de sterke PCB-verontreiniging (Polychloorbifenylen) in boring 2 zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond in de bovengrond, ondergrond en in het grondwater (paragrafen 4.3 en 4.4). Het sterk verhoogde PCB-gehalte in boring 2 gaf aanleiding voor een nader bodemonderzoek. Uit de analyseresultaten blijkt dat de afperking van de sterke PCB-verontreiniging in voldoende mate heeft plaatsgevonden. De monsters ten behoeve van de verticale en horizontale afperking zijn niet verontreinigd met PCB. Op basis van de beschikbare gegevens is de omvang van de PCB-verontreiniging geschat op circa 15 m³ (circa 19 m² x 0.8 meter). Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, aangezien het omvangscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden. Om het terreindeel geschikt te maken voor toekomstig gebruik is de bodemsanering reeds uitgevoerd op 12 juni 2020 door Kruse Infra en Sloopwerken BV aan de Parkweg 3 te Lemele, zie bijgaand rapport in bijlagen 4 en 5. De Omgevingsdienst IJsselland heeft in een brief d.d. 6 juli 2020 vastgesteld dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd conform het plan van aanpak en dat de saneringsdoelstelling in voldoende mate gehaald is.

Conclusie

Na sanering van de PCB-verontreiniging zijn er geen milieutechnische bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling aanwezig, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem is geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).



5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor wat betreft wegen met één of twee rijstroken in het buitenstedelijk gebied, geldt een aan weerszijden van de weg een zonebreedte van 250 meter.

Analyse

Onderliggend plan maakt de functie 'wonen' mogelijk. Deze bestemming dient als geluidsgevoelig te worden aangemerkt. Uit een analyse van de omgeving blijkt dat het plangebied binnen de invloedssfeer van de Lemelerweg ligt, de maximale snelheid van deze weg bedraagt 60km/uur. De Lemelerweg wordt op grond van artikel 74 van de wet geluidhinder (Wgh) gecategoriseerd tot een weg met een of twee rijstroken. Dit houdt in dat de zonebreedte van deze provinciale weg 250 meter bedraagt. Het plangebied valt binnen deze zone van 250 meter. Tussen de Lemelerweg en de planlocatie bevindt zich bebouwing en het erf van de Lemelerweg 24. Tevens zal door de positionering van het bijgebouw, haaks op de Lemelerweg zo min mogelijk overlast van de weg te horen zijn. Daarnaast is de bestemming (wonen) reeds vergund, dit plan betreft een vergroting van het woonbestemmingsvlak. Op basis van de verbetering van de situatie ten opzichte van de vorige situatie en het feit dat de woonbestemming al vergund is en het hier een vergroting van het bestemmingsvlak betreft, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect Geluid uitvoerbaar.

5.6 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Ommen wenst over de mogelijkheid tot het stellen van eisen aan het parkeren te beschikken. Dit betekent dat de parkeernormen in de planregels van bestemmingsplannen opgenomen moeten worden. In het 'bestemmingsplan facilitering parkeren Ommen' wordt gesteld dat de parkeergelegenheid bij het beoordelen van een aanvraag Omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken wordt bepaald aan de hand van de "Parkeernormennota Ommen". Voorliggend plan dient hier aan te voldoen. Tevens dient de bereikbaarheid van de locatie gegarandeerd te zijn.



Analyse

Bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten via de doodlopende Parkweg, die aansluit op de Lemelerweg. Er is zodoende sprake van een bestaande wegenstructuur.

Ten noorden van Lemele ligt de spoorlijn Zwolle-Emmen met station Ommen op 6 kilometer afstand van het plangebied. Op 700 meter afstand ligt een bushalte bij camping De Lemeler Esch en rijdt Synthus buslijn 568 tussen Ommen en Dalfsen. Het plangebied is ook per fiets goed bereikbaar. Voor het gemotoriseerd verkeer is de N347 ten oosten van het plangebied van belang. Dit is de provinciale weg richting Ommen en Hellendoorn. Al met al is het plangebied goed ontsloten.

Parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van een grondgebonden woning. In de parkeerkencijfers wordt onderscheid gemaakt tussen 5 verschillende stedelijkheidsgraden (niet stedelijk, weinig stedelijk, matig stedelijk, sterk stedelijk en zeer sterk stedelijk). In de Nota Parkeernormen is uitgegaan van één stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk gebied) voor de gehele gemeente Ommen. Naarmate een gebied een lagere stedelijkheidsgraad heeft, neemt het aanbod en de kwaliteit van alternatieven voor de auto (fietsen, lopen, openbaar vervoer) af en neemt de behoefte aan parkeerplaatsen toe. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 2. In voorliggend plan zijn 2 parkeerplekken gerealiseerd op het erf.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van de aspecten Verkeer en parkeren uitvoerbaar.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van een woning met bijgebouw. Dit is een bestemming die binnen het bestemmingsplan reeds mogelijk is. In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere woningen. Uitsluitend aan de oostzijde ligt een klein perceel met de enkelbestemming 'Maatschappelijk', het betreft hier een



transformatorhuisje van Enexis. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, namelijk op basis van artikel 1 van het bestemmingsplan.

De afstand van het bouwvlak Maatschappelijk tot het bouwvlak van het beoogde Wonen is korter dan 50 meter en voldoet daarmee niet aan de richtafstand. Dat wil echter niet zeggen dat het Wonen hier niet kan worden toegestaan. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan liggen namelijk al gevels van andere geluidgevoelige bestemmingen (bestaande bebouwing Lemelerweg 24 en 22) dicht bij deze maatschappelijke bestemming en die zijn dan ook maatgevend voor de ter plaatse toelaatbare hinder. In dit geval heeft de bestemming "Maatschappelijk" in werkelijkheid betrekking op het transformatorhuisje van Enexis. De daadwerkelijk daarbij te verwachten hinder is nihil.

De afstand tot de dichtstbijzijnde (agrarische bedrijven) bedraagt minimaal 200 meter. Het erf aan de Lemelerweg 25 met bestemming Agrarische doeleinden (+bouwvlak) ligt op meer dan 200 meter afstand en het erf aan de Lemelerweg 25c Bruggeman mechanisatie B.V. met bestemming AD Agrarisch aanverwante doeleinden bevindt zich op minimaal 200 meter. Met deze afstand voldoet voorliggend plan aan de richtafstand tot deze erven.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd door functies uit de omgeving, evenmin vormt het plan een belemmering voor bestaande functies.

5.8 Water

Beleidskader

Europees en nationaal beleid

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), die samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen. Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.



Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw

De commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen, afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeurvulgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Waterbeheerprogramma Waterschap Vechtstromen

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vechtstromen tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.



Keur Waterschap Vechtstromen

Op 1 januari 2014 is de nieuwe Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vechtstromen in werking getreden. Het waterschap stelt deze regels vast ter behartiging van de waterschapstaak en het bereiken van de doelstelling zoals genoemd in artikel 2.1 van de Waterwet. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst.

Een belangrijk principe is dat zoveel mogelijk van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Analyse

Watertoets

In het kader van voorliggend plan is op 30 november 2020 een digitale watertoets uitgevoerd. Het plan is, vanuit waterhuishouding bezien, voor het waterschap van normaal belang. De invloed van het plan op de waterhuishouding is gering. Het waterschap kan instemmen met het wijzigingsplan.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebied specifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG.



Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

De erfverharding in het plangebied is in staat hemelwater te laten infiltreren. Met andere woorden, het hemelwater in het plangebied valt, wordt geïnfiltreerd in de bodem en niet afgevoerd via de riolering. Infiltratie wordt mogelijk gemaakt d.m.v. infiltratiekratten of een natuurlijke verlaging in het terrein (wadi).

Overstromingsrisicoanalyse

Het plangebied valt buiten een van de 14 dijkringen. Dit betekent dat er geen overstromingsrisicoanalyse uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie

Het aspect Water vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft nieuwbouw van een levensloopbestendige grondgebonden schuurwoning, waar reeds een woonbestemming is voorzien. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Uit de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM blijkt dat er ter hoogte van het plan zowel in het jaar 2020 als in 2030 ruim wordt voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer van 40 µg/m³ als jaargemiddelde voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ als jaargemiddelde voor PM_{2,5}. De concentraties voldoen tevens aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie) van 40 µg/m³ als jaargemiddelde voor NO₂, 20 µg/m³ als jaargemiddelde voor PM₁₀ en 10 µg/m³ als jaargemiddelde voor PM_{2,5}.



Het woon- en leef kwaliteit voor het aspect luchtkwaliteit is goed en geschikt voor de functie wonen

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect Luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Externe veiligheid

Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: *'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'*

Analyse

In de omgeving van het plangebied ligt op een afstand van meer dan 3.5 kilometer, parallel aan het Overijssels Kanaal een bovengrondse hoogspanningsverbinding 380kV. Ten westen, nabij de Ommerweg, ligt op ruim 2.5 km een aardgastransportleiding van de Gasunie met buitendiameter 4,25 inch en een druk van 40 bar. De 1% letaliteitcontour bevindt zich op circa 50 meter afstand van de gasleiding. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10-6 risicocontour noch het invloedsgebied van deze leiding. Nader onderzoek naar het Groepsrisico is hier dan ook niet nodig.

Het plangebied ligt op 6 kilometer afstand van het spoor en valt hiermee niet binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Nader onderzoek dan wel een verantwoording van het Groepsrisico vanwege de spoorlijn is niet nodig.

Groepsrisico in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) luidt: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

De provinciale weg N347 is een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risicocontour PR 10-6 ligt op 0 meter afstand van de weg. Het plangebied ligt op meer dan 260 meter afstand van deze weg en derhalve niet in het invloedsgebied. Nader onderzoek of een verantwoording van het Groepsrisico is hiervoor dan ook niet nodig.

Ten zuiden van het plangebied ligt aan de Lemelerweg 35 camping Erve Aaftink, met een aantekening Overig en Terreingrens wat betreft Inrichtingen ongevallen gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Nader onderzoek en een verantwoording van het Groepsrisico zijn hier dan ook niet nodig.





Afbeelding 18 Risicokaart plangebied en omgeving

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie en beoordeling externe veiligheid wordt geconcludeerd dat er geen vervolgonderzoek of verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Conclusie

Het aspect Externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).



Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een Omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

5.12 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor het voorziene initiatief.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Waterschap Vechtstromen

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 30 november 2020. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Waterschap Vechtstromen heeft aangegeven geen waterschapbelang te hebben bij dit plan.

Provincie Overijssel

Het bouwplan omvat het vergroten van het bestemmingsvlak wonen, dat met een wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.6A conform herziening van de regels (2013-1 en 2013-2) is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Ommen. En daarmee het mogelijk maken van de bouw van een levensloopbestendige woning met bijgebouwen, dat binnen de woonbestemming is toegestaan. Tevens past het plan binnen de gebiedskenmerken uit het landschapsonwikkelingsplan Ommen (zie paragraaf 4.3.2.) en wordt voldaan aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (zie bijlage 1). Het bouwplan is hierdoor uitgezonderd van het provinciale vooroverleg, zie daartoe in de 'Uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke plannen' van 27 juli 2016 opgesteld door de Provincie Overijssel, punt B lid 1³.

6.2.2 Betrokkenheid omwonenden

De directe aanwonenden aan de Lemelerweg 22 en 24 zijn door de initiatiefnemer bezocht. Vanuit de omwonenden zijn geen bezwaren op dit plan geuit. De initiatiefnemer heeft contact gehad met Enexis, eigenaar transformatorhuisje, en ook zij heeft geen bezwaren op dit plan geuit.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Ommen. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

³ B. Buitengebied/Groene Omgeving (3)

1. Woningbouw

- Plannen/projectbesluiten voor geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde woning/bedrijfswoning en/of van een bij de woning behorend bijgebouw. Bij vervanging/vernieuwing gaat het om dezelfde plek van de bestaande woning of op daartoe bestemde gronden binnen een afstand van maximaal 10 meter van de bestaande woning mits passend binnen de gebiedskenmerken met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit

- Plannen/projectbesluiten voor uitbreiding van een bestaande en bestemde woning/bedrijfswoning en/of van een bij de woning behorend bijgebouw, mits passend binnen de gebiedskenmerken met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de uitbreiding plaatsvindt op gronden die aansluiten bij de woning en de functie niet wijzigt.



6.3 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Ommen heeft een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een planschadeovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

6.4 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk, en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd.



7 Toelichting op regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Parkweg 3 Lemele' wordt via een wijzigingsbevoegdheid de woonbestemming vergroot. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen.

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.



7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

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

7.2.3 Algemene regels

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

- artikel 5: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 6: in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen;
- artikel 7: in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- artikel 8: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;
- artikel 9: in dit artikel worden algemene wijzigingsregels beschreven wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemmingen te wijzigen en onder welke voorwaarden.
- artikel 10: in dit artikel zijn de regels in het bestemmingsplan die afstemming vergen met overige plannen en toetsen beschreven.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 11 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 13 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.



7.3 Nadere toelichting op 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 opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden 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.



Bijlagen

Bijlage 1 Landschapsplan

Bijlage 2 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Plan grondsanering

Bijlage 5 Saneringsrapport

