

**Bestemmingsplan Kleine Kernen,
Erven Benninck**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Bouwbedrijf Bongers B.V.
Rapportnummer:	RB 20.156
Datum vrijgave:	14 Juli 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Beschrijving van het plan	5
1.4 Planologisch kader	6
1.5 Doel	6
1.6 Verantwoording	6
1.7 Leeswijzer	7
2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging en historie	8
2.2 Het plangebied in zijn omgeving	9
2.3 Het gewenste plan	9
2.4 Landschappelijke inpassing	15
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.1.1 <i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	18
3.1.2 <i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	20
3.2.2 <i>Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel</i>	21
3.2.3 <i>Ontwikkelingsperspectieven</i>	22
3.2.4 <i>Gebiedskenmerken</i>	23
3.3 Gemeentelijk beleid	28
3.3.1 <i>Structuurvisie</i>	28
3.3.2 <i>Toekomstvisie Ommen</i>	29
3.3.3 <i>Woonvisie Ommen</i>	29
3.3.4 <i>Welstandsnota</i>	29
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	30
4.1 Archeologie	30
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	30
4.2.1 <i>Bevi-inrichtingen binnen het plangebied</i>	31
4.2.2 <i>Bevi-inrichtingen buiten het plangebied</i>	31
4.2.3 <i>Buisleidingen</i>	31
4.2.4 <i>route gevaarlijke stoffen</i>	31
4.2.5 <i>Hoogspanningsleidingen</i>	31
4.2.6 <i>Conclusie</i>	31
4.3 Bodem	32
4.4 Cultuurhistorie	34
4.5 Ecologie	35
4.5.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	35
4.5.2 <i>Soortenbescherming</i>	36
4.5.3 <i>Stikstofdepositie</i>	38
4.6 Geluid	39
4.7 Luchtkwaliteit	39
4.8 M.E.R.-beoordeling	40
4.9 Milieuhinder	41

4.10	Verkeer en Vervoer	43
4.11	Watertoets	44
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	47
7.1	Algemeen.....	47
7.2	Toelichting op de toelichting.....	47
7.3	Toelichting op de planregels.....	48

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval de realisatie van een bouwproject waarbij in 2 bouwvolumes in totaal 8 wooneenheden worden toegevoegd en een bestaande boerderij geschikt wordt gemaakt voor dubbele bewoning op een perceel grond gelegen aan de Lemelerweg 53a te Lemele. Zo kunnen als gevolg van dit bestemmingsplan maximaal 9 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

1.2 Aanleiding

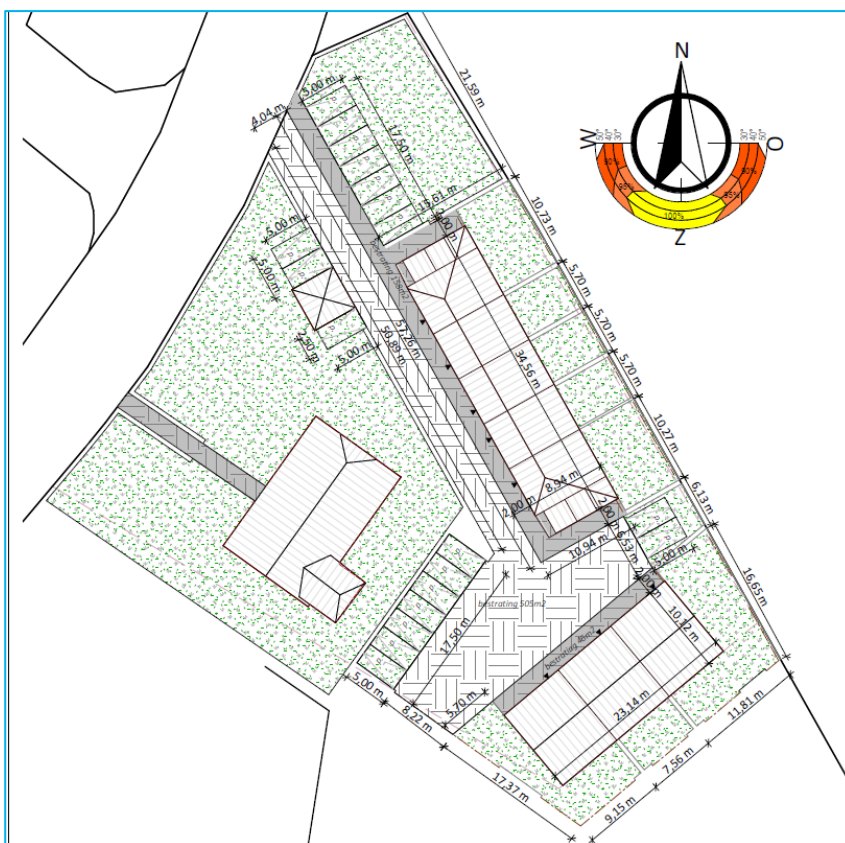
Door de Vereniging CPO Lemele (verder te noemen de aanvrager) is het verzoek ingediend om op het perceel Lemelerweg 53a te Lemele (plaatselijk bekend erf Bennink) een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) te realiseren dat genoemd wordt Erven Benninck. Het betreft daarbij een woonproject waarbij in 2 bouwvolumes 8 nieuwe wooneenheden mogelijk worden gemaakt en waarbij de bestaande boerderij op het perceel geschikt wordt gemaakt voor dubbele bewoning. Vanuit het CPO is het plan ontworpen en deze zullen het plan ook zelf gaan realiseren. De vereniging is opgericht vanuit bewoners van de kern Lemele. Deze willen er zorg voor dragen dat er voldoende woningen voor de eigen bewoners gerealiseerd kunnen worden, zodat de bewoners dan binnen de kern Lemele zelf in hun wooncarrière kunnen voorzien. Hieronder een indicatieve weergave van de locatie Lemelerweg 53a vanuit de lucht en vanaf 'streetview'.





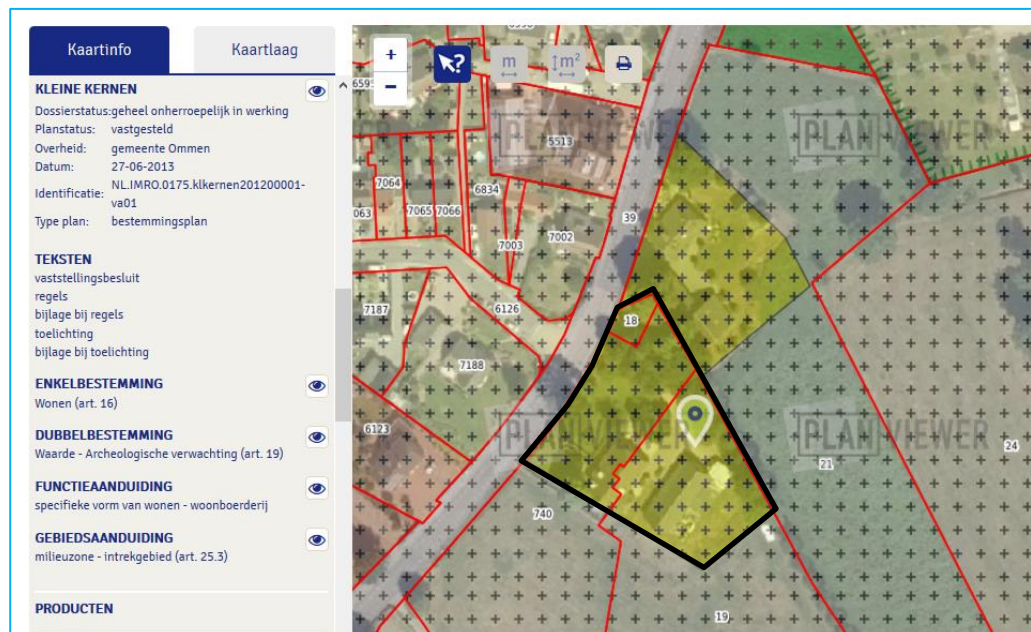
1.3 Beschrijving van het plan

Zoals gezegd komen er in de vorm van 2 bouwvolumes 8 nieuwe wooneenheden bij en wordt de bestaande boerderij geschikt gemaakt voor dubbele bewoning. Hieronder een weergave van de beoogde stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Een uitvoerige planbeschrijving vindt plaats in Hoofdstuk 2.



1.4 Planologisch kader

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' en is hierin als woonbestemming bestemd, waarbinnen maximaal één woning is toegestaan. Het perceel is verder voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en de bestaande boerderij is voorzien van een aanduiding 'specifieke vork van wonen – woonboerderij'. Het perceel is verder nog voorzien van een gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



De bouw van de verschillende woongebouwen in het plangebied is in strijd met de huidige bestemming die slecht één woning toestaat. Medewerking aan het voornemen om deze te realiseren is mogelijk via een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Kleine Kernen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch instrument (bestemmingsplan) om zodoende het woningbouwplan mogelijk en uitvoerbaar te kunnen maken.

1.5 Doel

In deze partiële herziening van het geldende bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijke beleid. De realisatie van het bouwplan dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.7

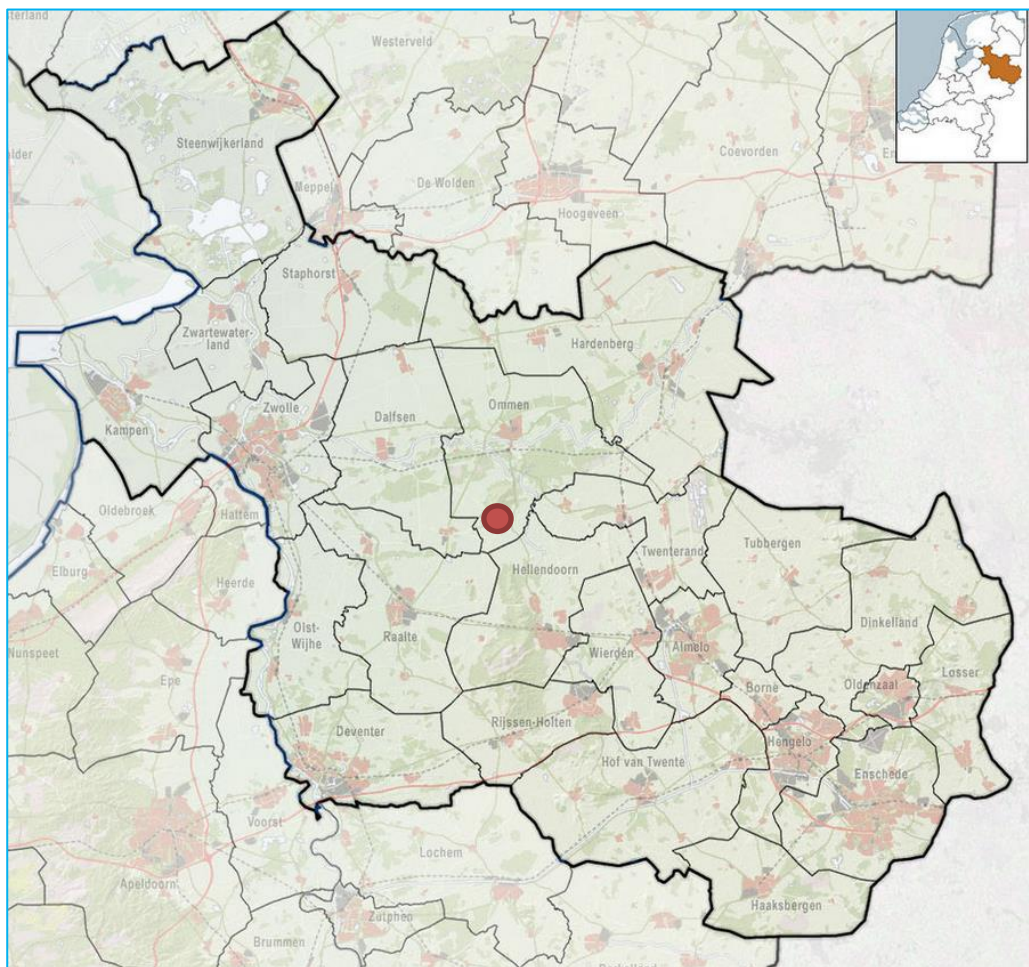
Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van rijksniveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

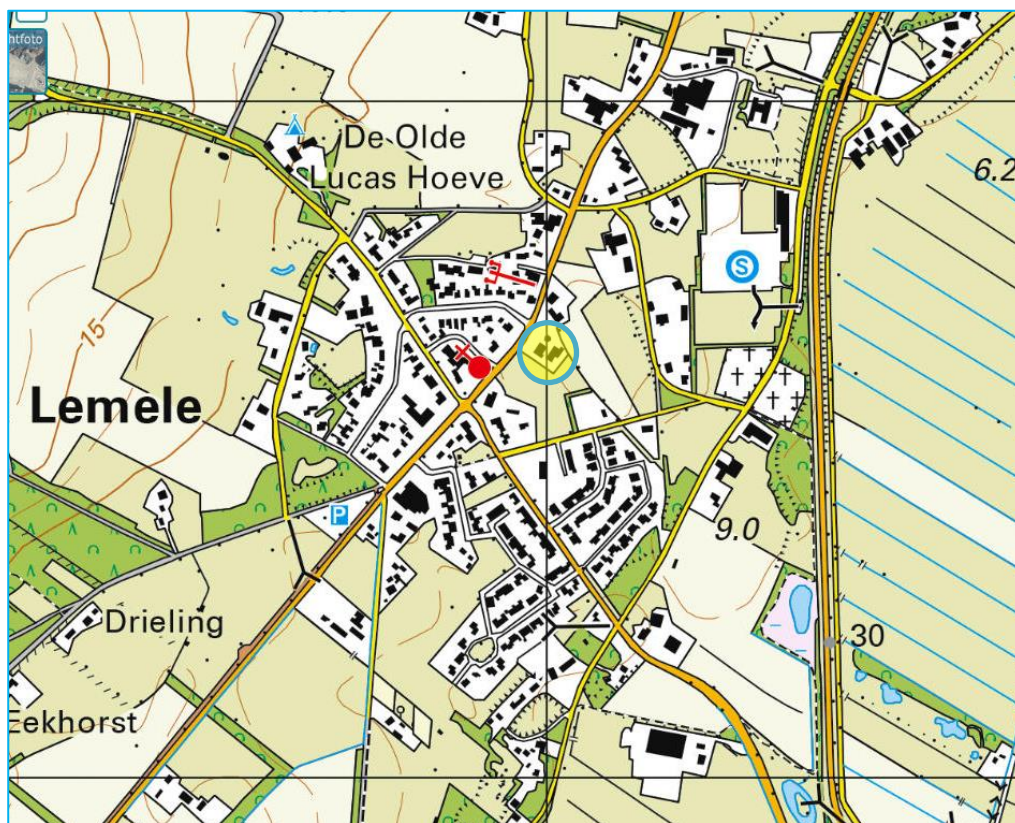
Het perceel Lemelerweg 53a bevindt zich in Lemele en is gelegen in de gemeente Ommen. Hieronder is de indicatieve ligging van Lemele zichtbaar. Daarna volgt een topografische kaart waarop de exacte ligging van het plangebied ten opzichte van Lemele duidelijk zichtbaar is.



Nederland, Provincie Overijssel, gemeente Ommen en de ligging van Lemele, in één oogopslag.

Lemele (Nedersaksische uitspraak: Leemle) is een dorp in de gemeente Ommen in de Nederlandse provincie Overijssel, gelegen aan de voet van de Lemelerberg. Op 1 januari 2019 telde Lemele 1.325 inwoners. De naam Lemele is afgeleid van het leem dat vroeger in en om de Lemelerberg werd gevonden. Uit vondsten bij afgravingen is gebleken dat al 2000 jaar voor het begin van onze jaartelling mensen rond de Lemelerberg woonden. De eerste keer dat Lemele wordt vermeld is in 1474.

Hieronder een weergave van het dorp Lemele anno 2019. Bij de blauwe stip is de locatie van het plangebied weergegeven.



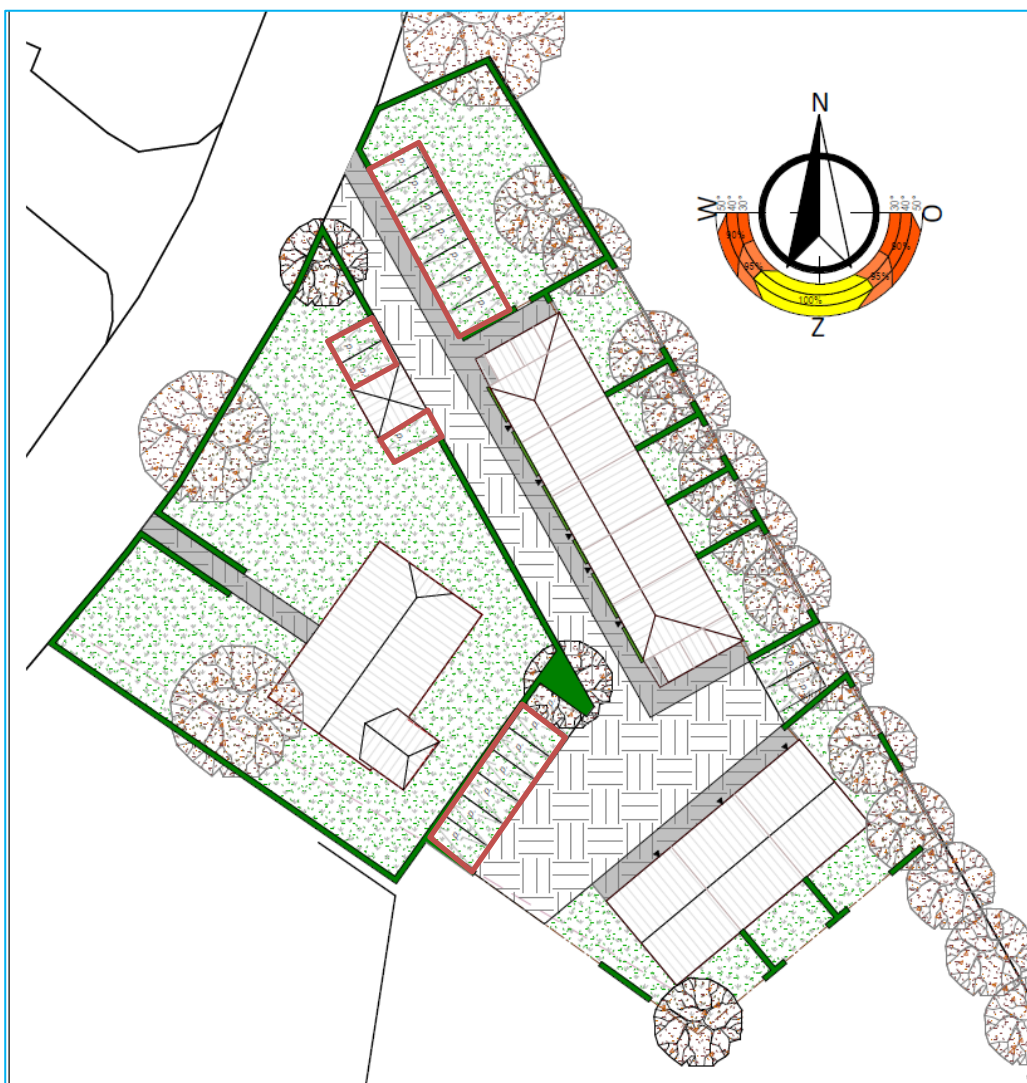
2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied ligt in het noordoostelijke deel van de kern Lemele aan de Lemelerweg. Rondom de locatie bevinden zich ten noorden en westen voornamelijk woningen. Naar het oosten en zuiden toe bevinden zich op ruimere afstand ook woningen.

2.3 Het gewenste plan

Het is de bedoeling van de initiatiefnemer om in totaal 8 nieuwe wooneenheden te realiseren in het plangebied en de bestaande boerderij geschikt te maken voor dubbele bewoning. Het gaat daarbij om een woongebouw met daarin de ruimte voor 5 starterswoningen en een woongebouw met een drietal seniorenwoningen. Het zal gaan om woongebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 m en 10 meter hoogte.

De ontsluiting van het project vindt plaats via de Lemelerweg en voor het parkeren wordt voorzien in de realisatie van 16 parkeerplaatsen. Op de weergave hierna is de situatietekening van het project zichtbaar gemaakt en zijn tevens de parkeerplaatsen zichtbaar gemaakt binnen de rode kaders.



Hierna volgen enkele referentiebeelden van het project, eerst de starterswoningen qua gevelaanzichten en plattegronden gevolgd door de seniorenwoningen.

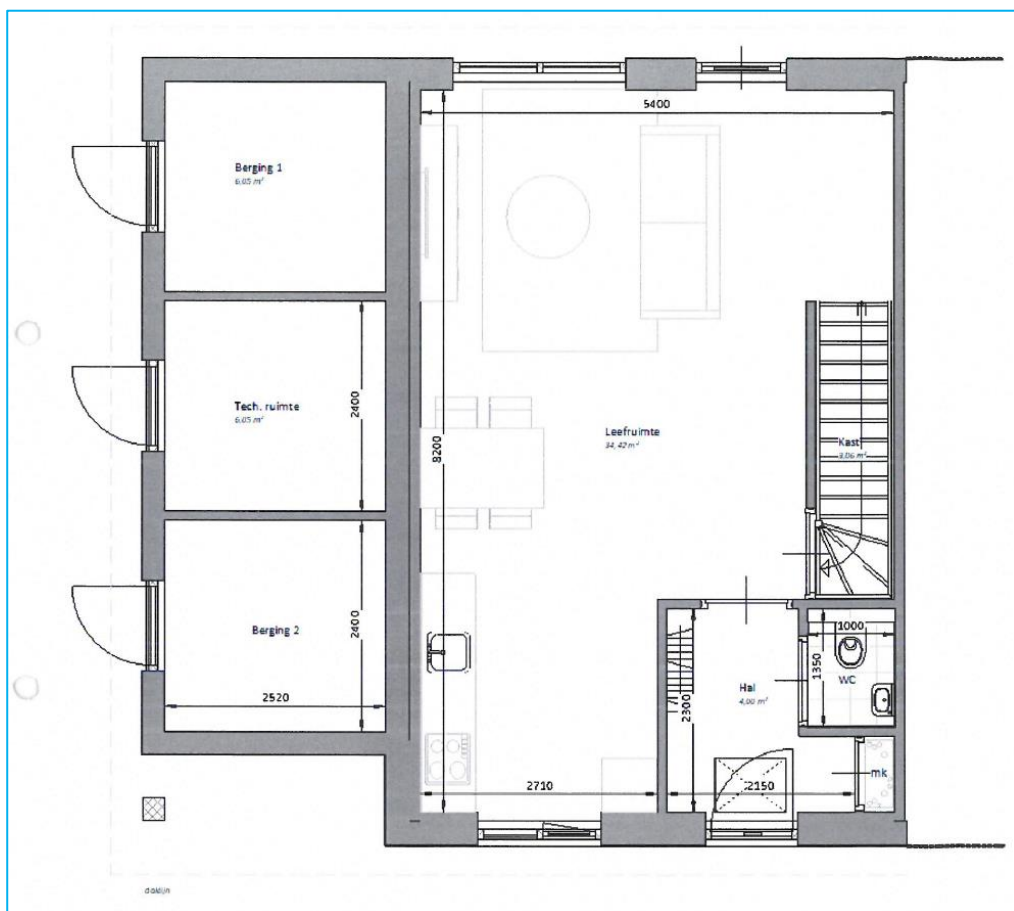


Achtergevel starterswoningen

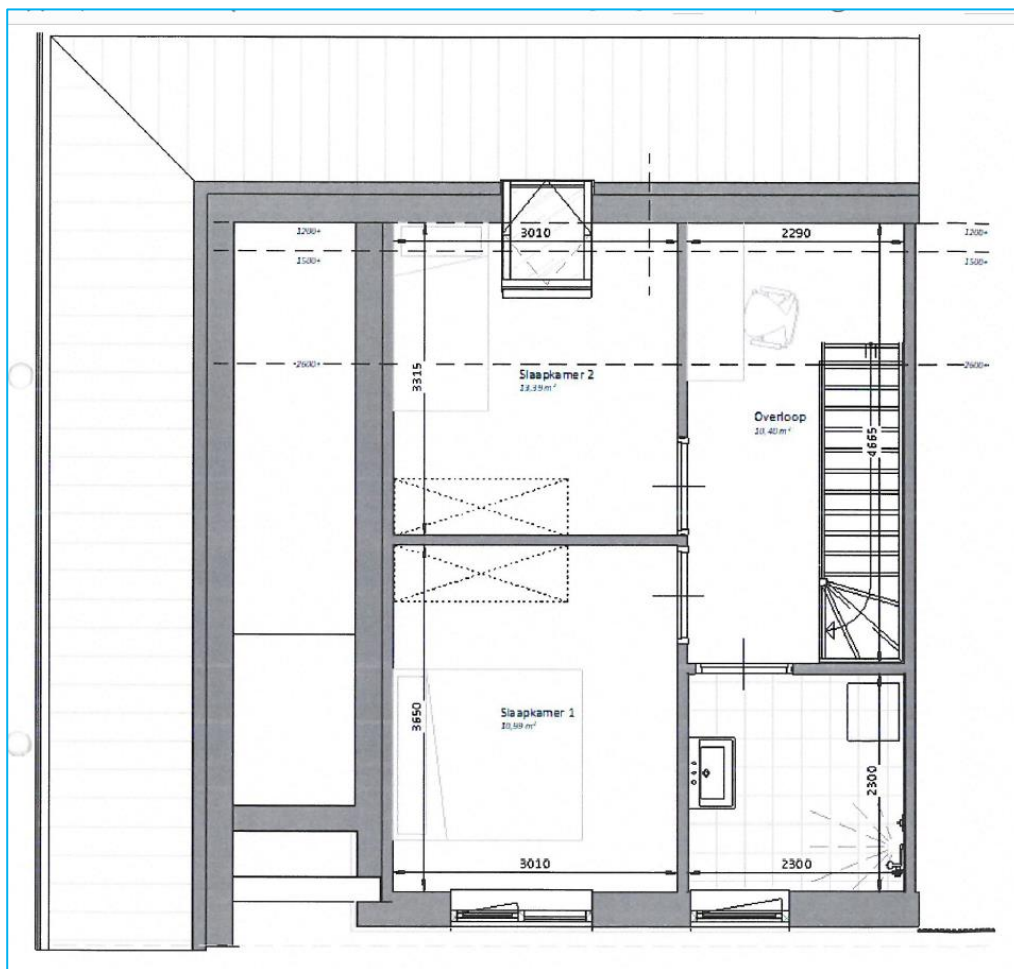


Voorgevel starterswoningen

De woningen worden gaasloos gebouwd. De toe te passen zonnepanelen worden verdeeld op de dakvlakken waarbij een rechthoekig verband moet ontstaan Voor de overige materialisatie wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen die qua kleurstelling passen in een landelijke omgeving.



Weergave plattegrond begane grond starterswoning

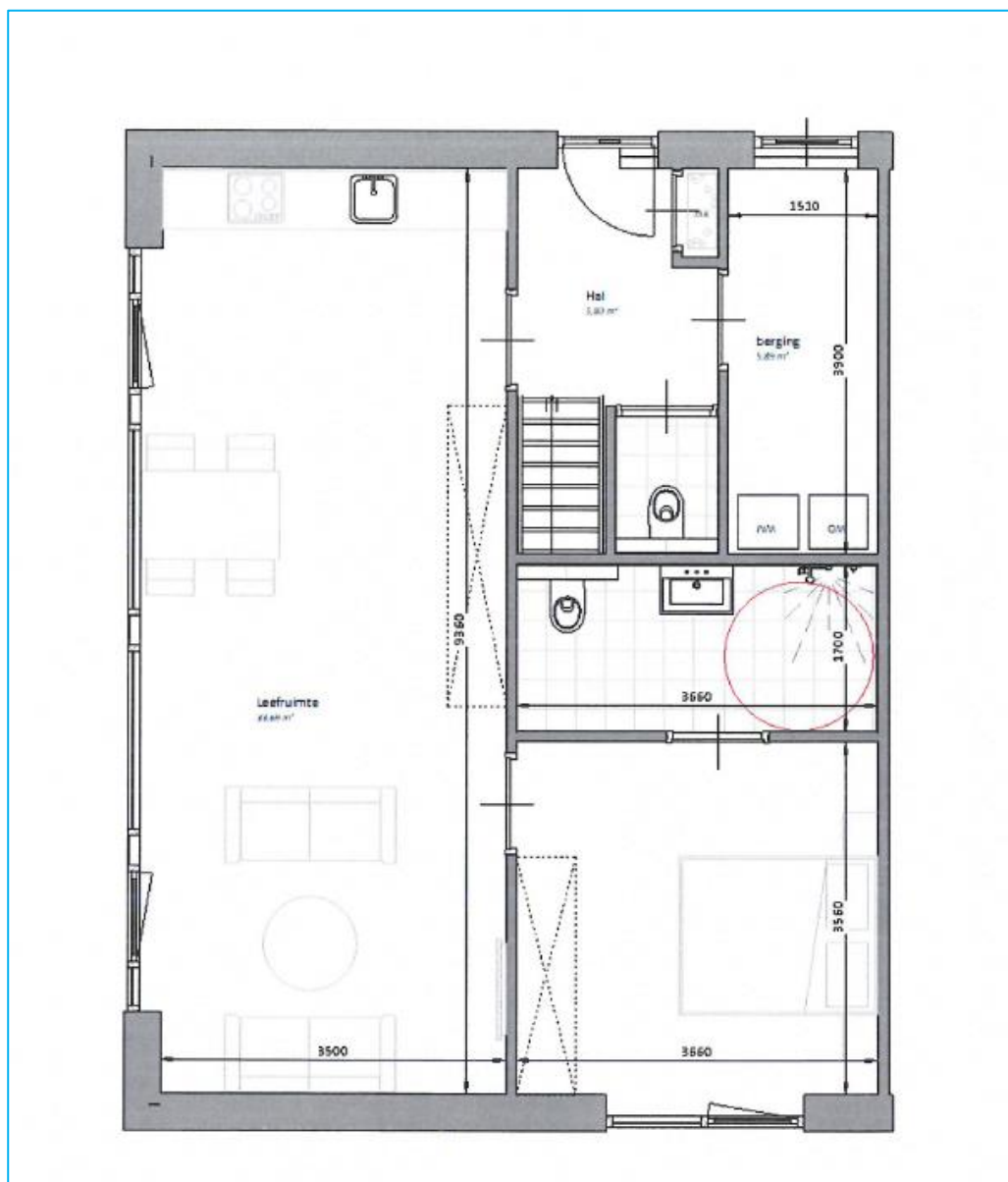


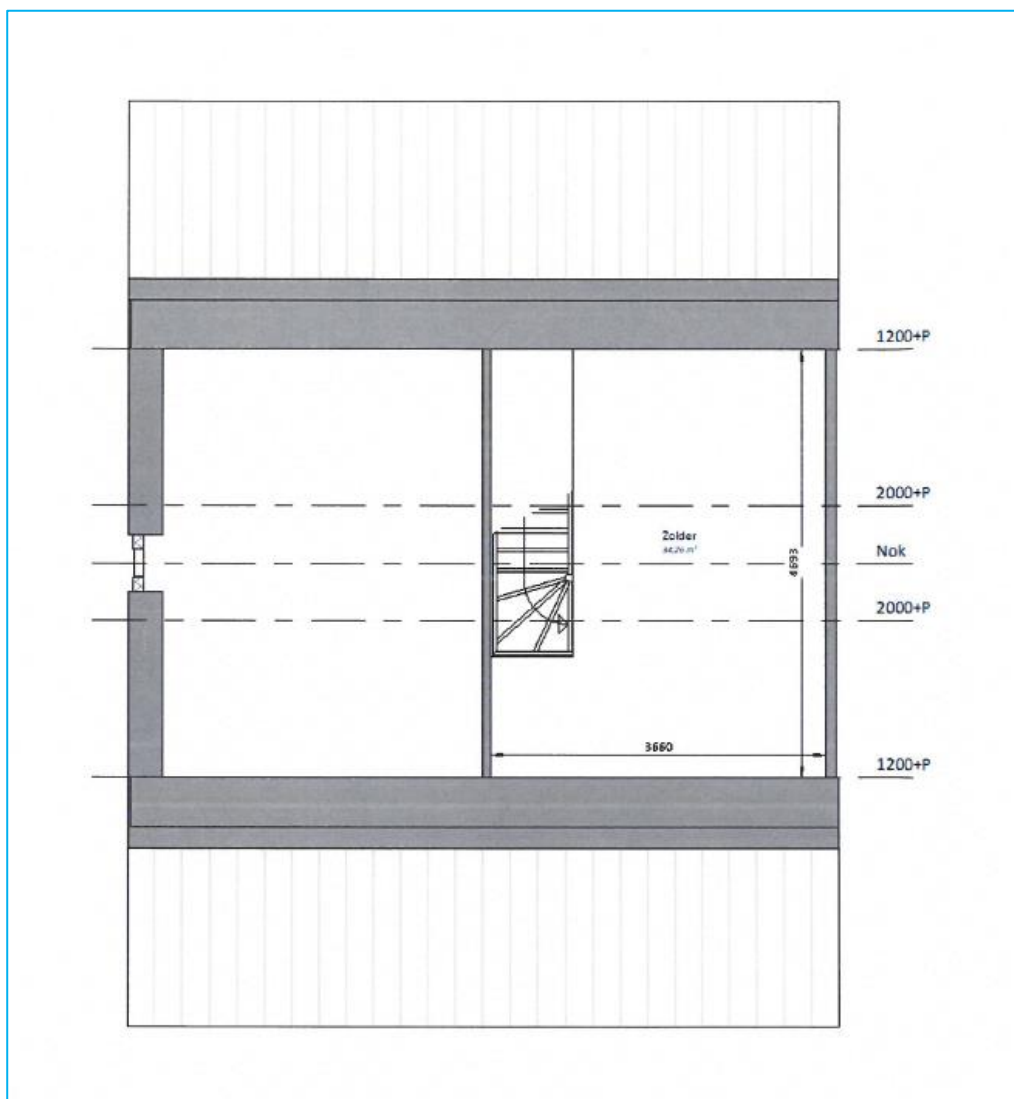
Weergave plattegrond verdieping starterswoning

De starterswoningen, welke zijn bedoeld voor de huisvesting van jongeren, worden uitgevoerd als een schaapskooi. Deze zal bestaan uit 5 wooneenheden, met aan de kopse kanten (onder de lage kap verscholen) de bergingen. De hoge assymetrische kap maakt het goed mogelijk een aantal slaapvertrekken op de verdieping te huisvesten. Deze wat langere woonschuur begrenst teven het plan aan de noordzijde.

Hierna volgen de beelden van de seniorenwoningen.







De seniorenwoningen worden uitgevoerd als een lage schuur die een woonplek biedt aan vier ouderen of oudere stellen. De lage schuurmodellen vergen meer grondoppervlak maar zijn uitermate geschikt om op de begane grond het complete woonprogramma aan te brengen. De lage kap zorgt ook voor een geleidelijke overgang naar de dorpsweide. De dorpsweide loopt tussen de verschillende gebouwen door.

De woningen worden gaasloos gebouwd. De toe te passen zonnepanelen worden verdeeld op de dakvlakken waarbij een rechthoekig verband moet ontstaan. Voor de overige materialisatie wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen die qua kleurstelling passen in een landelijke omgeving.

2.4 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing is door De Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan met bijbehorende onderbouwing van landschapskeuzes opgesteld. Dit erfinrichtingsplan is als volledige bijlage 2 van de regels opgenomen en door middel van een voorwaardelijke verplichting ook

rechtstreeks gekoppeld aan de bestemmingsplanregels en zodoende gericht op daadwerkelijke uitvoering ervan.

Hierna wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing.

Erven Benninck krijgt een nieuwe functie. Was het erf tot voorkort in gebruik door één huishouden, dit zullen er tien worden. Naast de bouw van twee schuurvolumes betekent dit ook dat het erf opnieuw ingericht wordt.

De bestaande boerderij blijft behouden en is qua hierarchie het belangrijkste volume op het erf. Hier achter staan de schuurwoningen. Het erf wordt door één inrit ontsloten en er is voldoende ruimte om te parkeren. In verharding wordt onderscheid gemaakt in de rijbaan (gebakken klinker). Het voetpad (grote betontegel of geel gebakken klinker) en de parkeervakken (grasbetonsteen). Verharding wordt zo min mogelijk toegepast.

De schuurwoningen kennen geen voortuin waarmee de rust op het erf behouden blijft. Iedere wooneenheid heeft een eigen tuin die onderling worden afgeschermd middels een wilde ligusterhaag. Deze haag kent door de bloei een hoge ecologische waarde en is half wintergroen. Hiermee wordt voldoende privacy in de tuin verkregen.

Rondom de te splitsen boerderij wordt een bestaande beukenhaag verlengd. Aan de noordzijde zal een meidoornhaag de geparkeerde auto's afschermen. Er is bewust gekozen om verschillende hagen toe te passen. Dit bevordert de biodiversiteit. Op het erf zullen verschillende nestkastjes worden opgehangen waarmee ook de vogels een plek krijgen.

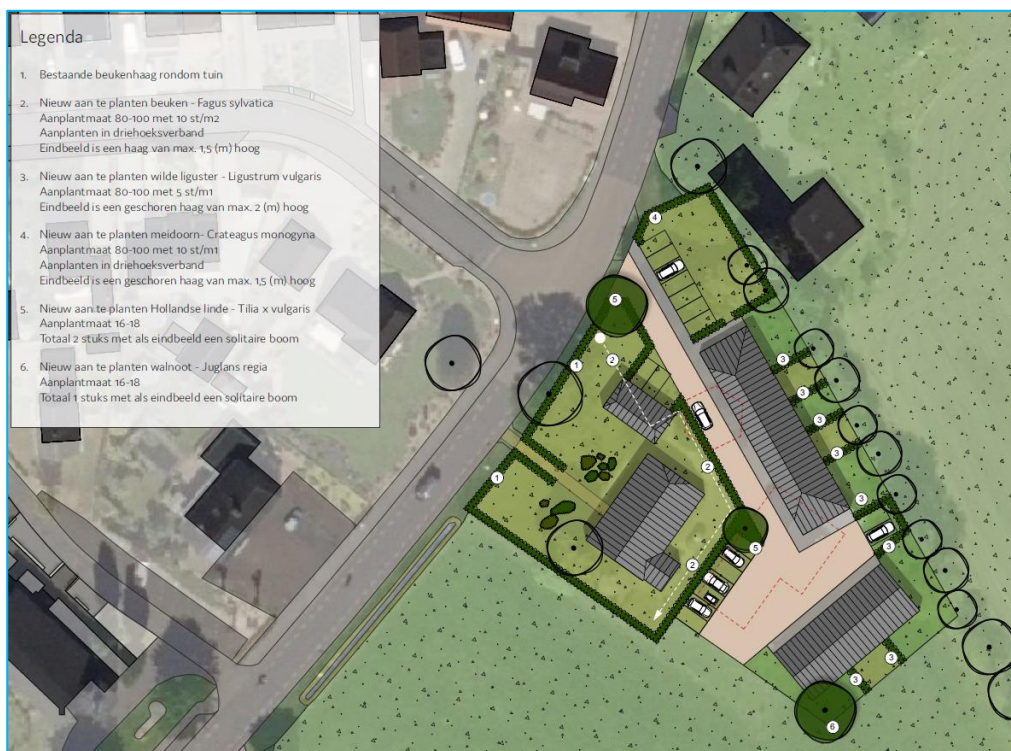
Op het erf zullen enkele solitaire bomen worden geplant die passen in het landschap. Een walnoot op de hoek van het perceel op de overgang naar het weiland en twee Hollandse lindes op het erf. De bomen geven tesamen met de te behouden bomen bescherming op het erf en verzachten de bouwvolumes op het erf.

De erven in het 'essenlandschap' kennen een groene uitstraling door de aanwezigheid van grote bomen en struiken in de tuin en op het erf. De bestaande groenelementen maken dat het erf op deze plek grotendeels al goed wordt ingepast. De grote bomen op het erf, de hagen die er al jaren staan en de aanwezige volwassen houtsingel aan de noordzijde verankeren en het erf in het landschap.

De zuidzijde daarentegen wordt open gehouden. Het is passend in het landschap dat de schuurwoning hier te zien is. Van oorsprong stonden de schuren open naar het weiland zodat het vee naar binnen kon. Het inrichtingsplan sluit qua inrichting aan op de gebiedskenmerken van het 'essenlandschap' die omschreven staan in het landschapsontwikkelingsplan. De bebouwing vormt één erf door de geclusterde ligging en wordt middels de aanplant van bomen en hagen niet afgeschermd maar vormt een relatie met het omliggende landschap. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte.



Hierna volgt nog een weergave van het beplantingsplan dat ook onderdeel vorm van het totale erfinrichtingsplan.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor Lemele zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Eerst moet worden nagegaan of er wel sprake is van een zogeheten stedelijke ontwikkeling artikel 3.1.6 lid 2 in samenhang met artikel 1.1.1 Bro). Immers, een Ladderonderbouwing is enkel verplicht voor deze ontwikkelingen. Voor wonen ligt de ondergrens op maximaal 11 woningen (ABRvS 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921). In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van 9 nieuwe wooneenheden ten opzichte van de bestaande situatie en is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom formeel gezien verder niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken Kleur' (hierna: Omgevingsvisie) omschrijft het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. Op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie 2017/2018 vastgesteld. Provinciale Staten schetsen in de omgevingsvisie hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie waarbij het vizier is gericht op 2030. De ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn beschreven.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand wil brengen.

Daarbij ziet de provincie dynamiek als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Men wil daarvoor inzetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee de ambities gerealiseerd kunnen worden. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hierna Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Instrumenten

De provincie heeft met de Catalogus Gebiedskenmerken, als onderdeel van de provinciale verordening, een krachtig beleidsinstrument in handen om te sturen op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit. De Catalogus Gebiedskenmerken beschrijft voor alle gebiedstypen in Overijssel welke kwaliteiten en kenmerken behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden.

3.2.2 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel

3.2.2.1 Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen (paragraaf 3.1.2).

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden.

3.2.2.2 *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot het plangebied*

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Ter plaatse is een woonboerderij aanwezig, deze gaat geschikt worden gemaakt voor dubbele bewoning. En er komen twee woongebouwen die samen de ruimte gaan bioeden aan 8 nieuwe woningen. Het project komt tot stand vanuit een CPO project vanuit het dorp Lemele zelf ontwikkeld op basis van een concrete vraag naar de beoogde te bouwen woningen. Er is behoefte aan de woningen.

3.2.3 **Ontwikkelingsperspectieven**

In de visie op de ruimte in Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

3.2.3.1 *Ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving*

Met Stedelijke Omgeving worden de stedelijke netwerken benoemd, steden, dorpen en hoofdinfrastructuur. Voor dit project is het ontwikkelingsperspectief voor Stedelijke Omgeving van toepassing en in het bijzonder “wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”.

Het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het inharmonie 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.

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.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Op het bestaande vrijkomende erf wordt, met respect voor het aanwezige landschap, een tweetal woongebouwen gerealiseerd die zorgen voor een gewenste woonvraag vanuit het dorp zelf.

3.2.4

Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden 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.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:

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

3.2.4.1

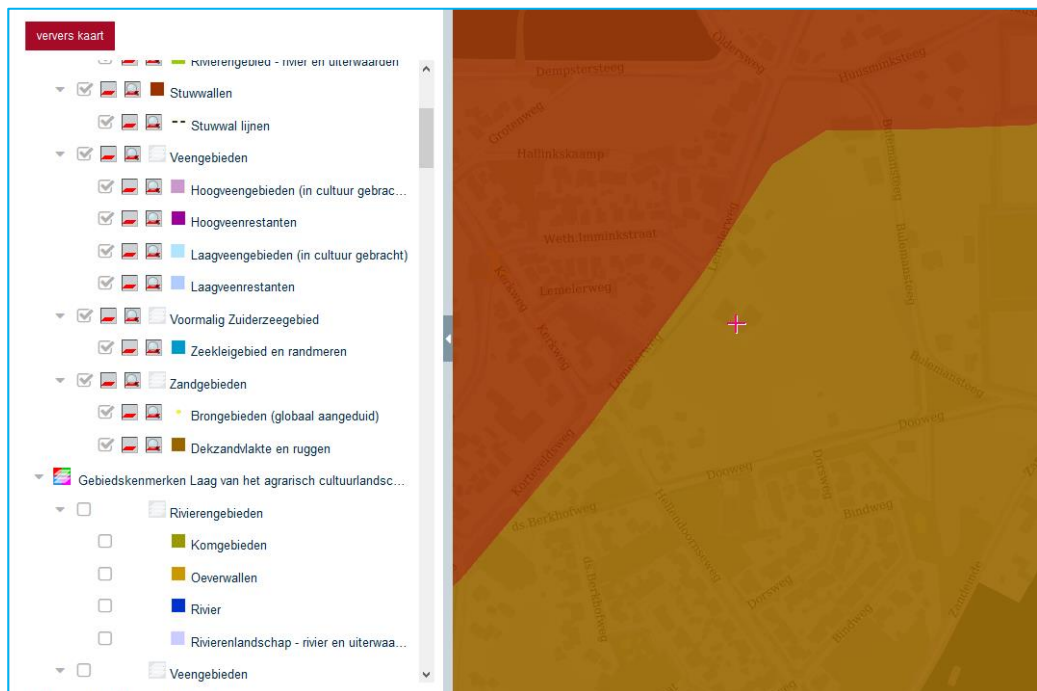
De natuurlijke laag

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. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

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

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'dekzandvlakte en ruggen'.



Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut.

De nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de kavelinrichting. Met de beplanting en de inrichting van de erfbeplanting wordt aangesloten op het landschap. De beplanting vormt als het ware de schakel tussen het landschap en erf. Verder wordt gebruik gemaakt van materialen en kleurstellingen die behoren bij een gebied met een landelijke uitstraling.

3.2.4.2 *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we 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.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

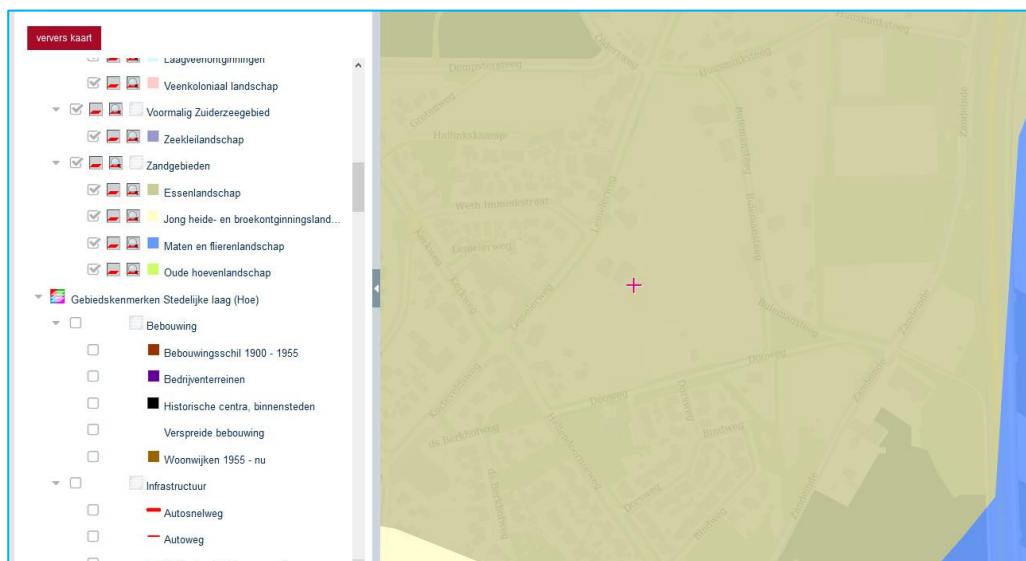
Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag ‘Laag agrarisch-cultuur landschap’ geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten ‘essenlandschap’.



Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, –voormalige –heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

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

De nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de kavelinrichting. Met de beplanting en de inrichting van de erfbeplanting wordt aangesloten op het landschap. wordt gebruik gemaakt van materialen en kleurstellingen die behoren bij een gebied met een landelijke uitstraling.

3.2.4.3

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en

de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

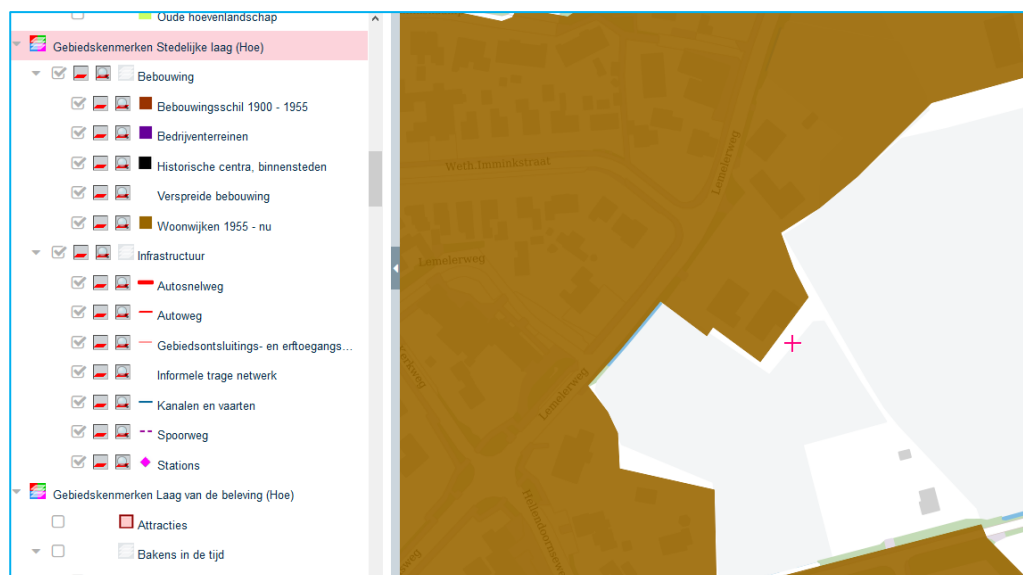
De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag, te weten 'Bebouwingschil 1900-1955'.



De bebouwingschil 1900-1955 bestaat uit gemengde woonwijken die direct aansluiten op historische centra. Kenmerkend is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en de verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

De ambitie is gericht op individueel opdrachtgeverschap. Toevoeging van bebouwing draagt bij aan het behoud, versterking en vernieuwing van individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Er worden verschillende typen woningen gebouwd op deze locatie voor verschillende doelgroepen. Wat betreft de uitstraling met haar erfstructuur wordt een verbinding gelegd naar het verleden en wordt een bijdrage geleverd aan een harmonieuze uitstraling van het centrum van het dorp. Het plan wordt op gedegen wijze landschappelijk ingepast. Het plan is verenigbaar met de stedelijke laag.

3.2.4.4

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.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

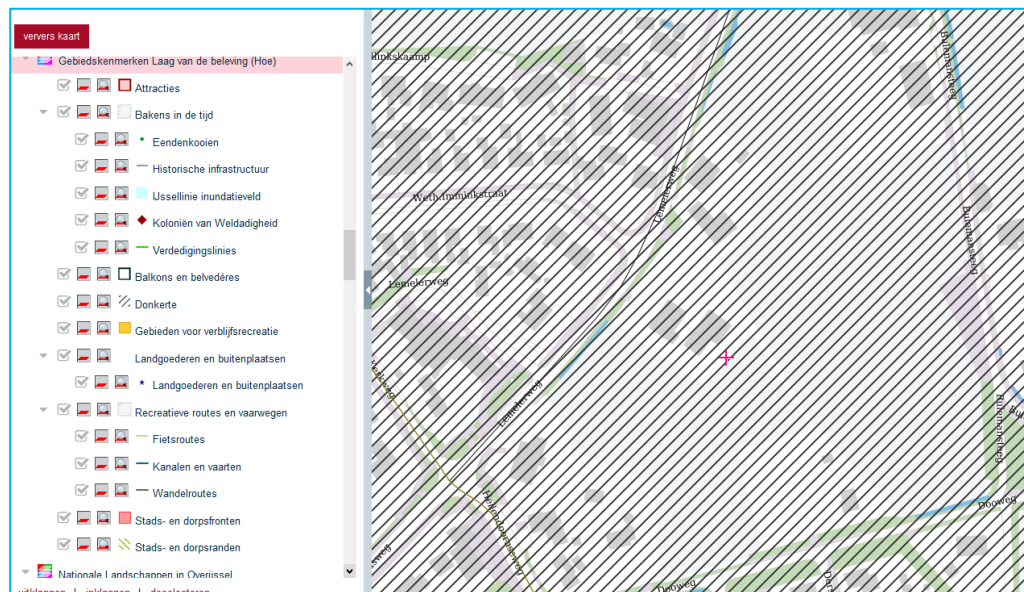
Aan het ‘belevingslandschap’ ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe ‘erfgoed’ van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Op basis van de kaartlaag is hier sprake van zogeheten ‘donkerte’.



Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. 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 van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Bij de planvorming wordt rekening gehouden met het aspect donkerte. In de buitenruimte zal gebruik worden gemaakt van naar beneden schijnende verlichting die merendeels op bewegingssensoren zullen gaan werken. Op deze wijze is sprake van een minimale 'lichtuitstraling' en is wel een geborgen en veilige thuiskomst mogelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeente Ommen heeft een integraal Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP) vastgesteld (17 januari 2013), vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet.

In dit plan is gebiedsgericht beleid opgesteld. Het plangebied valt onder het gebiedsprofiel 'Kernen' omdat het in één van de kleine kernen van de gemeente Ommen ligt. De ambitie voor de kleine kernen zijn vooral gericht op het behouden van het eigen karakter van de kernen, en zo veel mogelijk behouden van de leefbaarheid en de daartoe benodigde voorzieningen. In de kleine kernen moet ook woningbouw

mogelijk zijn, mits rekening wordt gehouden met de schaal van de kern en er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing.

Het plan gaat op een gedegen wijze landschappelijk worden ingepast.

3.3.2 Toekomstvisie Ommen

Op 28 september 2017 is het inspiratiedocument Houvast voor de toekomst vastgesteld. Dit inspiratiedocument betreft een actualisatie van de Toekomstvisie Het Ommen Motief 2020. De actualisatie heeft plaatsgevonden door in meerdere gesprekken met inwoners en organisatie en middels een enquête, samen met inwoners vooruit te kijken naar het jaar 2030. Het resultaat is een inspiratiedocument met uitgangspunten, beelden en ideeën die kunnen dienen als handreiking voor toekomstige beleidsuitvoering.

Ten aanzien van wonen is opgenomen dat de aandacht vanwege vergrijzing gaat naar het behoud van voorzieningen voor ouderen en het realiseren van levensbestendige woningen. Tegelijkertijd wil de gemeente ook voor jongeren aantrekkelijk zijn en blijven door starterswoningen te bouwen. Aansluitend bij de Woonvisie geldt dat woningbouw in kleinere kernen wordt gefaciliteert bij concrete behoefte van onderop. Hier is concrete behoefte, het betreft een project vanuit het CPO en aan de voorkant vanuit de inventarisatiefase is gebleken dat er veel animo is voor het bouwplan, zowel vanuit de starters als ook vanuit de ouderen.

3.3.3 Woonvisie Ommen

Voor de gemeente Ommen is voor de periode 2015-2025 een Woonvisie opgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente Ommen. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan en wordt de visie gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie.

Zoals ook in voorgaande paragraaf is genoemd, geldt voor de kleine kernen dat de gemeente woningbouw faciliteert bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd wordt aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan past in het beleid van de Woonvisie.

3.3.4 Welstandsnota

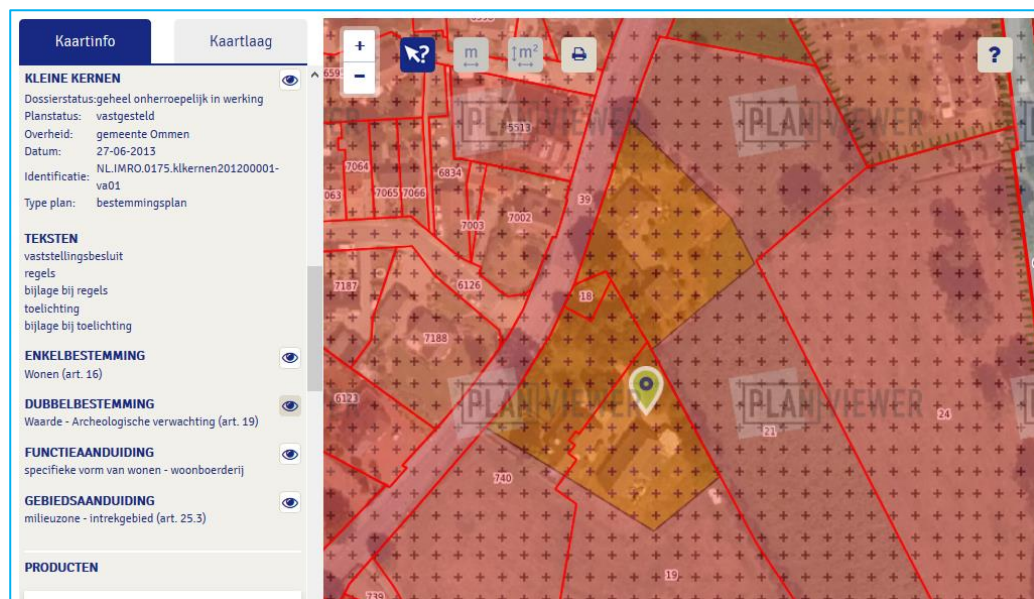
De welstandsnota Ommen, 'Visie op beeldkwaliteit', is op 30 april 2015 vastgesteld. In dit welstandsbeleid zijn bepaalde delen van de gemeente welstandsvrij verklaard en hebben andere delen verschillende beoordelingsregimes gekregen. Om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente zo goed mogelijk te kunnen sturen zijn er verschillende niveaus van welstand gecreëerd. Op basis van een waardering van de bebouwing in haar omgeving, met de daarbij behorende ambitiebepaling, zijn alle gebieden ingedeeld naar drie niveaus van welstand. Er zal rekening worden gehouden met het geldende welstandregiem.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

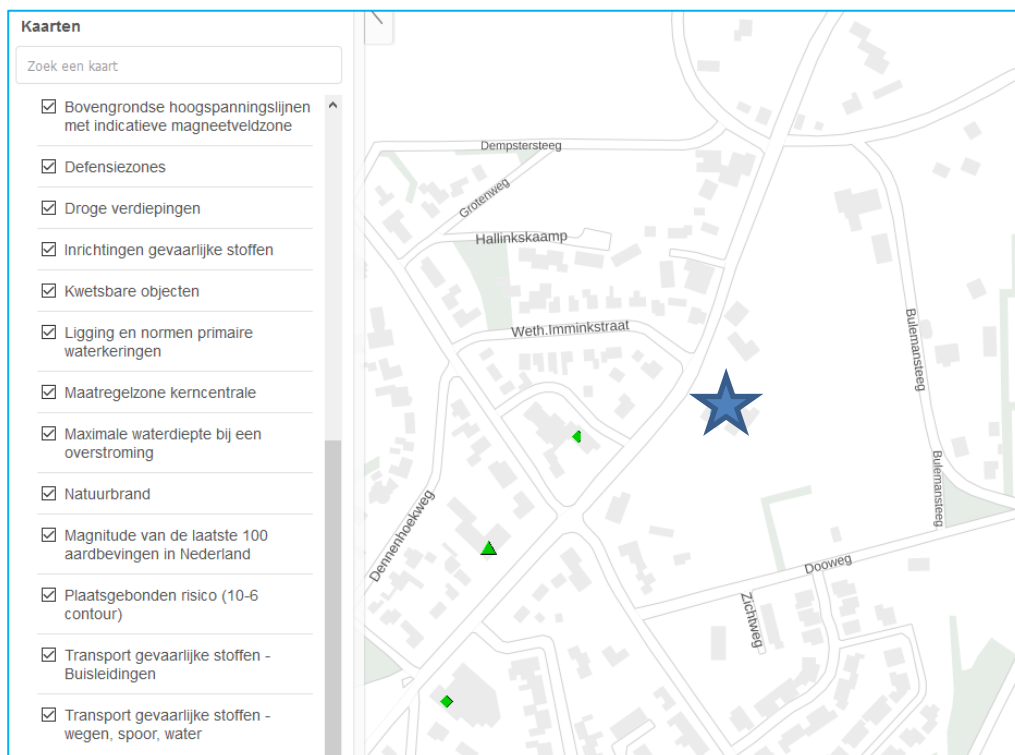
In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



Op basis van de bestemmingsplanverbeelding blijkt dat er sprake is van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting' die inhoudt dat er onderzoek nodig is bij een nieuw te bebouwen oppervlak dat groter is dan 2.500 m² en dieper steekt dan 50 cm. Het plangebied als totaal is minder groot dan 2.500 m² zodat er geen archeologisch onderzoek nodig is. Wel zal de archeologische dubbelbestemming behouden worden.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.



4.2.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.2.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.2.3 Buisleidingen

Nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die invloed hebben op de planlocatie.

4.2.4 route gevaarlijke stoffen

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.2.5 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.2.6 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.3

Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Aangezien op de locatie sprake is van de bouw van nieuwe woningen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan vanuit het onderzoeksbureau.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk baksteensporen waargenomen. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in de hierna opgenomen tabel.

Mengmonster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
grond							
mogelijke vm. bovengrondse brandstoftank							
MM4	14	0.0-0.2	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
overige onbebouwde deel van het plangebied							
MM1	2+4+5+6	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	1+7+8+12	0.0-0.5	-	PAK's (som10) PCB's (som 7)	-	-	Wonen*
MM3	3+9+10+11	0.0-0.5	-	kwik, minerale olie, PAK's (som10)	-	-	Industrie*
MM5	1+2+3	0.7-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	2.8-3.8	-	-	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde/streefwaarde (bodemindex ≤ 0,5)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex > 0,5)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

grond

mogelijke vm. bovengrondse brandstoftank

bovengrond (0.0-0.2 m-mv)

Bovengrondmonster MM4 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

overige deel onbebouwde deel van het plangebied

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte polycyclisch aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) en PCB's (som 7) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM3 bevat een verhoogd gehalte kwik (zware metalen), minerale olie en polycyclisch aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek

Opgemerkt wordt dat het gemeten gehalte polycyclisch aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) in het bovengrondmonster MM3 de achtergrondwaarde in ruime mate overschrijdt en dat tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) wordt benaderd. Individuele deelmonsters van het mengmonster kunnen hogere gehalten bevatten.

ondergrond (0.7-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM5 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (2.8-3.8 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of de detectiewaarde.

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch verdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde. Deze licht verhoogde gehalten overschrijden de tussenwaarde/bodemindexwaarde (>0.5) in de onderzochte mengmonsters niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "verdacht" wordt aanvaard. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er enige beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

4.4

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (steden)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen die in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle

- archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

Ter plaatse is geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook is de bestaande boerderij niet als karakteristiek aangemerkt. Het voorgenomen plan doet geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie.

4.5 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden).

De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

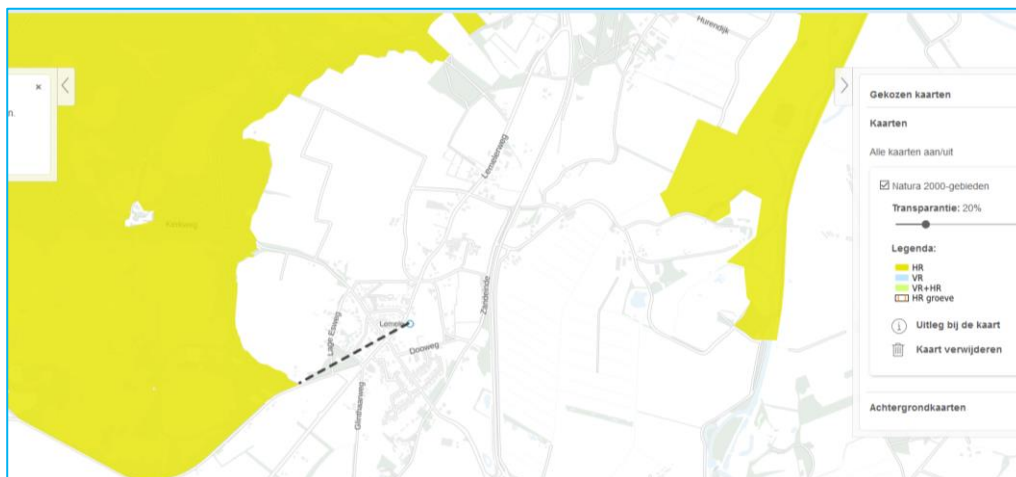
Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.5.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

4.5.1.1 Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op minder dan 3 kilometer afstand van de onderzochte locatie, namelijk op circa 600 meter (Natura 2000 gebied Lemelerberg). Gezien deze korte afstand en de beoogde bouw van maximaal 9 wooneenheden is nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk.



4.5.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.



De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN. De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt op 600 meter afstand van de onderzocht locatie. De voorgenomen werkzaamheden zijn echter van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN zullen worden aangetast.

4.5.2 *Soortenbescherming*

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;

2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Er wordt bebouwing gesloopt. Op voorhand kan niet met zekerheid worden aangegeven of zich in deze te slopen gebouwen waardevolle soorten bevinden. Er is een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen en het kan worden uitgesloten dat ze aanwezig zijn;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus, kerkuil en steenuil;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2021, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer van het Natuurnetwerk Overijssel, maar de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet zullen worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op 0,65 kilometer afstand van N2000 gebied de Lemelerberg. Een stikstofberekening (Aerius) is inmiddels uitgevoerd.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

Omdat is geconstateerd dat de onderzochte locatie zeer arm is aan dier- en vogelsoorten wordt geadviseerd om bij de inrichting van het woongedeelte en de omgeving zo in te richten dat de biodiversiteit ter plaatse sterk toeneemt. Dat kan door middel van de volgende maatregelen:

- Neem enkele huismussenkasten op in de nieuwbouw;
- Plaats indien mogelijk een kerkuilenkast in de nok van de nieuwbouw;
- Plaats een steenuilenkast in een van de bomen of fruitbomen op of langs de rand van het erf;
- Richt de omgeving van de nieuwbouw in op een streekeigen manier door middel van het gebruik van een houtwal of haag met streekeigen plantgoed zoals sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos, taxus, hultst, liguster en hazelaar;
- Plant een aantal fruitbomen (hoogstam) van inheemse rassen.

NB: Dit zijn vrijblijvende adviezen. Dus geen wettelijke verplichtingen naar aanleiding van de uitkomst van deze quickscan. Het staat initiatiefnemer vrij om iets met deze adviezen te doen. Het niet opvolgen van de adviezen heeft geen consequenties ten aanzien van de beoogde planontwikkeling.

4.5.3 **Stikstofdepositie**

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Gezien de geringe afstand tot een Natura 2000 gebied is een Aerius – berekening noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Bureau Biota is vervolgens een Aerius-berekening uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage met de bijbehorende rekenbladen (aانبleg- en gebruiksfase) en de bijbehorende toelichting is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Huidige situatie en toekomstige situatie geen depositie op Natura 2000 gebieden (0,00 mol/ha/jr)

De effecten van stikstofemissie uit het huidige gebruik van het terrein als woonboerderij zijn gemodelleerd, omdat het pand momenteel nog in gebruik is. De toekomstige situatie (het gebruik van 9 tot 10 gasloze woningen) levert als gevolg van woninggebruik geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jr op de omliggende Natura 2000-gebieden, omdat de woningen gasloos aangelegd zullen worden. De te verwachten emissie in de gebruiksfase zal louter bestaan uit emissie vanuit verkeersbewegingen, want de woningen worden gasloos opgeleverd.

Realisatiefase mogelijk depositie op Natura 2000 gebieden (0,01 mol/ha/jr)

De realisatiefase/aanlegfase van de voorgenomen plannen levert vooralsnog enige stikstofdepositie op (0,01 mol/ha/jr op voor de omliggende Natura 2000-gebieden (Vecht- en Beneden-Reggegebied). De modellering is echter uitgevoerd op basis aannames uit de Handreiking woningbouw en Aerius van de Rijksoverheid, omdat in dit stadium nog niet duidelijk is welke apparatuur er werkelijk zal worden ingezet en voor hoe lang. De voorliggende calculatie betreft dus een eerste verkenning. In een latere fase wordt wel aangeraden deze modellering verder uit te werken om het werkelijke effect van de aanlegfase in detail uit te werken.

Noodzaak tot aanvragen vergunning Wet natuurbescherming

Onder de bovengenoemde condities is er voor de realisatiefase van de plannen aan de Lemelerstraat 53a een vergunning van de Wet natuurbescherming vereist, omdat de te verwachten depositie op Natura 2000 gebieden de norm van 0,00 mol/ha/jr overstijgt (0,01 i.p.v. 0,00).

4.6

Geluid

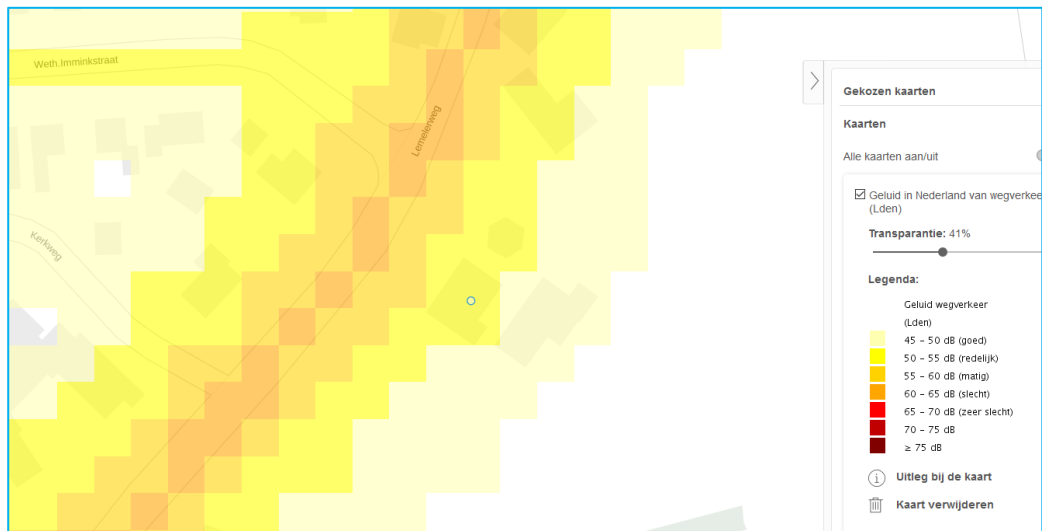
De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een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

Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse mag 30 km/uur worden gereden en is er vanuit het formele spoor van de Wet geluidhinder bezien geen akoestisch onderzoek nodig.

Echter is er ook nog het spoor van het 'aantonen van een goed woon- en leefklimaat'. Daartoe is gebruik gemaakt van de zogeheten Atlas van de Leefomgeving.

Onderstaand het kaartbeeld voor geluid afkomstig van wegverkeer ter plaatse van het plangebied. Er zullen ook woningen worden gerealiseerd in het 'gele' gebied met een maximale te verwachten geluidsbelasting van 55 dB(a), waarbij sprake is van een 'redelijk woonklimaat'. Vanuit het Bouwbesluit zullen de te realiseren woningen moeten gaan voldoen aan een binnenniveau van 33 dB.



4.7

Luchtkwaliteit

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te

kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Hier betreft het project het toevoegen van maximaal 9 wooneenheden aan de woningvoorraad en blijft hiermee ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

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

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

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

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

4.9 Milieuhinder

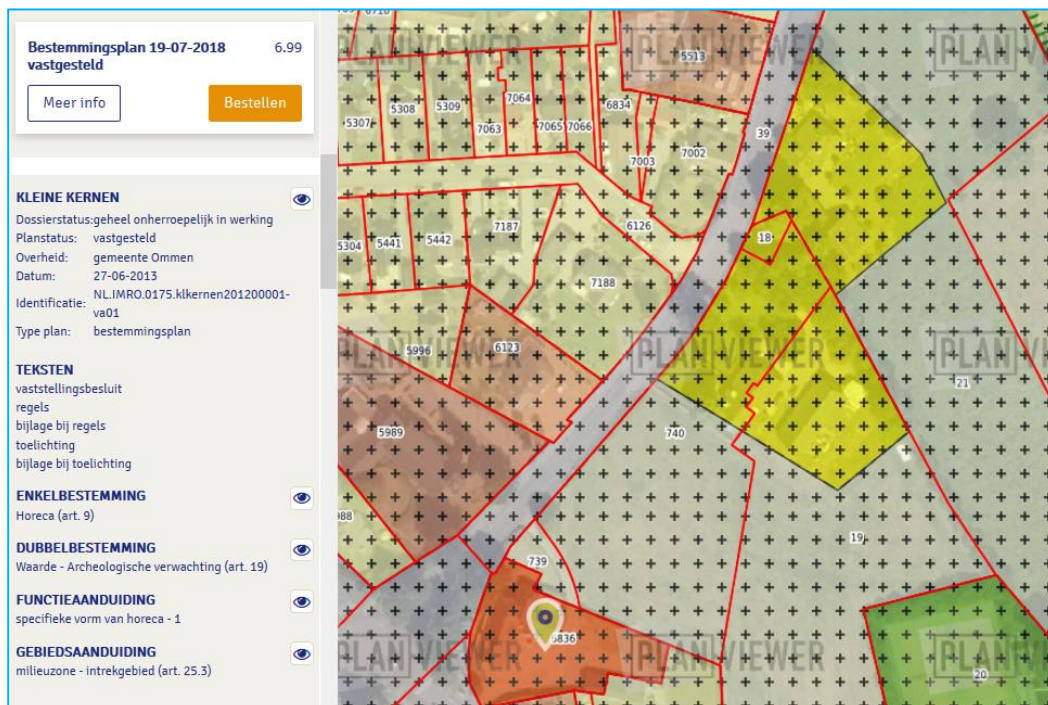
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering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

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

Wat is gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Onderstaand een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Binnen een afzienbare straal rondom het plangebied komen meerdere functies voor, naast het wonen zijn dat gemengde bestemmingen, een maatschappelijke bestemming als ook een horecabestemming. Er kan dus gemotiveerd worden gezegd dat er sprake is van een zekere menging van functies, dus gemengd gebied en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen die optreedt als gevolg van deze niet-woonbestemmingen.

Vanuit de woningen naar de omgeving.

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

Vanuit de omgeving naar de woning.

In de omgeving van de nieuwe wooneenheden kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich woningen, gemengde bestemmingen (op circa 18 meter en 35 meter), een maatschappelijke bestemming op circa 40 meter en een horecabestemming (op circa 75 meter).

De noordelijk gelegen gemengde bestemming betreft een supermarkt. Vanwege het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt daar nu een normafstand van 0 meter voor voor hinderaspecten op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Voor de andere gemengde bestemming geldt hetzelfde. De maatschappelijke voorziening betreft een

kerkgebouw. Voor deze bestemming geldt een grootste normafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Aan deze normafstand wordt ruimschoots voldaan. Voor de horeca geldt weer een normafstand van 0 meter. Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.10 Verkeer en Vervoer

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

De gemeente Ommen heeft een facetbestemmingsplan 'Facetherziening parkeren Ommen' vastgesteld. Hierin is geregeld dat er een adequate parkeerregeling moet gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Ommen.

In artikel 3 van dit facetbestemmingsplan is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 3 Algemene gebruiksregels

3.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheid

- a. Bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, motorfietsen, fietsen, of andere voertuigen, op eigen terrein in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. De parkeergelegenheid bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken wordt bepaald aan de hand van de "Parkeernormennota Ommen" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt voldaan door vast te houden aan de richtlijnen en maatvoering conform de "Parkeernormennota Ommen" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).
- c. Indien de bestemming van een gebouw of het terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

Lemele is aan te merken als 'weinig stedelijk' gebied. Uitgaande van 9 nieuwe woningen zijn er dan $9 \times 1,6$ pp/woning (uitgaande van rijenwoningen) nodig = 14,4 pp

extra nodig. Er wordt voorzien in 16 parkeerplaatsen, dat is inclusief de bestaande woning. Het aantal parkeerplaatsen voldoet.

4.11

Watertoets

Op 7 oktober 2020 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

Ten aanzien van de planvorming kan worden gesteld dat de toename aan verharding ten opzichte van de bestaande situatie ter plaatse van het perceel Lemelerweg 53a te Lemele circa 320 m² zal gaan bedragen. Watercompensatie is pas nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1500 m². Daarvan is hier geen sprake. Er is geen watercompensatie nodig.

Er zullen niet meer dan 10 woningen gaan worden gerealiseerd. In totaliteit komen er twee woongebouwen te staan met daarin in totaliteit 8 woningen. Verder wordt het bestaande hoofdgebouw geschikt gemaakt voor dubbele bewoning. In totaliteit komen er 9 extra wooneenheden bij.

Ten aanzien van de afvoer van schoon hemelwater is het de bedoeling dat er sprake zal zijn van infiltratie. Bij voorkeur op natuurlijke wijze maar indien de doorlaatbaarheid niet voldoende is zal er gebruik gaan worden gemaakt van infiltratiekragen.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Ook zal een anterieure overeenkomst gesloten worden met de aanvrager inclusief planschadeovereenkomst. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, van donderdag 14 april 2022 tot en met woensdag 25 mei 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Voor een weergave van de inhoud van de zienswijzen en de wijze waarop hiermee omgegaan is wordt verwezen naar de bijlage Zienswijzennota.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De regels met betrekking tot de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen

De woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd, waarbij in de bouwvlakken het maximaal aantal toegestane woningen is weergegeven. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie. Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie. Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen de woning, de bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, allemaal met hun bijbehorende regels.

Artikel 4 : Waarde – Archeologische verwachting

De dubbelbestemming Waarde -Archeologische verwachting is opgenomen ter bescherming van de potentiële archeologische waarden in de bodem. Hiertoe is een bouwverbod met afwijkmogelijkheid alsmede een omgevingsvergunningstelsel

voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Er geldt geen vergunningplicht voor ingrepen onder de 2.500 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 6 : Algemene bouwregels

In dit artikel is aangegeven dat alleen gebouwen in de bestemmingen mogen worden gebouwd indien is aangetoond dat er wordt voorzien in het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In de regels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen zijn genoemd, maar met name die waarvan het niet meteen duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Artikel 8 : Algemene aanduidingsregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone -intrekgebied' zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene wijzigingsregels opgenomen.

Artikel 11 : Overige regels

In deze regel is aangegeven dat indien er sprake is van verwijzing naar wettelijke regels dat de wettelijke regels van toepassing zijn die gelden op het moment waarop toepassing van de regel aan de orde is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 : Overgangsregels

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

Artikel 13 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Bouw woningen Lemelerweg 53a Lemele, Erven Benninck
IMRO : NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0012-VG01
Projectnummer : RB 20.156
Versie : 01
Datum : 14 juli 2022

RooBeek Advies

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